TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 395/2025/DS-PT
Ngày: 17-9-2025
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976; Địa chỉ: khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là Ấp E, xã M, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (Có mặt)

2. Bà Trần Thị Ê, sinh năm 1972 (Có mặt)

3. Bà Lương Thị R, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số G, ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1997 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lương Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông S, bà H đang sử dụng đối với thửa đất 142, tờ bản đồ 22 (thửa cũ là thửa 1398), tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc thửa đất 142 của ông Nguyễn Văn X và bà Võ Thị B tặng cho ông T, còn ông S, bà H được cha mẹ cho quản lý canh tác phần đất thuộc thửa 162, tờ bản đồ 22, diện tích khoảng 1.000 m^2, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre vào năm 1993. Trong năm 1993, ông S, bà H và ông T đổi đất với nhau: ông T quản lý, sử dụng thửa đất 162 còn ông S, bà H quản lý sử dụng thửa đất 142. Thửa đất 162 hiện nay do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 142 hiện nay do ông T, bà Ê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa lập thủ tục chuyển quyền cho ông S, bà H. Trên thửa đất 142 ông S, bà H xây dựng nhà tường kiên cố, trồng cây ăn trái và cất tiệm hớt tóc cho con trai, còn một phần đất trống đến nay đã hơn 30 năm.

Tiếp giáp với thửa đất 142 của ông S, bà H đang quản lý, sử dụng là thửa 159, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện do bà R đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, khi đo đạc VLAP cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S, bà H phát hiện diện tích thực tế khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 142 chỉ còn 777,2 m^2 bị lệch thiếu khoảng 200m^2 chiều ngang khoảng 20 m, chiều dài khoảng 10 m cặp theo lộ. Nguyên nhân do khi đo đạc VLAP, cơ quan đo đạc không yêu cầu ông S, bà H, ông T, bà Ê, ông Thạnh E, bà R hiệp thương ranh đất với nhau mà để ông Thạnh E tự ý chỉ ranh, ký tên với cơ quan đo đạc để yêu cầu cấp phần đất tranh chấp sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạnh E thẳng ra đến lộ và ông Thạnh

E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này dẫn đến hai bên phát sinh tranh chấp. Năm 2017, ông Thạnh E chết nên đến nay ông T, bà Ê, bà R và ông S, bà H không thương lượng được với nhau dẫn đến tranh chấp kéo dài. Ông S, bà H đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A tổ chức hòa giải buộc bà R giao trả đất để ông T, bà Ê chuyển quyền cho ông S, bà H nhưng các cuộc hòa giải không thành.

Vì vậy, ông S, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1- Buộc bà Lương Thị R giao trả cho ông S, bà H phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 295,8m^2 (theo họa đồ hiện trạng ngày 05/12/2024 ký hiệu là thửa đất A) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2- Yêu cầu ông T, bà Ê tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi đất lập thủ tục sang tên cho ông S, bà H phần đất có diện tích 1.064,5m^2 bao gồm: thửa 142, tờ bản đồ 22 (thửa cũ 1398), diện tích đo đạc thực tế là 768,7m^2 và diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ 22, cùng tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre để ông S, bà H lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3- Trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà R trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 295,8m^2 thì nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết bồi hoàn giá trị cát san lắp và tài sản trên phần đất tranh chấp trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản thì nguyên đơn đồng ý không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Theo nội dung bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của ông X, bà B. Khoảng năm 1990, ông X, bà B có cho vợ chồng ông, bà thửa đất 142 (thửa cũ là thửa 1398) để canh tác. Đến khoảng năm 1993-1994 thì ông X lấy lại phần đất này để cho bà H và đổi cho vợ chồng ông, bà phần đất khác là một phần thửa 162 để canh tác. Việc đổi đất là do chủ ý của ông X, bà B nhưng vợ chồng ông, bà và bà H đều đồng ý và thống nhất thực hiện. Hiện nay, thửa đất 162 do ông T đứng tên và thửa đất 142 do ông T, bà Ê đứng tên. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện việc đổi đất của nguyên đơn thì ông, bà đồng ý làm thủ tục sang tên thửa đất 142 cho ông S, bà H. Đối với tài sản trên thửa đất 142 và một phần thửa đất 162 có ký hiệu thửa A mà hai bên đã đổi thì ông, bà không có ý kiến, không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu tranh chấp của ông S, bà H với bà R thì ông, bà không có ý kiến để các bên tự giải quyết. Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản thì bị đơn đồng ý không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Theo nội dung bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án

và tại phiên tòa bà Lương Thị R trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của ông X, bà B. Khoảng năm 1990, ông X, bà B có cho vợ chồng ông T thửa đất 142 (thửa cũ là thửa 1398) để canh tác, khoảng năm 1994 thì ông X, bà B lấy lại thửa đất này và giao cho ông Thạnh E quản lý canh tác. Tại thời điểm này ông Thạnh E quản lý hết hai thửa đất. Khoảng năm 1995 thì ông X nói cho bà H một phần đất để cất nhà chỉ nói cho một cái nền nhà, không có nói diện tích bao nhiêu nên ông Thạnh E mới tách một phần đất cho bà H, nay là thửa 142. Tại thời điểm cho đất thì các bên không có lập văn bản thoả thuận, tới khi đo đạc VLAP thì ông Thạnh E mới tách thửa đất 142 ra cho bà H. Không có việc đổi đất giữa bà H với ông T.

Đối với yêu cầu sang tên thửa đất 142 từ ông T, bà Ê sang cho bà H, ông S thì bà không có ý kiến. Thửa đất 142 do ông Thạnh E quản lý đáng lẽ phải cấp giấy cho ông Thạnh E nhưng lại cấp nhầm cho ông T, nhưng ông Thạnh E và ông T có thoả thuận cấp cho ai thì cũng chuyển tên cho bà H nên ông Thạnh E không có ý kiến gì phần cấp giấy này.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà trả lại phần đất có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ 22 thì bà không đồng ý. Phần đất này trước giờ do bà và ông Thạnh E quản lý canh tác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản của bà, bà không đồng ý trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với tài sản trên phần đất tranh chấp bà có xây dựng một đoạn hàng rào bà không yêu cầu giải quyết, nếu Tòa án giải quyết phần đất này của ông S, bà H thì bà tự nguyện đập bỏ, không yêu cầu bồi thường. Đối với tài sản của gia đình bà H, ông S trên đất thì bà không đồng ý bồi hoàn giá trị nếu Toà án xác định phần đất tranh chấp là của bà.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 24/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Ông đang quản lý một tiệm tóc do ông S, bà H xây dựng cho ông trên phần đất tranh chấp. Đây là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông S, bà H và tài sản trên đất cũng của ông S, bà H nên ông để ông S, bà H quyết định, ông không có ý kiến. Qua yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H thì ông không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc đất, định giá tài sản tranh chấp như sau:

- Phần đất các bên tranh chấp thuộc các thửa đất:

Thửa đất 142, tờ bản đồ số 22 (thửa cũ thửa 1389, tờ bản đồ số 03), tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre, diện tích thửa đất qua đo đạc thực tế là 768,7m^2. Thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Ê.

Một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22 (thửa cũ thửa 1399, tờ bản đồ số 03),

tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre, phần đất có ký hiệu thửa A, diện tích qua đo đạc thực tế là 295,8m^2. Thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R.

Một phần thửa đất 162, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre, phần đất có ký hiệu thửa A, diện tích qua đo đạc thực tế là 875,2m^2. Thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

- Về hiện trạng trên đất và giá trị tài sản:

+ Về giá đất:

Thửa đất 142 và một phần thửa đất 159, cùng tờ bản đồ số 22 đơn giá 400.000 đồng/m^2.

Thửa đất 162, tờ bản đồ số 22 đơn giá 270.000 đồng/m^2.

Đơn giá đất đã bao gồm cây trồng trên đất, không phân biệt loại đất, vị trí.

+ Tài sản trên đất gồm có:

Tại thửa đất 142:

Nhà chính: Nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che ngăn phòng, xây gạch dày 10cm, tô trát, không trần, nền lát gạch ceramic, mái tole fibro ximăng, diện tích 93,8m^2, giá trị 181.573.350 đồng.

Nhà sau: Nhà cột bê tông chôn, không móng, tường xây gạch một phần, không trần, nền ximăng, mái tole kẽm, diện tích 38,5m^2, giá trị 34.557.600 đồng.

Mái che: nền ximăng, mái tole, diện tích 75,6m^2, giá trị 14.560.560 đồng.

Nhà vệ sinh: móng cột bê tông, nền lát gạch ceramic, tường ốp gạch, diện tích 5,2m^2, giá trị 12.719.200 đồng.

Gạch men ốp tường 74m^2, giá trị 16.546.400 đồng.

Cống nước tròn 03 cống, đường kính 1,5m, cao 1,2m, thể tích 6,4m^3, giá trị 3.747.200 đồng

Trại mộc: gỗ tạp không vách, nền ximăng, mái lá, diện tích 28,6m^2, giá trị 5.276.700 đồng.

Chuồng bò: cột gỗ, không vách, nền ximăng, mái lá, diện tích 9,5m^2, giá trị 934.800 đồng.

Cây trồng trên đất: dừa loại 1: 06 cây; dừa loại 2: 02 cây; dừa loại 03: 05 cây.

Tại phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 159:

Tiệm tóc: nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che ngăn phòng, xây gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước phần bên trong, bên ngoài chưa tô trát, không trần, nền lát gạch ceramic, mái tole tráng kẽm, diện tích 18m^2, giá trị 42.100.560 đồng.

Cây trồng trên đất: dừa loại 2: 04 cây; dừa loại 03: 07 cây; dừa mới trồng: 05 cây; tràm loại 1: 01 cây.

Tại phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 162: Trên đất có trồng dừa. Các bên đương sự thống nhất không có tranh chấp tài sản trên đất và không yêu

cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá cây trồng trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H vào năm 1993.

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H được quản lý sử dụng đối với thửa đất 142, tờ bản đồ số 22, diện tích qua đo đạc thực tế là 768,7m^2 và phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22 cùng toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê được quản lý sử dụng đối với phần đất có ký hiệu thửa A, diện tích đo đạc thực tế là 875,2m^2 thuộc một phần thửa đất 162, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1993 là làm thủ tục sang tên thửa đất 142, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H.

3. Buộc bà Lương Thị R giao trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Buộc bà Lương Thị R tháo dỡ, di dời phần hàng rào có kết cấu xây gạch cao 0,35m, ngang 1m, dài 5m trên phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Các phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Đội đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo – là một phần của bản án, không tách rời bản án).

5. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lương Thị R để cấp mới cho các đương sự theo nội dung nêu trên. Trường hợp không thực hiện điều chỉnh được, kiến nghị thu hồi để cấp lại cho các bên theo diện tích đất đã tuyên.

6. Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các nội dung nêu trên, đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/3/2025, bị đơn bà Lương Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án đo đạc lại phần đất tranh chấp, hòa giải lại và chấp nhận theo yêu cầu của bà R.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bà R, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của bà R xác định bà R thay đổi yêu cầu kháng cáo là không có yêu cầu đo đạc, hòa giải lại và chấp nhận theo yêu cầu của bà R mà yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà R tháo dỡ, di dời, giao trả cho ông S, bà H phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đồng thời trình bày một số căn cứ như: Phần đất tranh chấp (thửa đất 159, tờ bản đồ số 22) là của ông Thạnh E, ông Thạnh E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Thực tế các bên không có chuyển đổi đất, không có hợp đồng bằng văn bản nào thể hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông S, bà H với ông T, bà Ê hoặc với ông Thạnh E. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông S, bà H, ông T, bà Ê để công nhận hợp đồng chuyển đổi, buộc bà R tháo dỡ, di dời tài sản trả quyền sử dụng đất cho ông S, bà H là không phù hợp. Trên cơ sở trình bày, người đại diện theo ủy quyền của bà R yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà R, bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà R tháo dỡ, di dời, giao trả cho ông S, bà H phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lương Thi R1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị R; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Căn cứ vào đơn khởi kiện và nội dung yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định vụ án có quan hệ là "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử

dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất" vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long) theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng N có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh N.

[3] Xét việc bà R thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà R tháo dỡ, di dời, giao trả cho ông S, bà H phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo theo quy định tại khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Do bản án sơ thẩm chỉ có bị đơn bà Lương Thị R kháng cáo. Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

Xét kháng cáo của bà Lương Thị R:

[1] Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai thửa đất tranh chấp:

Các bên đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc các thửa đất tranh chấp gồm thửa đất 142, 159, một phần thửa đất 162 là của cụ Nguyễn Văn X và cụ Võ Thị B. Khi còn sống các cụ đã phân chia các thửa đất này cho các con, cụ thể ông Thạnh E nhận thửa đất 159, ông T nhận thửa đất 142, bà H nhận một phần thửa đất 162. Năm 1993, khi tặng cho đất ông T và bà H thì ông X, bà B đã đổi phần đất được nhận của ông T, bà H, cụ thể ông T được nhận một phần thửa đất 162, bà H được nhận thửa đất 142. Việc đổi đất này của ông X, bà B thì ông T và bà H đều biết và đồng ý. Sau khi được tặng cho đất thì các bên sử dụng ổn định phần đất được tặng cho đến nay. Thửa đất 159 hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R, một phần thửa đất 162 ký hiệu thửa A diện tích 875,2m^2 được cấp cho ông T. Thửa đất 142 được cấp cho ông T, bà Ê.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà R giao lại phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng, trước đây khi đổi đất với ông T, bà Ê thì diện tích đất khoảng 1000m^2. Năm 2014, khi đo đạc VLAP cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S, bà H phát hiện diện tích thực tế khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 142 chỉ còn 777,2m^2 bị lệch thiếu khoảng 200m^2 chiều

ngang khoảng 20m, chiều dài khoảng 10m cặp theo lộ. Nguyên nhân khi đo đạc VLAP không có hiệp thương ranh giữa ông S, bà H, ông T, bà Ê, ông Thạnh E, bà R. Khi đo ông Thạnh E tự ý chỉ ranh, ký tên với cơ quan đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho ông Thạnh E. Sau khi ông Thạnh E chết thì phần đất này được cấp cho bà R nên nguyên đơn yêu cầu bà R có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159. Bà R cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 159 do bà đứng tên, đây là tài sản của bà nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Căn cứ vào hình thể của thửa đất 142 (thửa cũ 1389) theo bản đồ 299 thì không thống nhất với hình thể của thửa đất khi đo đạc VLAP. Sau khi đo đạc VLAP thì thửa đất 142 mất đi một phần cạnh tương ứng với phần nguyên đơn yêu cầu. Các đương sự đều thừa nhận khi đo đạc VLAP thì không có mời ông S, bà H, ông T, bà Ê, ông Thạnh E, bà R cùng hiệp thương ranh mà chỉ do một mình ông Thạnh E đứng ra chỉ ranh và tự ký tên hiệp thương ranh. Như vậy, có căn cứ xác định ông Thạnh E đã tự xác định ranh để đo đạc một phần diện tích thửa 142 vào thửa 159.

[2.3] Tại phiên toà sơ thẩm bà R thừa nhận khi đo đạc VLAP lại thửa đất 142 và thửa 159 thì ông Thạnh E không biết ranh đất cũ giữa hai thửa đất nên đã tự ý chỉ luôn phần đất tranh chấp (phía trước khu thổ mộ) sang phần đất ông Thạnh E quản lý để ông Thạnh E được quản lý toàn bộ khu thổ mộ. Như vậy, có căn cứ xác định việc thoả thuận hiệp thương ranh giữa các bên là không phù hợp với quy định pháp luật nên bà R dựa vào kết quả VLAP để xác định phần đất tranh chấp là của ông Thạnh E là không có căn cứ.

[2.4] Căn cứ vào lời trình bày thống nhất của các đương sự thì phần đất tranh chấp trước đây là cái mương, sau này bà H, ông S mới lấp cái mương và làm tiệm tóc cho con là ông Nguyễn Hoàng N. Bà R cho rằng có ngăn cản nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại biên bản xác minh ngày 20/02/2025 của Toà án đối với ông B1 và ông Triết E1 thì các ông đều trình bày phần đất tranh chấp trước giờ do gia đình bà H, ông S quản lý sử dụng. Tại biên bản hoà giải ngày 17/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã A thì ông T, bà Ê đều cho rằng phần đất tranh chấp trước giờ do gia đình bà H canh tác trên 25 năm. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp do gia đình bà H, ông S trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc bà R cho rằng từ năm 1993 ông Thạnh E đã quản lý canh tác phần đất nói trên là không có căn cứ.

[2.5] Tại phiên toà, ông T, bà Ê và bà R đều trình bày trước đây khi cụ X cho đất ông T thửa 1389 có luôn phần đất tranh chấp và tại biên bản lấy lời khai ngày 18/6/2024 thì ông T, bà Ê trình bày sau khi ông, bà đổi đất thì ông S, bà H quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, cây tràm và dừa trên đất là do ông S, bà H trồng. Như vậy, có căn cứ xác định khi ông T, bà Ê đổi đất cho ông S, bà H là có cả phần đất

tranh chấp.

[2.6] Bà R cho rằng ông T giao thửa đất 142 (thửa cũ 1398) cho ông Thạnh E sau đó ông Thạnh E mới cắt một phần đất cho bà H nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ cho lời trình bày này. Tại biên bản phân chia thừa kế 17/5/2012 thì ông Thạnh E được chia các thửa đất 1399, 1407, 1408 chứ không được nhận thửa đất 1398. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 18/6/2024 bà R trình bày ông Thạnh E được tặng cho thửa đất 1399 (thửa mới 159) sau đó ông Thạnh E mới tách một phần đất thửa 1399 thành thửa 142 cho bà H. Căn cứ vào hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày N1 cung cấp thì thửa đất của bà H quản lý trước đây là thửa 1398, sau khi đo đạc VLAP đổi thành thửa mới 142, không có nguồn gốc tách ra từ thửa 1399 như lời bà R trình bày. Do ông Thạnh E không được tặng cho thửa đất 1398 nên bà R cho rằng ông Thạnh E cắt cho bà H thửa đất này là không phù hợp.

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 là thuộc thửa đất 142 và phần đất này do ông S, bà H trực tiếp quản lý, canh tác. Do đó, buộc bà R phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà H, ông S phần đất này.

[3] Trên phần đất tranh chấp bà R có xây dựng một đoạn hàng rào có kết cấu: xây gạch cao 0,35m, chiều ngang 1m, chiều dài 5m. Việc bà R xây dựng hàng rào là khi Toà án đã thụ lý giải quyết vụ án và bà R cũng trình bày nếu phần đất tranh chấp được Tòa án xử cho gia đình bà H thì bà tự nguyện tháo dỡ, di dời hay đập bỏ hàng rào không yêu cầu bồi hoàn giá trị. Do đó, buộc bà R phải tháo dỡ, di dời hàng rào trên ra khỏi phần đất tranh chấp để giao trả đất lại cho nguyên đơn.

[4] Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Ê với bà H, ông S tuy không tuân thủ về mặt hình thức nhưng các bên đã trao đổi đất cho nhau từ năm 1993. Nguyên đơn yêu cầu ông T, bà Ê tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi là làm thủ tục sang tên thửa đất 142 (trong đó có phần có diện tích 295,8m^2) cho ông S, bà H. Ông T, bà Ê đồng ý thực hiện yêu cầu này của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thoả thuận nói trên của các đương sự là phù hợp.

Đối với tài sản trên thửa đất 142 và tài sản trên một phần thửa đất 162 có diện tích qua đo đạc thực tế là 875,2m^2 thì các bên không có tranh chấp, không yêu cầu Toà án giải quyết nên không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của bà R cũng như trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bà R là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long).

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù

hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà R phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long)

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 166, 168, 169, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H vào năm 1993.

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H được quản lý sử dụng đối với thửa đất 142, tờ bản đồ số 22, diện tích qua đo đạc thực tế là 768,7m^2 và phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22 cùng toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê được quản lý sử dụng đối với phần đất có ký hiệu thửa A, diện tích đo đạc thực tế là 875,2m^2 thuộc một phần thửa đất 162 tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1993 là làm thủ tục sang tên thửa đất 142, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H.

3. Buộc bà Lương Thị R giao trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2 thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Buộc bà Lương Thị R tháo dỡ, di dời phần hàng rào có kết cấu xây gạch cao 0,35m, ngang 1m, dài 5m trên phần đất có ký hiệu thửa A có diện tích 295,8m^2

thuộc một phần thửa đất 159, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại ấp B, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Các phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Đội đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo – là một phần của bản án, không tách rời bản án).

5. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lương Thị R để cấp mới cho các đương sự theo nội dung nêu trên. Trường hợp không thực hiện điều chỉnh được, kiến nghị thu hồi để cấp lại cho các bên theo diện tích đất đã tuyên.

6. Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các nội dung nêu trên, đúng quy định của pháp luật đất đai.

7. Chi phí tố tụng: Số tiền 8.989.000 (Tám triệu chín trăm tám mươi chín nghìn) đồng. Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê phải chịu số tiền 4.494.500 (Bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng. Bà Lương Thị R phải chịu số tiền 4.494.500 (Bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng. Số tiền chi phí tố tụng 8.989.000 (Tám triệu chín trăm tám mươi chín nghìn) đồng do ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng nên ông T, bà Ê phải trả lại cho ông S, bà H số tiền 4.494.500 (Bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng, bà R trả lại cho ông S, bà H số tiền 4.494.500 (Bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Án phí dân sự:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Ê phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Lương Thị R phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

H1 lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003998 ngày 10/4/2024; số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003999 ngày 10/4/2024; số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008450 ngày 20/02/2025 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008451 ngày 20/02/2025 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện Mỏ Cày Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Vĩnh Long).

8.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lương Thị R phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011650 ngày 26/03/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Vĩnh Long).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ, KT, TT &THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Rẻn