

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

Bản án số: 252/2025/DSPT

Ngày: 07 - 8 - 2025

“Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi QSDĐ”

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 Đặng Duy Mỹ Ngọc;

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu;
Bà Nguyễn Thị Kim Chi,

Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Hồng Ngoan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2025/TLPT-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2025. Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DSST, ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2025/QĐ-PT, ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã Á, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thùy T, sinh năm 1983 (theo Giấy ủy quyền ngày 04/3/2023, có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số E đường M, khóm B, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là số E đường M, khóm B, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Bị đơn: Ông Võ Văn P, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Tân Bình, xã Tân Long, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp Tân Bình, xã Tân Long Hội, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn P:* Bà Phan Thanh T1 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Lê Thị Bạch S, sinh năm 1974 (có mặt).

2/ Chị Võ Thị Thanh H, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3/ Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt).

4/ Anh Võ Hữu L, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

5/ Chị Võ Thị Thúy A, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Võ Hữu L, bà Võ Thị Thúy A: Ông Võ Văn P, sinh năm 1955 (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2024), có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người kháng cáo: Ông Võ Văn Ú - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Vĩnh Long) thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Võ Văn Ú là chủ sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 8, diện tích 6.244,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2023.

Ông Võ Văn P là chủ sử dụng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.978,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020.

Nguồn gốc 02 thửa đất trên là do ông Ú và ông P được công nhận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2018/QĐST-DS, ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Năm 1991, ông Ú, ông P được cụ N (cha ruột của ông P, ông Ú cho đất, nhưng không thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật). Ông Ú, ông P thỏa thuận đổi đất cho nhau để thuận lợi trong việc quản lý, canh tác như sau:

Ông Ú là người quản lý, canh tác thửa đất 575 (thửa đất do ông P đứng trong tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đổi lại ông P là người quản lý, canh tác 1.200m² thuộc thửa đất số 38 (do ông Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc đổi đất không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Đầu năm 2021, thì ông P đã lấy lại thửa đất 575 canh tác, ông P trả lại 1.200m² thuộc thửa đất 38 cho ông Ú canh tác vào năm 2020. Sau đó, ông Ú muốn thực hiện việc đổi đất nên có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân xã T) giải quyết. Ngày 06/4/2022, Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân xã T) tiến hành hòa giải việc đổi đất giữa ông Ú và ông P, kết quả tại buổi hòa giải ông P thống nhất việc đổi đất.

Sau đó, ông Ú thực hiện việc cắm ranh và bắt đầu tiến hành thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất thì ông P lại đổi ý không chịu giao đất và đồng thời ngăn cản không cho ông Ú bước vào đất để tưới cây và thu hoạch hoa lợi trên đất.

Ông Ú khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú và ông Võ Văn P theo biên bản hòa giải ngày 06/4/2022 tại UBND xã T (nay là Ủy ban nhân dân xã T).

- Ông Ú đồng ý giao cho ông P sử dụng chiết thửa 38-2, diện tích 1.978,1m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Văn Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Võ Văn P giao cho ông Võ Văn Ú sử dụng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.978,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Võ Văn P thống nhất với ông Ú về nguồn gốc đất, việc phân chia các thửa đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2018/QĐST-DS, ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đổi đất khi cha mẹ còn sống. Nhưng đầu năm 2021 thì ông Ú đã trả lại cho ông P diện tích 1.978,1m² thuộc thửa 575 cho ông P quản lý, sử dụng yêu cầu khởi kiện của ông Ú, ông P không đồng ý chuyển đổi đất

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bạch S trình bày:* Bà S thống nhất với yêu cầu, cũng như ý kiến trình bày của ông Võ Văn Ú, bà S không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DSST, ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long) quyết định. Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Ú, về việc yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú và ông Võ Văn P theo biên bản hòa giải ngày 06/4/2022 tại Ủy ban nhân dân xã T.

- Ông Ú đồng ý giao cho ông P sử dụng chiết thửa 38-2, diện tích 1.978,1m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Văn Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Võ Văn P giao cho ông Võ Văn Ú sử dụng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.978,1m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M lập ngày 03/5/2024, ngày 25/7/2024).

2/ Buộc ông Võ Văn P phải giá trị các cây trồng cho ông Võ Văn Ú với tổng số tiền là 6.450.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Công nhận cho ông Võ Văn P được quyền sở hữu các cây trồng gồm: 02 cây chanh trên 10 năm tuổi, 05 cây tắc trên 10 năm tuổi, 03 cây bưởi trên 10 năm tuổi.

3/ Về chi phí tố tụng là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng), buộc nguyên đơn ông Võ Văn Ú phải chịu toàn bộ, nguyên đơn ông Võ Văn Ú đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông Võ Văn Ú phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), phần án phí này được khấu trừ từ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít theo các lai số 0005674, ngày 01/3/2024. Nguyên đơn ông Võ Văn Ú được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.967.000 đồng (Hai triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005675, ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Võ Văn P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/4/2025, ông Võ Văn Ú kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú và ông Võ Văn P theo biên bản hòa giải thành ngày 09/4/2022 lập tại Ủy ban nhân dân xã T. Ông Võ Văn Ú đồng ý giao cho ông Võ Văn P diện tích sử dụng

1.978,1m² thuộc chiết thửa số 38-2, tờ bản đồ số 8, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông Võ Văn P giao cho ông Võ Văn Ú sử dụng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.978,1m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Võ Văn P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020.

- Ông Võ Văn Ú không đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông Võ Văn P theo biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2024 do ông P đã chặt cây trồng và phá đường ống nước tưới cây do ông Ú trồng và lấp đặt và yêu cầu buộc ông Võ Văn P phải chịu án phí, các chi phí tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm: Ngày 05/8/2025, người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn Ú có bản khai bổ sung kháng cáo: Công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông Ú và ông P theo diện tích như ông P thống nhất tại biên bản hòa giải ngày 08/01/2022; công nhận cho ông Ú được quyền sử dụng diện tích 1.978,1m², thuộc thửa 575, ông Ú đồng ý giao cho ông P diện tích sử dụng ngang nhau là 1.978,1m², buộc ông P phải giao cho ông Ú 1.978,1m², thuộc thửa 575; ông Ú không đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông P theo biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2024; án phí và chi phí tố tụng buộc ông P phải chịu và cung cấp tài liệu, chứng cứ bổ sung là Biên bản hòa giải ngày 08/01/2022 tại Đ, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là Đình Bình L1, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Bị đơn ông Võ Văn P không cung cấp tài liệu, chứng cứ bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Dương Thùy T trình bày: Từ năm 1991 cho đến nay giữa ông Ú và ông P không thực hiện việc chuyển đổi đất mà do ông Ú và ông P sử dụng không đúng vị trí đất thực tế mà cụ N đã tặng cho ông Ú và ông P khi còn sống. Sự việc ông Ú, ông P sử dụng không đúng vị trí đất đã được ông Ú và ông P đều biết. Năm 2018, anh em ông Ú tranh chấp thừa kế đối với di sản của cụ N, ông Ú, ông P đều biết nhưng vẫn thỏa thuận công nhận thửa đất 575 cho ông P và thửa 216 (thửa mới 38) cho Ú sau đó các bên sẽ tự thực hiện đổi đất. Tại biên bản hòa giải ngày 06/4/2022 ông Ú và ông P thỏa thuận đổi đất nhưng Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân xã T Hội) không có ra quyết định hòa giải thành, ông Ú không thực hiện việc chuyển đổi đất được vì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật do ông Ú phải thực hiện nghĩa vụ đối với các đồng thừa kế khác và do Quyết định công nhận sự thỏa thuận có sai sót phải đính chính nên đến năm 2023 ông Ú mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ú vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bản khai kháng cáo bổ sung ngày 05/8/2025.

Ông Võ Văn P trình bày: Ông P xác định ông P không có đòi đất cho ông Ú mà chỉ thực hiện đổi đất cho cụ N vì sau khi cụ N cho đất, ông P canh tác, cụ N cũng canh tác nhưng cụ N lớn tuổi nên không muốn canh tác trồng lúa mà

muốn đào ao nuôi cá nên cụ N kêu ông P đổi đất cho cụ N để thuận lợi việc canh tác, ông P đồng ý nên đổi đất với cụ N (thỏa thuận bằng lời nói). Sau đó, cụ N chết, ông Ú về canh tác vì là anh, em nên ông P cũng không đòi đổi lại đất. Đến năm 2020, ông Ú yêu cầu ông P phải đổi trả lại đất, ông P đồng ý giao trả lại đất cho ông Ú nhưng đến tháng 9/2021 ông Ú mới trả lại đất cho ông P. Năm 2022, ông Ú có đơn yêu cầu đổi đất với ông P, ông P có đồng ý nhưng khi về nhà trao đổi với vợ, con thì các con ông P không đồng ý đổi đất, do lớn tuổi các con ông là người trực tiếp canh tác nên ông P thống nhất với ý kiến các con của ông và không đồng ý đổi đất cho ông Ú.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tại phiên tòa phúc thẩm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm hiện tại thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn Ú.

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Võ Văn Ú phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án sơ thẩm xét xử ngày 04/4/2025 đến ngày 17/4/2025 ông Võ Văn Ú kháng cáo nên kháng cáo của ông Võ Văn Ú là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét, yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn Ú, ông Ú yêu cầu công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông Ú và ông P theo diện tích như ông P đã thống nhất tại biên bản hòa giải ngày 08/01/2022; công nhận cho ông Ú được quyền sử dụng diện tích 1.978,1m², thuộc thửa 575, ông Ú đồng ý giao cho ông P diện tích sử dụng ngang nhau là 1.978,1m², buộc ông P phải giao cho

ông Ú 1.978,1m², thuộc thửa 575; ông Ú không đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông P theo biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2024; án phí và chi phí tố tụng buộc ông P phải chịu.

Nguồn gốc đất: Ông Ú, ông P đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất 575, 216 (thửa mới 38) là do cụ N tặng cho (chia cho) ông Ú, ông P. Đến năm 2018, ông Ú, ông P được công nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2018/QĐST-DS ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông Võ Văn P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 15953, cấp ngày 07/11/1991 đối với thửa đất 575 (thửa cũ 608) số quyền sử dụng diện tích 1.978,1m² loại đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa 250 (thửa cũ theo GCN 608). Ông Võ Văn P đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 575, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.978,1m² vào ngày 30/10/2020.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông Võ Văn Ú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 15921, cấp ngày 07/11/1991 đối với thửa đất 38 (thửa cũ 829 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 216 theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03) 6.244,4m² loại đất chuyên trồng lúa nước. Ông Võ Văn Ú đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 38, diện tích 6.244,4m² vào ngày 20/11/2023.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2018/QĐST-DS, ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

“Giao cho ông Võ Văn Ú được trọn quyền sử dụng đất...diện tích 6.244,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 216 (thửa cũ GCN 892, thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long...

Giao cho ông Võ Văn P được trọn quyền sử dụng đất diện tích 1.978,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 250 (thửa cũ GCN 608, thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long...”.

Từ những căn cứ nêu trên, xác định ông Võ Văn Ú là chủ sử dụng thửa đất 38, ông Võ Văn P là chủ sử dụng thửa đất 575.

Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất: Theo các tài liệu, chứng cứ ông Ú cung cấp như: Đơn khởi kiện ngày 27/2/2024; các biên bản hòa giải, đơn kháng cáo ngày 16/4/2025, ông Ú đều thừa nhận ông Ú và ông P đổi đất. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm ông Ú cho rằng không có việc thỏa thuận đổi đất với ông P mà là do ông Ú, ông P sử dụng không đúng vị trí thực tế mà cụ N cho đất

là không có căn cứ. Đồng thời, ông Ú thừa nhận giữa ông Ú và ông P có thỏa thuận việc đổi đất cho nhau nhưng không thực hiện thủ tục chuyển đổi đất theo quy định pháp luật nhưng chính ông Ú là người chủ động không đồng ý thực hiện việc chuyển đổi đất, ông Ú lấy lại thửa đất đã đổi cho ông P đã canh tác thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 06/11/2022 ông Ú thừa nhận: “*Tháng 9/2021 tôi và ông P đã đổi trả lại đất, tôi lấy lại diện tích 1.200m² đất lúc, ông P lấy lại 1.800m²*”. Như vậy, có căn cứ xác định việc đổi đất giữa ông P và ông Ú đã chấm dứt vào tháng 9/2021.

Theo nội dung biên bản hòa giải ngày 06/4/2022, ông Ú và ông P thỏa thuận chuyển đổi đất trong thời hạn 03 tháng nhưng từ ngày 06/4/2022 cho đến nay ông Ú không thực hiện việc chuyển đổi đất là do ông Ú chưa thực hiện xong các nghĩa vụ cho các đồng thừa kế; Ông P đều thừa nhận ông Ú và ông P không thực hiện việc đổi đất. Căn cứ theo quy định tại Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai 2013 (Điều 26, Điều 27 của Luật đất đai 2024) thì chủ sử dụng có quyền thực hiện các quyền của chủ sử dụng trong đó có quyền chuyển đổi, việc chuyển đổi phải thực hiện trình tự thủ tục theo quy định và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định thi hành Luật đất đai 2003. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định, từ tháng 9/2021 ông Ú và ông P đã chấm dứt việc đổi đất. Sau tháng 9/2021 đến ngày 06/4/2022 và từ 06/4/2022 đến khi khởi kiện ông P và ông Ú không ký kết hợp đồng chuyển đổi đất, không thực hiện việc giao nhận đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ú kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ú.

[2.2] Xét, việc ông Võ Văn Ú không đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông Võ Văn P theo biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2024 do ông P đã chặt cây trồng và phá đường ông nước tưới cây do ông Ú trồng và lắp đặt.

Tòa án cấp sơ thẩm, không tuyên buộc ông Võ Văn Ú phải trả giá trị cây trồng cho ông Võ Văn P theo biên bản định giá tài sản ngày 16/4/2024 nên yêu cầu kháng cáo của ông Ú là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét, việc ông Võ Văn Ú yêu cầu buộc ông Võ Văn P phải chịu án phí, các chi phí tố tụng.

- Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào Điều 157 Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận nào khác hoặc pháp luật không có quy định khác về chi phí tố tụng và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Ú. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Võ Văn Ú phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là đúng với quy định của pháp luật.

- Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 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. Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn Ú do đó ông Ú phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn Ú.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST, ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long).

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 27, 31, 37, 45 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Căn cứ vào Điều 12, khoản 3 Điều 26 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Ú, về việc yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú và ông Võ Văn P theo biên bản hòa giải ngày 06/4/2022 tại Ủy ban nhân dân xã T.

- Ông Ú đồng ý giao cho ông P sử dụng chiết thửa 38-2, diện tích 1.978,1m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Văn Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Võ Văn P giao cho ông Võ Văn Ú sử dụng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.978,1m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M lập ngày 03/5/2024, ngày 25/7/2024).

2. Buộc ông Võ Văn P phải giá trị các cây trồng cho ông Võ Văn Ú với tổng số tiền là 6.450.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Công

nhận cho ông Võ Văn P được quyền sở hữu các cây trồng gồm: 02 cây chanh trên 10 năm tuổi, 05 cây tắc trên 10 năm tuổi, 03 cây bưởi trên 10 năm tuổi.

3. Về chi phí tố tụng là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng), buộc nguyên đơn ông Võ Văn Ú phải chịu toàn bộ, nguyên đơn ông Võ Văn Ú đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông Võ Văn Ú phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), phần án phí này được khấu trừ từ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Vĩnh Long) theo lai thu số 0005674, ngày 01/3/2024. Nguyên đơn ông Võ Văn Ú được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.967.000 đồng (Hai triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005675, ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Vĩnh Long).

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Võ Văn P.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Buộc ông Võ Văn Ú phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí được trừ vào số tiền ông Võ Văn Ú đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Vĩnh Long) theo lai thu số 0001007 ngày 17/4/2025, ông Ú đã nộp xong không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

3/ Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TPTTANDTC tại TPHCM;
- VKSND TVL;
- CA TAND TVL;
- TAND khu vực 2 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 2 – Vĩnh Long;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
 - Lưu HS; P.GĐKT, TTr&THA;
- Đặng Duy Mỹ Ngọc**