

Bản án số: 573/2024/DS-PT  
Ngày: 13/11/2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
trao đổi quyền sử dụng đất và  
hợp đồng tặng cho quyền sử  
dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương  
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Trang  
Bà Nguyễn Thị Rên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 337/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3950/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lữ Thị Thanh N, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 248/55 ấp Đ, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Sử Văn N, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

2. **Bị đơn:** Bà Lữ Thị U, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Chị Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- **Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên**

quan: Bà Lữ Thị U, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

\* **Người kháng cáo:** Bà Lữ Thị Thanh N là nguyên đơn trong vụ án.

(Các đương sự có mặt tại Tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Theo bản án sơ thẩm:**

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/7/2024 của bà Lữ Thị Thanh N, cũng như trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Sử Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 407, tờ bản đồ số 6 là do bà Nguyễn Thị N tặng cho bà Lữ Thị Thanh N và thửa đất số 406, tờ bản đồ số 6 là của bà Nguyễn Thị Nặng cho bà Lữ Thị U. Bà N và bà U đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Bà N đồng ý với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, không có khiếu nại gì.

Ngày 15/11/2022, bà N và bà U có làm văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất với nội dung là sau khi bà N và bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà U sẽ cắt phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 406 để trao đổi cho bà N và bà N sẽ cắt một phần đất thuộc thửa đất số 407 để đưa cho bà U (phần đất này là phần còn lại của thửa 407 sau khi bà N cắt lại chiều ngang 10m và chiều dài hết đất).

Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà U không thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận nên bà N khởi kiện yêu cầu bà U thực hiện văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022. Bà U có nghĩa vụ giao phần đất thuộc thửa đất số 426 cho bà N quản lý, sử dụng. Bà N sẽ giao cho bà U quản lý, sử dụng thửa 407B diện tích 275m<sup>2</sup>. Bà N chỉ tặng cho bà U thửa đất 407B với điều kiện bà U phải giao thửa đất 426A cho bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình canh tác cải tạo đất đối với thửa đất số 407 thì bà N quản lý, sử dụng nhưng không có cải tạo đất, căn nhà trên đất trước kia là do Đội thuế xã S, huyện L cũ sử dụng, từ khi tách huyện B và L, tách xã S và M thì căn nhà này không có ai sử dụng và hiện đã xuống cấp.

Quá trình canh tác cải tạo đất đối với thửa đất số 426 là do bà U quản lý, sử dụng nhưng không có cải tạo đất.

Bà N yêu cầu công nhận thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022, cụ thể:

- Bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 465,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà N sẽ hoàn trả cho bà

U giá trị thửa đất 426B theo giá của Hội đồng định giá và bà N sẽ giao cho bà U quản lý, sử dụng thửa 407B diện tích 275m<sup>2</sup>.

- Bà U được toàn quyền quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 275m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 407B, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa, bà N đồng ý giao cho bà U toàn bộ thửa đất số 407 và bà U phải giao lại cho bà N thửa đất 426.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lữ Thị U và chị Nguyễn Thị Phương L đối với phần đất có diện tích 465,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị Phương L đối với phần đất có diện tích 465,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn xác định không có thiệt hại xảy ra khi hủy văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất nên không có yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng.

Nguyên đơn yêu cầu không đưa bà Nguyễn Thị N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, không có yêu cầu gì khác.

*\* Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà Lữ Thị U trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 407, tờ bản đồ số 6 là do bà Nguyễn Thị Nặng cho bà Lữ Thị Thanh N và thửa đất số 406, tờ bản đồ số 6 là của bà Nguyễn Thị Nặng cho bà Lữ Thị U. Bà và bà N đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Bà đồng ý với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, không có khiếu nại gì.

Đối với văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 là do bà và bà N ký. Sau khi bà và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có yêu cầu bà N lên thổ cư thửa đất số 407, còn bà lên thổ cư thửa đất số 406 xong mới làm thủ tục đổi đất vì đất này là đất trồng cây lâu năm nên không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nhưng bà N không đồng ý và còn cấm trạ trên thửa đất số 406 để lấy đất.

Thửa đất mà bà N yêu cầu được nhận hiện nay bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Phương L. Hiện chị L đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022. Bà yêu cầu

hủy thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bà với bà N vì thỏa thuận đổi đất này không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của pháp luật.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà N về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với chị Nguyễn Thị Phương L đối với phần đất có diện tích 465,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà N về việc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị Phương L đối với phần đất có diện tích 465,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà không yêu cầu không đưa bà Nguyễn Thị Ntham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan.

Bà thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, không có yêu cầu gì khác.

*\* Trong quá trình tố tụng, chị Nguyễn Thị Phương L trình bày như sau:*

Thửa đất số 426, tờ bản đồ số 6 chị nhận chuyển nhượng của bà Lữ Thị U vào năm 2023 đã được ký kết tại Văn phòng công chứng H. Trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị và bà U tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị không có ý kiến.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N, cụ thể tuyên:

Hủy văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bà Lữ Thị U và bà Lữ Thị Thanh N đối với thửa đất số 406 và 407, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Phần đất được thể hiện theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre cung cấp ngày 17/5/2024 đối với thửa đất số 426; ngày 17/7/2024 đối với thửa đất số 407).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/8/2024, nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre, yêu cầu giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Sĩ Văn N trình bày:*

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà N với bà U và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U với chị L.

*\* Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị U trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*\* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: 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 nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N khởi kiện yêu cầu công nhận thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bà với bà U đối với một phần đất thuộc thửa 406 và thửa 407, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bị đơn bà Lữ Thị U không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà cho rằng thỏa thuận đổi đất giữa bà với bà N là không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của pháp luật.

[2] Xét thấy, vào ngày 28/12/2022, bà U được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 406, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà U đã thực hiện thủ tục tách thửa 406 thành các thửa là thửa 425, 426, 427, 428; ngày 06/9/2023, bà U lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị L đối với phần đất tranh chấp là thửa 426, tờ bản đồ số 6 và hiện nay chị L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất

này. Đối với thửa 407, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre thì bà N là người đang quản lý, sử dụng thửa đất này và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023. Vào ngày 15/11/2022, giữa bà U và bà N có lập Văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 406 và 407, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 mặc dù không thể hiện được diện tích đất các bên thỏa thuận trao đổi nhưng bà N xác định là thửa 426A, diện tích 386.6m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 6), mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác và thửa 407B, diện tích 275m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 407, tờ bản đồ số 6), mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác. Như vậy, mặc dù Văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 là trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của bà N và bà U nhưng việc thỏa thuận này là vi phạm điều cấm của luật, cụ thể là vi phạm quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre theo quy định tại Điều 4 của Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre (nay được thay thế bởi Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre). Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà N có yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được nhận toàn bộ thửa 426, tờ bản đồ số 6 và bà U được quyền quản lý, sử dụng thửa 407B, diện tích 275m<sup>2</sup>, tuy nhiên yêu cầu này của bà N đã vượt quá nội dung thỏa thuận theo Văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022, trong khi đó bà U cũng không đồng ý đối với yêu cầu này của bà N. Do yêu cầu trên của bà N không được chấp nhận nên không có căn cứ hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà U với chị L đối với thửa đất 426 và không có căn cứ để kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị L đối với thửa đất này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên

bà N phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của

Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Áp dụng khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 455 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh N, cụ thể tuyên:

Hủy Văn bản thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bà Lữ Thị U và bà Lữ Thị Thanh N đối với thửa đất số 406 và 407, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Phần đất được thể hiện theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre cung cấp ngày 17/5/2024 đối với thửa đất số 426 và ngày 17/7/2024 đối với thửa đất số 407).

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ là 8.367.000 đồng, bà Lữ Thị Thanh N có nghĩa vụ chịu và đã thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Lữ Thị Thanh N được miễn nộp.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện B (1b);
- Chi cục THADS huyện B (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

**Nguyễn Hữu Lương**