TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 105/2026/DS-PT
Ngày: 06 - 02 - 2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thịnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên toà: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 286/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 871/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B (B3), sinh năm: 1958.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1999. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Mai Văn C, sinh năm: 1965. (Vắng mặt)

2. Bà Mai Thị P, sinh năm: 1964. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Mai Văn Đ, sinh năm: 1950. Địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ú. (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Đ1. (Vắng mặt)

3. Bà Mai Thị Q. (Vắng mặt)

4. Ông Mai Văn K (K1). (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Mai Thị Đ2, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện lập ngày 16/01/2018, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày:*

Vào ngày 01/4/1994 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị H có sang nhượng đất của vợ chồng ông Mai Văn T (đã chết 2001) và bà Nguyễn Thị C1 (đã chết năm 2006), phần đất một công tầm cấy, tương đương 1.296m^2 thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp M, xã L, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng với giá 2,3 chỉ vàng 24 kara, hai bên có lập giấy tay có chữ ký của ông T cùng các con của ông T là ông Mai Văn Đ, bà Mai Thị P. Sau khi sang nhượng thì ông B và bà H làm ruộng được khoảng 07 năm.

Do khó khăn trong việc đi lại và đường nước nên vào ngày 04/6/2001 vợ chồng ông B, bà H đem một công đất ruộng thửa 163 sang nhượng của vợ chồng ông T năm 1994 để đổi lấy một phần đất diện tích khoảng 360m^2 (chiều ngang 04m, chiều dài khoảng 90m) thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc ấp M, xã L, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng làm lối đi lại và đường nước ra sông, phần đất đổi kéo dài từ nhà vợ chồng ông B, bà H ra thẳng đến sông. Được sự ủy quyền của ông T nên ông C và ông B có tiến hành đo đạc lại phần đất đổi, ông B và ông C đã thống nhất với nhau và ký tên vào biên bản để làm bằng chứng có sự chứng kiến của những người gồm ông Nguyễn Thanh P1, ông Huỳnh Văn K2, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn S, cùng địa chỉ ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Sau ngày đổi đất ngày 04/6/2001, vợ chồng ông B và bà H bắt đầu sử dụng phần đất đổi cho đến khoảng tháng 3/2017 thì vợ chồng ông B và bà H có bắt cây cầu tre đi ra lộ đal, khoảng 01 tháng sau là tháng 4/2017 ông Mai Văn C chặt phá và nhổ chiếc cầu này, ông C cùng các anh chị em của ông là bà P và ông Đ dùng tre chắn ngang và ngăn không cho vợ chồng ông B và bà H đi lối này nữa. Các bên phát sinh tranh chấp nên ông B có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã L, thị xã N hòa giải nhưng hòa giải không thành.

Theo đơn kiện lập ngày 16/01/2018 vợ chồng ông B và bà H cho rằng phần đất đang tranh chấp với các bị đơn thì vợ chồng ông B và bà H sử dụng được khoảng 200m^2 (ngang 04m, dài 50m) trong tổng diện tích khoảng 360m^2, diện tích còn lại do các bị đơn ngang nhiên chiếm đất làm hàng rào, đất này do vợ ông T là bà Nguyễn Thị C1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Nhưng tại phiên tòa ngày 30/5/2025 bà H khẳng định lại hiện nay vợ chồng bà không còn sử dụng phần đất tranh chấp với các bị đơn, đất tranh chấp hiện do các bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Tại các phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông B, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng (QSD) đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H với ông Mai Văn T (nay ông T đã chết thì yêu cầu các con của ông T, bà C1 cùng thực hiện gồm ông Mai Văn C, ông Mai Văn Đ, bà Mai Thị P, bà Mai Thị Q, bà Mai Thị Đ2) và buộc các con của ông T, bà C1 giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hồng P2 đất tranh chấp theo diện tích đo đạc thực tế là 253,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Về giá trị đất đã định giá theo giá thị trường được Tòa án thông báo thì các nguyên đơn thống nhất nhưng không đồng ý nhận giá trị QSD đất mà yêu cầu được nhận đất để sử dụng đường nước.

** Bị đơn ông Mai Văn C trình bày như sau:*

Cha ông tên Mai Văn T đã chết năm 2001 và mẹ ông tên Nguyễn Thị C1, đã chết năm 2006, cha mẹ ông có năm người con gồm bà Mai Thị Q (địa chỉ khóm T, phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu), Mai Thị Đ2, bà Mai Thị P, ông Mai Văn Đ và ông. Phần đất tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Văn B (Be) hiện nay do mẹ ông là bà Nguyễn Thị C1 đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đất tranh chấp hiện nay do ông đang quản lý, sử dụng vì đất này cha mẹ ông đã cho lại ông khi còn sống nhưng chưa tách QSD đất.

Năm 1990 do hoàn cảnh gia đình nghèo nên ông đi làm mướn ở xa, cha ông ở nhà có sang cho ông Nguyễn Văn B1 (Nguyễn Văn B) ngụ cùng ấp M, xã L, thị xã N một công đất ruộng tầm cấy bằng giá 2,3 chỉ vàng 24 kara. Khi cha ông sang bán với ông B (B) thì anh chị ông cũng không có ở nhà, trong khi sang bán cũng không có làm giấy tờ, chỉ nói bằng miệng mà thôi, rồi ông B vẫn canh tác đến năm 1993 trong lúc gia đình của ông B (B1) ở phía sau không có đường ra vô nên ông B mới năn nỉ cha ông đổi một công đất ruộng nói trên để lấy một khúc đường từ nhà của ông B ra đến đường lộ cũ để ra vô, lúc đó cha ông bệnh nên cha ông có nói với ông Ba M hỏi thằng C có chịu hay không? Rồi ông B có giáp mặt với ông thì ông nghĩ tình làng nghĩa xóm bằng lòng, ông B mời chính quyền địa phương lại đo đạc, sự việc của chính quyền địa phương gồm có ông Huỳnh Văn K3, ông Nguyễn Văn B2, ông Nguyễn Thanh P1, ông Quãng Văn T1, còn thành phần tham dự có ông Nguyễn Văn S, ông Phan Văn N, bà Mai Thị T2. Khi tiến hành đo đạc từ nhà ông B ra đến đường lộ cũ thì có vật chứng đó là một gốc cây vẹt đo chiều dài là 50m, chiều ngang đầu trong nhà ông B là 3,5m, chiều ngang đầu ngoài lộ cũ là 2,5m vì đường không được thẳng, cuộc đo đạc kết thúc lúc bốn

giờ rưỡi cùng ngày, chứ không đổi hết đến ra sông M hiện nay như phía ông B tranh chấp, phần đất từ mé lộ cũ trở ra sông M hiện nay là không có đổi đất. Ông B được quyền sử dụng kể từ ngày trao đổi đất đến nay không ai tranh chấp. Vào ngày 06 tháng 03 năm 2017 âm lịch, khi ông không có ở nhà thì ông B dùng búa chặt cây lá quyền sở hữu của ông để phá đường đi mà không hỏi anh chị của ông, ông về thấy hành động của ông B vậy thì ông không bằng lòng. Ông trình chính quyền lại xác minh thì đúng sự thật. Ông rào lại rồi sau này nhà nước múc kinh làm lộ mới thì ông B nói mày sang cho tao thêm khúc nữa, ông không đồng ý. Ông nói để ông bồi đắp cất nhà ông ở, rồi ông B thưa ông đến Ủy ban nhân dân xã L, thị xã N. Ông B nói cha ông sang cho ông B tới đường lộ mới bây giờ, ông không đồng ý, Ủy ban nhân dân xã L, thị xã N có cho người xuống xác minh thì không đúng theo lời của ông B, sau đó Ủy ban nhân dân xã L, thị xã N có mời ông và ông B đến cơ quan để hòa giải, rồi ông B yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L, thị xã N buộc ông sang thêm cho ông B, ông không đồng ý vì quyền lợi còn ít để ông bồi đắp cất nhà ông ở.

Phần đất một công đất sang cho vợ chồng ông B và bà H rồi vợ chồng ông B, bà H đổi lại cho gia đình ông để lấy đường nước tranh chấp hiện nay thì gia đình ông đã bán một công đất này cho ông Mai Hữu Ơ ngụ cùng ấp M, xã L, thị xã N và đã tách QSD đất cho ông Mai Hữu Ơ đứng tên xong luôn rồi. Đất hiện nay vợ chồng ông Ơ đang làm ruộng, đất nằm cặp ông Đ3 con ông Mười Q1, một bên cặp đất ông H1, một bên giáp vườn con ông Tám T3, một đầu còn lại là đất của ông. Thời điểm cha ông sang một công đất cho vợ chồng ông B thì cha mẹ ông còn sống đủ hết, cha ông sang đất để điều trị bệnh, anh em của ông cũng không có ý kiến gì hết, sang rồi thì thôi.

Đến thời điểm này thì anh chị em của ông chỉ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn B (B) và bà Lê Thị H đối với phần đất đổi từ mé lộ cũ trở vào phần đất ruộng của vợ chồng ông B (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/3/2018 tính từ trụ đá trở vào ruộng, nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn B). Còn phần đất phía ngoài giáp lộ đal tính từ trụ đá trở ra lộ đal thì không có đổi đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn B nên anh chị em của ông không đồng ý đổi đất phần đất này theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B, bà H.

** Bị đơn ông Mai Văn Đ trình bày tại tờ tường trình lập ngày 05/02/2018, biên bản lấy lời khai lập ngày 12/12/2023 như sau*:

Cha ông tên Mai Văn T đã chết năm 2001 và mẹ ông tên Nguyễn Thị C1, đã chết năm 2006, cha mẹ ông có năm người con gồm bà Mai Thị Q (địa chỉ của bà Q ông cũng không biết rõ, chỉ biết ở T), Mai Thị Đ2, bà Mai Thị P, ông Mai Văn Đ và ông. Phần đất tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Văn B (Be) hiện nay do mẹ ông là bà Nguyễn Thị C1 đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đất tranh chấp hiện nay do ông đang quản lý, sử dụng vì đất này cha mẹ ông đã cho lại ông khi còn sống nhưng chưa tách QSD đất.

Vào năm 1990 do hoàn cảnh gia đình nghèo nên ông đi làm mướn ở xa, cha ông là ông Mai Văn T ở nhà có sang cho ông Nguyễn Văn B (B3) ngụ cùng ấp một công đất ruộng tầm cấy bằng giá là 2,3 vàng 24 kara. Khi cha ông sang bán đất cho ông B thì anh chị em của ông cũng không có ở nhà. Khi sang bán thì không có làm giấy tờ gì hết, chỉ nói bằng miệng, rồi ông B cũng canh tác đất đến năm 1993 gia đình ông B có nhà ở phía sau không có đường ra vô nên ông B mới năn nỉ cha ông đổi một công đất ruộng nói trên để lấy một khúc đường từ nhà của ông B ra đến đường lộ cũ để ra vô. Lúc đó cha ông bệnh nên cha ông có nói với ông B kêu hỏi thằng Chờ có chịu hay không, rồi ông B có giáp mặt với ông thì ông nghĩ tình làng nghĩa xóm, ông bằng lòng, rồi ông B mời chính quyền địa phương lại đo đạc. Sự việc nội dung ông Mai Văn C trình bày là đúng sự thật. Đất tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Văn B (B) thì hiện nay do ông Mai Văn C đang quản lý, sử dụng do đất này cha mẹ ông khi còn sống đã cho lại ông C nhưng chưa tách QSD đất. Ông và vợ ông bà Nguyễn Thị Đ1 không có quản lý, sử dụng gì đối với phần đất tranh chấp. Khi nhà nước làm lộ, ông B (Be) tự ý bắt cầu khi nhà nước làm lộ, UBND xã L phối hợp với UBND thị xã N đã bắt ông B tháo dỡ cây cầu bắt ngang lộ để nhà nước làm lộ bằng phẳng nhưng phần đất này là của em Mai Văn C.

Anh chị em của ông chỉ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn B (B) và bà Lê Thị H đối với phần đất đổi từ mé lộ cũ trở vào phần đất ruộng của vợ chồng ông B (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/3/2018 tính từ trụ đá trở vào ruộng, nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn B). Còn phần đất phía ngoài giáp lộ đal tính từ trụ đá trở ra lộ đal thì không có đổi đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn B nên anh chị em của ông không đồng ý đổi đất phần đất này theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B, bà H.

** Bị đơn bà Mai Thị P trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 08/11/2024 như sau*:

Bà là chị ruột của ông Mai Văn C, em của ông Mai Văn Đ. Hiện nay bà không có sử dụng phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B và ông Mai Văn C, do phần đất tranh chấp này là của em ruột bà tên Mai Văn C, nó là em út được cha mẹ cho lại. Hiện trạng phần đất đổi giữa các bên chỉ là đường nước, có lá dừa nước, cha mẹ bà đã đổi từ trụ đá trở ra ruộng giáp đất ông B (Be) còn từ trụ đá trở ra lộ đal không có đổi đất. Trước đây cha bà có sang cho vợ chồng ông B một công đất tầm cấy bên sông thuộc ấp M, xã L, thị xã N với giá hai chỉ năm phân vàng 24k, rồi vợ chồng ông B dùng một công đất sang này đổi lại lấy đường nước đang tranh chấp hiện nay. Hiện nay vợ chồng ông B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất thì bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa ba bà với vợ chồng ông B (B1) nhưng phần đổi từ trụ đá trở ra ruộng giáp đất ông B (Be) còn từ trụ đá trở ra lộ đal không có đổi đất, phần đất thống nhất đo đạc năm 2018, việc trước đây cha mẹ bà sang một công đất cho vợ chồng ông B thì anh chị em của bà đều thống nhất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B (B3) và bà Lê Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất xác lập năm 2001 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Mai Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất xác lập năm 2001 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Mai Văn T đối với một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10, diện tích 253,2m^2 (trong đó có diện tích lộ giới là 16m^2), loại đất LNK, đất tọa lạc: ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc ông Mai Văn C, ông Mai Văn Đ, bà Mai Thị Q, Mai Thị Đ2, bà Mai Thị P cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị H số tiền 48.523.200 đồng (Bốn mươi tám triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm đồng).

3. Về lãi chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị H giao trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị C1 gồm ông Mai Văn C, ông Mai Văn Đ, bà Mai Thị Q, Mai Thị Đ2, bà Mai Thị P phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 253,2m^2 (trong đó có diện tích nằm trong lộ giới là 16m^2), loại đất LNK, thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Nguyễn Thị C1 vào ngày 31/01/2002.

Đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn B, có số đo 4,25m.

Hướng Tây giáp lộ đal, có số đo 4,00m.

Hướng Nam giáp thửa đất của ông Mai Văn C, có số đo: 68,2m (4,0m + 16,70m + 8,0m + 13,10m + 3,70m + 5,0m + 7,40m + 10,30m).

Hướng Bắc giáp thửa đất của bà Mai Thị T2, có số đo: 68,2m (4,0m + 16,70m + 8,0m + 13,10m + 3,70m+ 5,0m + 7,40m + 10,30m).

Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N ngày 02/3/2018.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Nội dung kháng cáo: Ngày 17/6/2025, nguyên đơn là bà Lê Thị H kháng cáo với nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hợp đồng đổi đất và giao đất cho nguyên đơn sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp nguyên đơn đang sử dụng một phần, nếu không cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất thì sẽ khó khăn trong việc ra lộ lớn vì hiện tại bên bị đơn đã rào đường ra lộ, nguyên đơn phải đi nhờ phần đất bên cạnh nhưng cũng chỉ là lối mòn, chủ đất cũng đang có ý định rào lại để làm công trình của họ nên nguyên đơn sẽ không có lối đi. Cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn khởi kiện vụ án mở lối đi nhưng tại sao phần đất này các bên đã chuyển đổi lại không công nhận cho nguyên đơn để cho nguyên đơn có lối đi. Vợ chồng nguyên đơn hiện nay đã lớn tuổi nếu đi thưa kiện nữa sẽ gặp nhiều khó khăn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển đổi đất và chấp nhận tách phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ thực hiện việc hợp thửa. Vì phần đất của nguyên đơn và bị đơn đều có đất vườn, thời hạn sử dụng nhiều năm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nên đề nghị xét xử vắng mặt những người này. Về nội dung: Phần đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa, dù các bên có xác định có việc chuyển đổi nhưng không đủ diện tích để tách thửa, không đảm bảo điều kiện hợp thửa. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lê Thị H có đơn kháng cáo hợp lệ và nộp trong thời hạn luật định theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2, tuy nhiên các bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến thủ tục cấp tống đạt đã hợp lệ nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Xét yêu cầu được công nhận phần đất để tạo điều kiện cho nguyên đơn có lối đi và có đường nước: Việc vợ chồng ông B, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa vợ chồng ông B, bà H và ông Mai Văn T năm 2001, diện tích yêu cầu 253,2m^2 tính từ phần đất của ông Nguyễn Văn B ra tới đường lộ đal. Theo biên bản về việc đo đường nước lập ngày 04/6/2001 của Ban N1, xã L, thị xã N thể hiện nội dung *"....Đo đường nước giữa hai bên đương sự ông Nguyễn Văn B1 và ông Mai Văn T (ủy quyền cho con là Mai Văn C) đo chiều ngang phía trước là 04m, chiều ngang phía sau là 04m, đo chiều dài khoảng 90m (từ nhà thẳng ra sông) kể từ ngày 04/6/2001 ông Nguyễn Văn B1 được quyền sử dụng và nộp thuế cho ông Mai Văn T...."*. Do đó, xác định diện tích đất tranh chấp chiều dài từ phần đất của ông Nguyễn Văn B đến phần lộ đal hiện nay là có căn cứ, phù hợp với biên bản nêu trên. Cấp sơ thẩm xác định phần đất chuyển đổi QSD đất giữa vợ chồng ông B và ông T, ông C năm 2001 chiều dài từ phần đất của ông Nguyễn Văn B đến phần lộ đal hiện nay, diện tích chuyển đổi đất là 253,2m^2 là phù hợp.

[3.2] Cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển đổi đất giữa các bên. Tuy nhiên, xét về điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với phần đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 253,2m^2 được các bên đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp là loại đất vườn. Căn cứ Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ thì tại khoản 1 Điều 3 quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với loại đất trồng cây lâu năm khác trên địa bàn thuộc các xã là 300m^2; tại khoản 2 Điều 3 quy định *"Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở"*. Như vậy, đất tranh chấp thuộc thửa đất số 150 được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính là hai loại đất khác nhau so với thửa đất liền kề của ông Nguyễn Văn B đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 132 là loại đất T + LNK (vừa có đất ở và đất khác) nên việc hợp thửa cũng không đảm bảo điều kiện. Từ đó cho thấy diện tích đất tranh chấp không đảm bảo điều kiện tách thửa tối thiểu, cũng không đảm bảo điều kiện được hợp thửa đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc các con của ông T và bà C1 cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn ông B, bà H là phù hợp.

[3.3] Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn cho rằng nếu không công nhận phần đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn không có lối đi ra lộ và không có đường nước. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã xác định phần đất tranh chấp trước đây bị đơn vẫn được sử dụng, bên gia đình bị đơn vẫn tạo điều kiện cho nguyên đơn có đường nước để sử dụng. Đại diện nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Kháng cáo của bà Lê Thị H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 06 tháng 02 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 7 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 7 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Bảo Anh **Phạm Tiến Dũng** **Mạc Thị Chiên**