TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3-VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:02/2025/DS-ST
Ngày: 09 - 7 - 2025
" V/v T/c Hợp đồng chuyển đổi đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ T

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Phi H

Ông Sơn M

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Ngọc P – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:* Ông Nguyễn Minh M – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 221/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2025/QĐXXST - DS ngày 19 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1957 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khóm E, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện tại: Khóm C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh N**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản uỷ quyền số công chứng 3278; quyển số 8/2024 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 22/8/2024) – Có mặt.

Địa chỉ hiện tại: Khóm T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Bà **Lý Thị T**, sinh năm 1954 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ B, Khóm E, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện tại: Khóm C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1958 (Chồng bà T) – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ B, Khóm E, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện tại: Khóm C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh **Huỳnh Đức T1**, sinh năm 1982 (Con bà T) – Xin vắng mặt;

3. Chị **Trịnh Như L**, sinh năm 1984 (Vợ anh T1) – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ B, Khóm E, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ hiện tại: Khóm C, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 16 tháng 10 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:** Ông Nguyễn Văn S có thửa đất số 302, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.068,5m^2; loại đất: Đất ở và trồng cây lâu năm; Đất toạ lạc: Xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long). Thửa đất của ông Nguyễn Văn S giáp với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích 722,7m^2; loại đất: ở và trồng cây lâu năm; Đất toạ lạc: Xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) do bà Lý Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để ông Nguyễn Văn S có lối đi ra quốc lộ E riêng bà Lý Thị T được phần đất nở hậu.

Vào năm 1994, ông Nguyễn Văn S và bà Lý Thị T tiến hành đổi đất cụ thể như sau: Ông S giao cho bà T 80m^2 tại thửa 302, tờ bản đồ số 57, loại đất: Trồng cây lâu năm; Đất toạ lạc: Phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Lý Thị T giao cho ông Nguyễn Văn S khoảng 60m^2 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích 722,7m^2; loại đất: ở và trồng cây lâu năm; Đất toạ lạc: Xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) do bà Lý Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đổi đất do hai bên thoả thuận miệng và đồng ý đổi. Sau đó ông S đã thực hiện thủ tục tách thửa đã đổi cho bà Lý Thị T nhập vào phần diện tích đất đã có của bà Lý Thị T. Riêng phần diện tích 60m^2 của bà T thì không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông S nhập thửa đất của ông S.

Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Toà án nhân nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long giải quyết công nhận hợp đồng tự đổi đất đã được giao kết giữa ông Nguyễn Văn S với bà Lý Thị T vào năm 1994. Buộc bà Lý Thị T tách diện tích 60,3m^2, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S được kê khai đăng ký. Phần diện tích đất 60,3m^2 theo Kết quả đo đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long gồm các mốc: 1,2,3,4,5,1 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57 do bà Lý Thị T đứng tên quyền

sử dụng.

*** Bị đơn bà Lý Thị T trình bày:** Bà Lý Thị T xác định lời trình bày của nguyên đơn về việc đổi đất là đúng sự thật, thực tế bà T đã được ông Nguyễn Văn S làm thủ tục tách thửa và nhập thửa sang bà Lý thị T xong. Riêng bà T chưa làm thủ tục tách thửa 60m^2 để nhập thửa sang ông Nguyễn Văn S do trước đây bà T thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng N2 nên không làm được thủ tục cho ông Nguyễn Văn S. Nay bà Lý Thị T đã trả xong nợ cho Ngân hàng và đã giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long xong. Bà Lý Thị T đồng ý tách diện tích khoảng 60,3m^2, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S được kê khai đăng ký. Phần diện tích đất 60,3m^2 theo Kết quả đó đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long gồm các mốc: 1,2,3,4,5,1 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57 do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng.

*** Ông Huỳnh Văn D trình bày:** Ông Huỳnh Văn D thống nhất với lời trình bày của bà Lý Thị T và không có ý kiến bổ sung.

*** Anh Huỳnh Đức T1 trình bày:** Anh Huỳnh Đức T1 là con của bà Lý Thị T, anh T1 thống nhất với ý kiến của bà T và xin vắng mặt tại phiên toà xét xử sơ thẩm và cam kết không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

*** Chị Trịnh Như L trình bày:** Chị Trịnh Như L là con dâu của bà Lý Thị T, chị L thống nhất với ý kiến của bà T và xin vắng mặt tại phiên toà xét xử sơ thẩm và cam kết không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn do ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Toà án nhân nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long giải quyết công nhận hợp đồng tự đổi đất đã được giao kết giữa ông Nguyễn Văn S với bà Lý Thị T vào năm 1994. Buộc bà Lý Thị T tách diện tích 60,3m^2, tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S được kê khai đăng ký. Phần diện tích đất 60,3m^2 theo Kết quả đó đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long gồm các mốc: 1,2,3,4,5,1 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57 do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng. Đối với chi phí tố tụng ông Nguyễn Văn S tự nguyện nộp số tiền 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*).

- Bà Lý Thị T trình bày: Bà Lý Thị T đồng ý tách phần diện tích 60,3m^2, tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên

quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S được kê khai đăng ký. Phần diện tích đất 60,3m^2 theo Kết quả đó đạc của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long gồm các mốc: 1,2,3,4,5,1 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57 do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng. Trên phần diện tích đất tranh chấp có hàng rào do ông S xây dựng nên bà T không có yêu cầu gì về tài sản có trên đất.

- Ông Huỳnh Văn D trình bày: Ông Huỳnh Văn D thống nhất với lời trình bày của bà Lý Thị T và không có ý kiến bổ sung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Đối tượng tranh chấp của vụ án mà bất động sản và bị đơn có nơi cư trú tại thị xã B, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về thẩm quyền thụ lý: Do phần đất tranh chấp ở thị xã B nên Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc phân công Thẩm phán giải quyết vụ án: Hồ sơ có Quyết định phân công thẩm phán thụ lý vụ án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 47, Điều 48, khoản 1, 2 Điều 197 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Trình tự thụ lý đơn khởi kiện: Đã thực hiện đúng theo quy định Điều 191, Điều 195, Điều 196 và Điều 197 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng như theo Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc giao nộp tài liệu chứng cứ và cấp tống đạt thông báo văn bản tố tụng: Được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 96, Điều 175, 177 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên việc gửi thông báo thụ lý vụ án cho đương sự là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 196 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (Thông báo thụ lý vụ án vào ngày 18/10/2023 đến ngày 03/11/2023 mới tống đạt cho bị đơn).

- Việc gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng theo quy định của pháp luật.

- Tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tổ chức các phiên hòa giải để tạo điều kiện cho các đương sự có thể

thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án đảm bảo theo quy định tại Điều 205, từ Điều 208 đến Điều 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thu thập chứng cứ: Thẩm phán thu thập chứng cứ bằng các biện pháp: Xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; yêu cầu cơ quan tổ chức cung cấp chứng cứ là thực hiện đúng quy định tại Điều 96, khoản 2 Điều 97, Điều 101, Điều 104, Điều 106 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tòa án thực hiện chưa đúng thời hạn chuẩn bị xét xử, cụ thể: Tòa án thụ lý vụ án ngày 25/11/2024 nhưng đến ngày 24/4/2025 mới gia hạn thời hạn giải quyết vụ án là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử đầy đủ nội dung, thành phần tiến hành tố tụng và gửi cho Viện kiểm sát đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát cùng cấp: thực hiện đúng quy định tại Điều 22; Điều 170 đến Điều 175, Điều 177, Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc lập hồ sơ vụ thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203, Điều 204, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án. Thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

3. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

- Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với bị đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và người đại diện chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 73, Điều 86 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

4. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng khác: Từ khi thụ lý đến thời điểm hiện tại người đại diện theo ủy quyền cho đương sự, người làm chứng đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 78, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. Về việc giải quyết vụ án dân sự:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S và người đại diện theo ủy quyền ông S có ông Nguyễn Thanh N trình bày:* Ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 302, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.068,5m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V ký cấp ngày 15/3/2024. Tiếp giáp với thửa đất của ông S là thửa đất 288, tờ bản đồ số 57, diện tích 722,7m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V ký cấp ngày 08/4/2024 cho bà Lý Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cả hai thửa đất đều cùng tọa lạc phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Do ông S có nhu cầu lối đi riêng ra Quốc lộ E còn bà T được phần nở hậu nên vào năm 1994 ông S và bà T tiến hành đổi đất với nhau, cụ thể: ông S giao cho bà T diện tích 80m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 57 còn bà T giao cho ông S diện tích khoảng 60m^2 thuộc thửa đất 288, tờ bản đồ số 57. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có lập văn bản nhưng ông S đã thực hiện tách thửa để nhập vào diện tích đất của bà T như đã thỏa thuận nhưng bà T nay vẫn chưa thực hiện nên ông S yêu cầu khởi kiện:

- Công nhận hợp đồng tự đổi đất đã được giao kết giữa ông S với bà T vào năm 1994.

- Buộc bà T tách một phần diện tích 60,3m^2 (theo các mốc đo đạc 1,2,3,4,5,1) thuộc thửa đất 288, TBĐ 57, diện tích chung 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông S được kê khai đăng ký.

** Bị đơn bà Lý Thị T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Bà T thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn S về việc bà dứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa đất của giáp với thửa đất 302, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.068,5m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà và ông S có thỏa thuận về việc đổi đất với nhau như ông S đã trình bày, hai người chỉ thỏa thuận miệng không có lập thành văn bản vào năm 1994. Hiện ông S đã thực hiện giao diện tích 80m^2 thuộc thửa 302 của ông S cho bà, nhưng do thời điểm đó bà đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 288, tờ bản đồ 57 tại Ngân hàng N2

nên không làm thủ tục giao đất cho ông S được. Nay bà đồng ý tách diện tích 60,3m^2 thửa đất 288, TBD 57, diện tích chung 722,7m^2, đất ở và đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà đứng tên cho ông S được kê khai đăng ký.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn D, Huỳnh Đức T1, Trịnh Như L trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà Lý Thị T, đồng thời anh T1 và chị Như L có đơn xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

* Các bên đương sự thống nhất kết quả xem xét, đo đạc hiện trạng và định giá tài sản được Tòa án lập ngày 20/01/2025: Phần diện tích tranh chấp là 60,3m^2 theo các mốc 1,2,3,4,5,1.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử xem xét, ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm hôm nhận thấy:

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và bà Lý Thị T, buộc bà T phải giao cho ông diện tích 60,3m^2 thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 57 cho ông đăng ký kê khai là có cơ sở xem xét chấp nhận. Bởi các lẽ sau:

- Theo lời trình bày của ông S và bà T đều thừa nhận vào năm 1994 hai ông bà có thỏa thuận việc đổi đất cho nhau, việc này chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có lập thành văn bản. Sau khi thỏa thuận ông S đã thực hiện nghĩa vụ mình là giao diện tích 80m^2 thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 57 cho bà T nhập vào thửa đất 288, tờ bản đồ số 57 của bà T và bản thân bà T cũng thừa nhận sự việc này nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, trên thực tế việc đổi đất giữa ông S và bà T là có diễn ra, tuy về hình thức hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, nhưng hai bên đổi đất trên tinh thần tự nguyện, ông S đã thực hiện nghĩa vụ của mình và bà Lý Thị T đã nhận đất phù hợp với quy định tại Điều 73, Điều 74 của Luật đất đai năm 1993 và Điều l88, Điều 190 của Luật đất đai năm 2013. Riêng bà T chưa thực hiện nghĩa vụ giao diện tích đất thực đo là 60,3m^2 (theo các mốc 1,2,3,4,5,1) thuộc thửa đất 208 nở bản đồ số 57 cho ông S nên bà T phải có nghĩa vụ thực hiện giao kết với ông S.

- Ngoài ra đối với thửa đất 302 và thừa đất 288 của các đương sự đều là loại đất ở và cây trồng lâu năm, cùng tọa lạc phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long nên phù hợp với điều kiện tách thửa, nhập thửa đất quy định tại Điều 220 Luật đất đai năm 2024 nên có cơ sở xem xét buộc bà Lý Thị T tách một phần điện tích 60,3m^2(theo các mốc đo đạc 1,2,3,4,5,1) thuộc thửa đất 288, TBĐ 57, điện tài chung 722,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh

Vĩnh Long do bà T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông S được quyền liên hệ với cơ có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất đã được công nhận.

* Về chi phi tố tụng: Tổng chi phí là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*). Do nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền đo đạc là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*) nên được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp chi phí tạm ứng tố tụng. Vậy nguyên đơn đã nộp xong.

* Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn là bà Lý Thị T phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2024 và Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Lý Thị T.

Từ những phân tích trên, quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án như sau:

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 703, Điều 704 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 29, Điều 166, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 73, Điều 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 26, Điều 27, Điều 31, Điều 37, Điều 45, Điều 131, Điều 133, Điều 135, Điều 137, Điều 220, Điều 235, Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

- Điều 02 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số; 326 2016 UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

Công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Văn S với bà Lý Thị T. Buộc bà Lý Thị T tách thửa một phần diện tích 60,3m^2 (theo các mốc đo đạc 1,2,3,4,5,1) thuộc thửa đất 288, TBĐ 57, diện tích chung 722,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S.

Ông Nguyễn Văn S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất được công nhận.

2. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Tổng chi phí là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*). Do nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền đo đạc là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*) nên được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp chi phí tạm ứng tố tụng. Vậy nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí bà Lý Thị T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà T là người cao tuổi nên được miễn.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử trong những vụ án sau để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Bị đơn có đăng ký thường trú tại phường C và bất động sản tranh chấp trên địa giới hành phường B nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh theo quy định tại các Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Anh Huỳnh Đức T1 và chị Trịnh Như L có đơn xin vắng mặt tại phiên toà xét xử sơ thẩm nên phiên Tòa dân sự vào ngày 09/7/2025, theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Toà án nhân nhân dân Khu vực 3-Vĩnh Long giải quyết công nhận hợp đồng tự đổi đất đã được giao kết giữa ông Nguyễn Văn S với bà Lý Thị T vào năm 1994. Buộc bà Lý Thị T tách diện tích khoảng 60,3m^2, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S được kê khai đăng ký. Phần diện tích đất 60,3m^2 theo các mốc đo đạc: 1,2,3,4,5,1 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57 do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng và bà Lý Thị T thừa nhận có đổi đất và đồng ý giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ và không trái với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Vì các lý do sau:

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn S và bà Lý Thị T đều thừa nhận vào năm 1994 hai ông bà có thỏa thuận việc đổi đất cho nhau, việc này chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có lập thành văn bản. Sau khi thỏa thuận ông Nguyễn Văn S đã thực hiện nghĩa vụ mình là giao diện tích 80m^2 thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 57 cho bà Lý Thị T nhập vào thửa đất 288, tờ bản đồ số 57 của bà Lý Thị T và bản thân bà Lý Thị T cũng thừa nhận sự việc này nên đây là tình tiết, sự kiện

không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét về thực tế việc đổi đất giữa ông Nguyễn Văn S và bà Lý Thị T đã diễn ra và cả hai đã nhận đất sử dụng từ năm 1994 đến nay. Ông Nguyễn Văn S đã thực hiện nghĩa vụ của mình và bà Lý Thị T đã nhận đất là phù hợp với quy định tại Điều 73, Điều 74 Luật đất đai năm 1993 và Điều 167, Điều 188, Điều 190 Luật đất đai năm 2013. Riêng bà T chưa thực hiện nghĩa vụ giao diện tích đất thực đo là 60,3m^2 (theo các mốc 1,2,3,4,5,1) thuộc thuộc thửa đất số 208, Tờ bản đồ số 57 cho ông S nên bà T phải có nghĩa vụ thực hiện giao kết với ông Nguyễn Văn S.

- Tại văn bản số 1881/VPĐK-TTLT, ngày 28/5/2025 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh V về các điều kiện tách và nhập thửa thì thửa đất số 302 và thửa đất số 288 của các đương sự đều là loại đất ở và cây trồng lâu năm, vị trí đất nằm liền kề nhau cùng tọa lạc phường B, tỉnh Vĩnh Long nên phù hợp với điều kiện tách thửa, nhập thừa đất quy định tại Điều 220 của Luật đất đai năm 2024 và theo Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND, ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh V quy định: "Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, nhập thửa…". Nên có cơ sở xem xét buộc bà Lý Thị T tách một phần điện tích 60,3m^2(theo các mốc đo đạc 1,2,3,4,5,1) thuộc thửa đất 288, TBĐ 57, diện tích đất chung là 722,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất đã được công nhận.

[3] Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Tổng chi phí là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*). Do nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền đo đạc là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*) nên được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp chi phí tạm ứng tố tụng. Vậy nguyên đơn đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn là bà Lý Thị T phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2024 và Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Lý Thị T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 703, Điều 704 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 29, Điều 166, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 73, Điều 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 26, Điều 27, Điều 31, Điều 37, Điều 45, Điều 131, Điều 133, Điều 135, Điều 137, Điều 220, Điều 235, Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

- Điều 02 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số; 326 2016 UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án năm 2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S: Công nhận hợp đồng tự đổi đất đã được giao kết giữa ông Nguyễn Văn S với bà Lý Thị T vào năm 1994. Buộc bà Lý Thị T tách phần diện tích 60,3m^2 thuộc một phần của thửa đất số 288, tờ bản đồ số 57, diện tích chung là 722,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; toạ lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lý Thị T đứng tên quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Vĩnh Long. Phần diện tích đất là 60,3m^2 theo các mốc đo đạc: 1,2,3,4,5,1 cho ông Nguyễn Văn S được kê khai đăng ký (Kèm theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật và tài nguyên môi trường tỉnh V ngày 12/3/2025). Ông Nguyễn Văn S liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Do nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền đo đạc là 2.809.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng*) nên được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp chi phí tạm ứng tố tụng. Vậy nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lý Thị T.

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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án án. Đối với các đương sự vắng thì thời hạn kháng cáo là 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày

nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh VL: 01
- VKSND KV3-VL: 01
- Phòng THADS KV3-VL: 01
- Đương sự: 10
- Lưu: 04

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lệ T