

Bản án số: 522/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 12 - 2025

V/v tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuỷ Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 448/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 489/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị T, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096156006961, cấp ngày: 12/10/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là phường H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Bà Hà Thị H, sinh năm 1975 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096175011880; cấp ngày: 11/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Hà Mộng T1, sinh năm 1985 (có mặt).

Căn cước số: 096185013943; cấp ngày: 07/02/2025; nơi cấp: Bộ C

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là Phường H, tỉnh Cà Mau) (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Huỳnh Q là Luật sư của Văn phòng L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh C. (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Kim Thị M, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096170013479; cấp ngày: 05/09/2023; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau, hiện (Nay là Phường H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1975; Cư trú tại: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là xã C, tỉnh Cà Mau) (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024) (có mặt).

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

1. Ngân hàng N1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Phường G, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ phòng G: Ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là Phường H, tỉnh Cà Mau).

3. Ông Hà Hoàng A, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là Phường H, tỉnh Cà Mau).

4. Ông Hà Hoàng S, sinh năm 1963 (có mặt).

Cư trú tại: xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là: Phường H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Hoàng S: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; cư trú tại: khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau. (có mặt).

5. Ông Hà Hoàng A1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp B, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là Phường H, tỉnh Cà Mau).

6. Ông Hà Văn Q1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là Phường H, tỉnh Cà Mau).

7. Ông Hà Văn T2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau (N là Phường H, tỉnh Cà Mau).

Người kháng cáo: Bà Kim Thị M là bị đơn và ông Hà Hoàng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Khoảng năm 1980, bà Hà Thị T được cha mẹ là cụ Hà Tấn P1 (chết năm 1982) và cụ Phạm Thị Đ (chết năm 2023) tặng cho phần đất có diện tích 13.000m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau, hiện nay là Phường H, tỉnh Cà Mau. Ngày 20/8/1996, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số H 315035, thửa đất số 0105 có diện tích 500m², thửa số 0110 có diện tích 12.500m², tờ bản đồ số 05, theo bản đồ chỉnh lý năm 2009 là thửa 194 tờ bản đồ số 8. Hiện nay bà T đã thế chấp giấy CNQSDĐ cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh phòng G (Ngân hàng) để vay tiền.

Quá trình sử dụng đất, vào khoảng năm 2000, bà T cho em trai là ông Hà Văn H2 mượn 04 công đất để canh tác nuôi tôm và hoán đổi vị trí đất 06 công đất với ông H2, tổng cộng 10 công thuộc thửa số 0110, tờ bản đồ số 05, theo bản đồ chỉnh lý năm 2009 là thửa 194 tờ bản đồ số 8. Còn 06 công đất của ông H2 thuộc một phần thửa số 109 tờ bản đồ số 5 đứng tên cụ Phạm Thị Đ có diện tích 37.387m², theo bản đồ chỉnh lý năm 2009, thì thuộc thửa số 203, tờ bản đồ số 8, phần đất này đã được UBND thị xã C cấp giấy CNQSDĐ cho cụ Phạm Thị Đ đứng tên ngày 20/8/1996, số vào sổ 08572. Nội dung hoán đổi là bà T canh tác 06 công đất của ông H2 còn ông H2 canh tác 10 công đất của bà T để ông H2 nuôi mẹ, khi nào mẹ chết thì ông H2 phải trả lại phần đất cho bà T đúng giấy CNQSDĐ của mỗi bên. Việc cho ông H2 mượn đất và hoán đổi vị trí đất để canh tác chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Năm 2012, ông H2 cưới vợ là bà Kim Thị M. Sau đó vợ chồng ông H2, bà M tiếp tục canh tác trên đất của bà T. Tháng 4 năm 2023, mẹ của bà T và ông H2 chết, đến tháng 5 năm 2023, ông H2 chết. Vợ chồng ông H2 không có con. Sau khi ông H2 chết thì bà T có yêu cầu bà M trả lại phần đất 10 công cho bà T, bà T sẽ trả lại 06 công cho bà M thì bà M có hứa là hết năm 2023 sẽ trả lại. Tuy nhiên, khi đến hạn thì bà M không đồng ý trả.

Hiện nay bà M đang quản lý, sử dụng nuôi tôm đối với 10 công đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 05, theo giấy CNQSDĐ cấp cho bà Hà Thị T. Còn bà T thì đang quản lý, nuôi tôm đối với 06 công đất thuộc một phần thửa số 109 tờ bản đồ số 5 theo giấy CNQSDĐ cấp cho cụ Phạm Thị Đ.

Nay bà T yêu cầu bà M giao trả lại phần đất 04 công cho mượn và 06 công đã hoán đổi. Còn bà T giao trả lại cho bà M 06 công đã hoán đổi theo đúng giấy CNQSDĐ đã cấp cho các bên.

Năm 2013, 2014, Tòa án nhân dân (TAND) thành phố C cũ (nay là Tòa án khu vực 1 – Cà Mau) và TAND tỉnh Cà Mau đã giải quyết tranh chấp do ông Hà Văn H2 khởi kiện ông Hà Văn Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, thời điểm này bà T và ông H2 đều thừa nhận có hoán đổi đất với nhau và đã biết việc bà T được cấp giấy CNQSDĐ nhưng các thành viên trong gia đình của cụ Đ không có ai khiếu nại việc UBND cấp giấy CNQSDĐ cho bà T. Vị trí đất thực tế được thể hiện tại bản Trích đo hiện trạng ngày 31/10/2024 của Công ty TNHH P2 là đúng với vị trí đất mà hiện nay bà T và bà M đang quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T có yêu cầu giám định giọng nói của bà Kim Thị M tại đoạn ghi âm mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, nhưng hiện nay bà T không tiếp tục yêu cầu trưng cầu giám định giọng nói của bà Kim Thị M.

Đối với chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá, đồng ý mỗi bên phải chịu một nửa chi phí theo thực tế.

Tại bản tự khai và trình bày của bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Trước năm 1975, cha mẹ của ông Hà Văn H2, bà Hà Thị T là cụ Hà Tấn P1 (chết năm 1983) và cụ Phạm Thị Đ (chết năm 2023) tạo lập được phần đất có tổng diện tích 38.387m² thuộc thửa đất số 0106 và 0109, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là Phường H, tỉnh Cà Mau, theo bản đồ chỉnh lý năm 2009 là thửa số 203 tờ bản đồ số 8. Đến ngày 20/8/1996, cụ Đ đã được UBND thị xã C cấp giấy CNQSDĐ. Đến ngày 3/11/2015, cụ Đ làm thủ tục tặng cho ông H2 phần đất này và được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên ông H2. Thực tế ông H2 chỉ đứng tên đại diện trên giấy CNQSDĐ cho tất cả các anh em trong gia đình, trong đó có cả phần đất của cụ Đ đã chia cho ông H2. Đến năm 2023, ông H2 chết, không để lại di chúc, ông H2 có vợ là Kim Thị M, không có con chung với bà M.

Hiện nay, bà M đang quản lý, sử dụng 10 công đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 05, theo giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà Hà Thị T vào năm 1996. Còn bà T đang quản lý, sử dụng 06 công đất thuộc một phần thửa số 109, tờ bản đồ số 5, theo giấy CNQSDĐ đứng tên cụ Phạm Thị Đ, chỉnh lý sang tên cho ông Hà Văn H2 năm 2015. Vị trí đất thực tế được thể hiện tại bản Trích đo hiện trạng ngày 31/10/2024 của Công ty TNHH P2 là đúng với vị trí đất mà hiện nay bà T và bà M đang quản lý, sử dụng.

Theo Bản án số 172/2013/DS-ST ngày 16/10/2013 của TAND thành phố Cà Mau cũ (nay là Tòa án khu vực 1 – Cà Mau) và Bản án số 88/2014/DSPT ngày 15/4/2014 TAND tỉnh Cà Mau đã giải quyết tranh chấp do ông Hà Văn H2 khởi kiện ông Hà Văn Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Lúc này, bà T và ông H2 đã xác định, vào năm 2000, bà T và ông H2 đã hoán đổi đất với nhau luôn, mặc dù phần đất tranh chấp do bà T đứng tên sổ đỏ nhưng Tòa án vẫn chấp nhận tư cách khởi kiện của ông H2, cho ông H2 được tham gia tố tụng, chứng tỏ ông H2 đã có đầy đủ tư cách là chủ sử dụng phần đất 10 công đang tranh chấp. Từ khi đó đến nay, do hoàn cảnh khó khăn, hiểu biết hạn chế nên ông H2 không đi đăng ký chuyển đổi, cấp lại sổ đỏ theo quy định. Nên nay bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Hà Thị T, giữ nguyên hiện trạng đã hoán đổi.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ do UBND Thị xã C cấp cho bà Hà Thị T đứng tên ngày 20/8/1996 thửa số 0105, 0110, tờ bản đồ số 5, diện tích 13.000m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C cũ, nay là Phường H, tỉnh Cà Mau. Nay bị đơn không còn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ nêu trên.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Hà Hoàng S trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Về nguồn gốc phần đất đúng như phía bị đơn trình bày, ông không trình bày bổ sung. Ông không biết việc bà T cho ông H2 mượn đất và cũng không biết việc hoán đổi đất. Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Hà Hoàng A, Hà Hoàng A1, Hà Văn T2 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Thông nhất với trình bày của ông Hà Hoàng S, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T.

- Buộc bà Kim Thị M giao trả cho bà Hà Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 14.526,9m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau cũ, nay là phường H, tỉnh Cà Mau, ...

- Buộc bà Hà Thị T giao trả cho bà Kim Thị M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.983,7m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau cũ, ...

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 bà Kim Thị M và ông Hà Hoàng S kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau. Bà M và ông S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông, bà từ năm 1997 cho đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H1 là đại diện theo ủy quyền của bà Kim Thị M trình bày: Cấp sơ thẩm không ghi nhận đủ các tài sản trên đất tranh chấp, cụ thể sọt 01 công xỏ vuông giữa thửa 3 và 4 do bà M xây. Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện.

Ông Hồ Vũ P là đại diện theo ủy quyền của ông Hà Hoàng S trình bày: Việc đổi đất là có thật, đã được ghi nhận tại Bản án số 172/2013/DS-ST ngày 16/10/2013 và Bản án số 88/2014/DSPT ngày 15/4/2014 của TAND tỉnh Cà Mau đã giải quyết tranh chấp do ông Hà Văn H2 khởi kiện ông Hà Văn Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Đặng Huỳnh Q trình bày: Bị đơn và người liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới. Bà T không yêu cầu, không tranh chấp về căn nhà của ông S. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Kim Thị M và ông Hà Hoàng S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Kim Thị M là bị đơn và ông Hà Hoàng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn quy định của pháp luật và đã nộp tiền tạm ứng án phí (ông S được miễn), nên được chấp nhận để xem xét.

[2] Về thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là đúng thẩm quyền.

[3] Về tư cách người tham gia tố tụng:

Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau đã xác định đúng, đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[4.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự thể hiện:

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho cụ Phạm Thị Đ và bà Hà Thị T vào năm 1996, sổ mục kê, sơ đồ địa chính các năm 1995, 2000, 2009 (Bút lục từ số 46 đến số 60, từ số 221 đến số B) cho thấy, vào các năm 1995, 1996, thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 5 đứng tên bà Hà Thị T có diện tích 12.500m² và một phần thửa số 109, tờ bản đồ số 5 đứng tên cụ Phạm Thị Đ có diện tích 37.387m², là hai thửa liền kề, khác nhau và cùng tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C (nay là phường H, tỉnh Cà Mau). Đến năm 2009 được chỉnh lý là thửa 194 tờ bản đồ số 8 đứng tên bà Hà Thị N (Hà Thị T) và thửa số 203, tờ bản đồ số 8 đứng tên ông Hà Văn H2. Theo đo đạc thực tế tại bản Trích đo hiện trạng ngày 31/10/2024 của Công ty TNHH P2, thì phần đất tranh chấp này cũng là thửa 194, tờ bản đồ số 8 và thửa 203 tờ bản đồ số 8, được các bên xác nhận là đúng với vị trí đất mà hiện nay bà T và bà M đang quản lý, sử dụng.

Tại Bản án số 172/2013/DS-ST ngày 16/10/2013 của TAND Thành phố Cà Mau, nay là Tòa án khu vực 1 – Cà Mau, và Bản án số 88/2014/DSPT ngày 15/4/2014 của TAND tỉnh Cà Mau (Bút lục từ số 259 đến số 264) đã thể hiện, sau khi được phân chia đất, bà T và ông H2 đã hoán đổi đất cho nhau để canh tác, thực tế phần đất đứng tên bà Hà Thị T thì ông H2 canh tác và sử dụng, còn phần đất đứng tên cụ Phạm Thị Đ thì bà T canh tác, quản lý. Theo kết quả đo đạc thực tế

ngày 04/3/2014, đối với phần đất ông H2 đang quản lý do bà T đứng tên quyền sử dụng đất có mặt tiền giáp sông C, chiều ngang mặt hậu dài 36m, chiều dài từ mặt tiền đến hậu đất là 395,2m, tổng diện tích là 16.569m². Điều này cho thấy, việc hoán đổi đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 5 đứng tên bà Hà Thị T và thửa số 109 tờ bản đồ số 5 đứng tên cụ Phạm Thị Đ giữa ông H2 và bà T, là thực tế có xảy ra

[4.2] Thời điểm đổi, đất không có tranh chấp; trong thời hạn sử dụng đất; đều trong cùng địa bàn ấp C, xã Đ, thành phố C (nay là phường H, tỉnh Cà Mau). Do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 3 và Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993, các bên được phép đổi đất ruộng cho nhau.

[4.3] Về thời hạn đổi đất:

Bà T trình bày việc hoán đổi là bà T canh tác 06 công đất của ông H2 còn ông H2 canh tác 10 công đất của bà T để ông H2 nuôi mẹ, khi nào mẹ chết thì ông H2 phải trả lại phần đất cho bà T đứng giấy CNQSDĐ của mỗi bên. Việc hoán đổi vị trí đất để canh tác chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Tuy nhiên, tại Bản án sơ thẩm số 172/2013/DS-ST ngày 16/10/2013 của TAND Thành phố Cà Mau, nay là Tòa án khu vực 1 – Cà Mau và Bản án phúc thẩm số 88/2014/DSPT ngày 15/4/2014 của TAND tỉnh Cà Mau, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm bà T xác định đã hoán đổi luôn cho ông H2 và thống nhất để ông H2 đứng ra khởi kiện ông Đ1 để yêu cầu trả đất lấn chiếm (bút lục 263). Điều này cho thấy việc hoán đổi là vĩnh viễn, không thời hạn.

[4.4] Nhận thấy các bên đã thực hiện giao dịch trên thực tế trong một thời gian dài, sau khi đổi đã trực tiếp canh tác và sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài (gần 25 năm) và không có tranh chấp, không có ý kiến phản đối gì đối với việc sử dụng đất của nhau. Do đó, việc bà T cho rằng hai bên đổi đất ruộng cho nhau chỉ là tạm thời, là không đúng với thực tế. Mặc dù việc đổi đất chỉ là giấy viết tay, không tuân thủ về mặt hình thức, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Việc đổi đất trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng, phù hợp với điều kiện canh tác mỗi bên, nên có hiệu lực tại thời điểm giao kết, có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

[4.5] Thực trạng sử dụng đất của các bên hiện tại phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Thời điểm các bên đổi đất, Luật Đất đai năm 1993 đang có hiệu lực pháp luật, việc chuyển đổi đất giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 3 và Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993 cũng như Điều cũng như Điều 7 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4.6] Đối với phần đất 4 công mà bà T cho là cho ông Hoàng M1 nhưng bà không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những nội dung trên, thấy rằng Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị T về việc yêu cầu bà Kim

Thị M giao trả cho bà Hà Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 14.526,9m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau cũ, nay là phường H, tỉnh Cà Mau có vị trí tại thửa số 4, 5, 6 Bản trích đo hiện trạng ngày 31/10/2024 của Công ty TNHH P2, là không có căn cứ.

[6] Từ những căn cứ, nhận định nêu trên, kháng cáo của bà M được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông S, tuy phần quyết định của vụ án không liên quan đến ông S, tuy nhiên ông S yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp, nên kháng cáo của ông S cũng được chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng:

Bà T phải chịu toàn bộ, bà T đã nộp xong.

[9] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà M không phải chịu; Bà T được miễn do là người cao tuổi.

Án phí phúc thẩm: Bà M và ông S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 7 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3 và Điều 74 Luật Đất đai năm 1993.

Chấp nhận kháng cáo của bà Kim Thị M và ông Hà Hoàng S.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T về các việc:

- Buộc bà Kim Thị M giao trả cho bà Hà Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 14.526,9m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau cũ, nay là phường H, tỉnh Cà Mau có vị trí tại thửa số 4, 5, 6 Bản trích đo hiện trạng ngày 31/10/2024 của Công ty TNHH P2, có tứ cận như sau: Theo bản đồ chỉnh lý năm 2009, thì:

+ Phía Đông giáp với phần đất ông Đỗ Đồng Q2 đang sử dụng, cạnh dài 34,27m, có mốc từ M3 đến M4M5.

+ Phía Tây giáp với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 8, cạnh dài 37,31m, có mốc từ M9 đến M16M15M2.

+ Phía Nam giáp với thửa đất số 203 tờ bản đồ số 8, cạnh dài 400,6m, có mốc từ M5 đến M9.

+ Phía Bắc giáp với phần đất ông Hà Văn H3 đang sử dụng, cạnh dài 395,36m, có mốc từ M2 đến M3.

- Buộc bà Hà Thị T giao trả cho bà Kim Thị M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.983,7m² tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau cũ, nay là phường H, tỉnh Cà Mau có vị trí tại thửa số 7 Bản trích đo hiện trạng ngày 31/10/2024 của Công ty TNHH P2, có tứ cận như sau: Theo bản đồ chính lý năm 2009, thì:

+ Phía Đông giáp với phần đất ông Đỗ Đồng Q2 và Lê Kim T3 đang sử dụng, cạnh dài 39,99m, có mốc từ M5 đến M6.

+ Phía Tây giáp với phần còn lại của thửa số 203, tờ bản đồ số 8, cạnh dài 37,71m, có mốc từ M7 đến M8.

+ Phía Nam giáp với phần còn lại của thửa số 203, tờ bản đồ số 8, cạnh dài 154,79m, có mốc từ M6 đến M7.

+ Phía Bắc giáp với thửa số 194, tờ bản đồ số 8, cạnh dài 153,62m, có mốc từ M8 đến M5.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng do Công ty TNHH P2 ký ngày 31/10/2024).

2. Chi phí tố tụng:

Bà Hà Thị T phải chịu chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá (đã nộp xong).

3. Án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Kim Thị M không phải chịu. Bà Hà Thị T được miễn.

- Án phí phúc thẩm: Bà Kim Thị M và ông Hà Hoàng S không phải chịu. Ngày 10/9/2025 bà Kim Thị M nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo biên lai số 0000244 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

Ông Hà Hoàng S đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Phan Công Trí Trương Thanh Dũng

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Phan Công Trí Trương Thanh Dũng

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh