| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 428/2022/DS-PT
Ngày 28-12-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán* Ông Đặng Văn Những

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 453/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 475/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1930.

2. Ông Võ Văn T, sinh năm 1968.

3. Bà Dương Thị Hoài V, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969.

6. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1967.

7. Chị Võ Thụy A N1, sinh năm 1994.

8. Võ Thụy A T1, sinh năm 1999.

9. Cháu Huỳnh Võ Khánh Đ, sinh năm 2015. (con ruột chị N1).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Đăng:* Chị Võ Thụy A N1, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*:

1. Ông Nguyễn Đức T là bị đơn.

2. Bà Dương Thị Hoài V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

(Ông Nguyễn Đức C có mặt; các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được tống đạt hợp lệ).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy A và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đức C là người đại diện theo ủy quyền của bà A trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T là anh em ruột. Vào năm 1986, cha ruột bà A là ông N và bà T có thỏa thuận miệng trao đổi đất với nhau. Khi thỏa thuận chuyển đổi đất không có đo đạc thực tế, nhưng các bên thỏa thuận chuyển đổi diện tích là 800m$^2$ và có tiến hành giao ranh đất trên thực tế. Đến năm 1997, thì giữa ông N và bà T có làm văn bản viết tay chuyển đổi đất có tiêu đề "Giấy đổi đất" đề ngày 11/6/1997, nhằm xác định lại việc chuyển đổi đất.

Từ năm 1986, ông N đã giao cho bà T thửa đất số 913, loại đất lúa, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 930m$^2$, nhưng có diện tích đo đạc thực tế 873m$^2$, hiện tại do bà A đang đứng tên quyền sử dụng đất. Bà T đã giao cho ông N thửa đất số 175, loại đất ở nông thôn, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 843m$^2$, nhưng có diện tích đo đạc thực tế 794m$^2$, hiện tại ông T đang đứng tên quyền sử dụng đất. Cũng trong năm 1986, ông N có tặng cho con ruột là bà Nguyễn Thị N thửa đất số 175. Bà N sử dụng đến năm 1990 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T - ông Đặng Văn H. Vợ chồng ông H – bà T để đất trống, không canh tác. Cho nên, đến khoảng năm 1998, ông T san lấp lấn chiếm 134m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 175 mà bà T và ông H không hay biết.

Đến năm 2000, vợ chồng bà T – ông H chuyển nhượng lại cho bà A toàn bộ thửa đất số 175, nhưng lúc đó bà A chưa biết ông T lấn chiếm diện tích 134m$^2$ của thửa đất số 175. Sau đó, ông T có đến gặp bà A thỏa thuận miệng để ông T sử dụng tạm phần diện tích 134m$^2$ này, phía ông T đồng ý để bà A sử dụng tạm phần diện tích 285,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 172 của ông T. Khi đó, hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng hai thửa đất số 913 và 175 thì ông T trả lại diện tích 134m$^2$ thuộc thửa đất số 175 cho bà A. Năm 2015, ông T được bà T chuyển quyền toàn bộ các thửa đất của bà T, trong đó có thửa đất số 175. Từ khi nhận chuyển đổi cho đến nay, thì phía gia đình bà A có Nhiều lần yêu cầu bà T, cũng như ông T chuyển quyền sử dụng thửa đất số 175, nhưng phía bà T và ông T cho biết là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay tiền Ngân hàng, nên không chuyển quyền được. Sau đó, các bên xảy ra tranh chấp, sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã L hòa giải nhưng không thành. Bà A khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 136-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số 136), thì bà A yêu cầu:

- Bà A yêu cầu ông T chuyển quyền sang cho bà A phần diện tích 660m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 136.

- Bà A yêu cầu ông T trả lại và chuyển quyền sang cho bà A phần diện tích 134m$^2$, thuộc một một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 136.

- Bà A yêu cầu ông T trả lại giá trị quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 73m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 913, tờ bản đồ số 04, đất tại xã L, huyện C. Bà A đồng ý với đơn giá mà Chứng thư thẩm định số 37/11/03/2020/TĐG LA-BĐS ngày 11/3/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức xác định là 1.265.000 đồng/m$^2$, giá trị thành tiền bà A yêu cầu là 1.265.000 đồng x 73m$^2$ = 92.345.000 đồng. Bà A đồng ý chuyển quyền sang cho ông T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 913, tờ bản đồ số 04, đất tại xã L, huyện C.

Đối với phần đất có diện tích 285,9m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 172 mà bà A đang quản lý sử dụng thì bà A xác định là của ông T và bà A đồng ý trả lại cho ông T. Hiện tại, ngôi nhà bà A đang ở có một phần diện tích xây dựng trên thửa đất số 172. Trong ngôi nhà có bà A, ông Võ Văn T (chồng bà A), chị Võ Thụy A N1, chị Võ Thụy A T1 và cháu Huỳnh Võ Khánh Đ là con ruột của chị N1 đang sinh sống.

*Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V do ông Trần Thành N đại diện trình bày:*

Vào khoảng 1987, ông N là em ruột bà T có xin bà T cho con ông N được ở nhờ trên một phần thửa đất số 175, có diện tích đo đạc thực tế là 660m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 136. Nay ông T đồng ý sang tên 660m$^2$ thuộc một phần thửa 175, không đồng ý sang tên và trả diện tích 134m$^2$ thuộc một phần thửa 175. Bởi vì, phần diện tích 134m$^2$ thuộc quyền sử dụng của ông T. Ông T không có lấn chiếm đất như phía bà A đã trình bày. Ông T yêu cầu bà A chuyển quyền thửa đất số 913, thửa đất này là trước đây ông N có đổi đất với bà T, ông N đã giao đất thửa đất số 913 cho bà T, nhưng bà T giao thửa đất nào cho ông N thì ông T không biết.

Ông T xác định văn bản viết tay chuyển đổi đất có tiêu đề "Giấy đổi đất" đề ngày 11/6/1997 mà bà Thúy A đưa ra là không phải chữ ký của bà T, nhưng ông T không có yêu cầu giám định chữ ký. Bà T hiện tại đã chết. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất, thì bà A có lấn ranh chiếm một phần có diện tích 285,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 172.

Tại đơn khởi kiện phản tố thì ông T có các khởi kiện gồm:

- Ông Nguyễn Đức T yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy A chuyển quyền sang cho ông T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 913, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Đức T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T được thể hiện bằng giấy tay đổi đất ngày 11/6/1997 là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Đức T yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy A trả lại cho ông T phần đất có diện tích 285,9m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 172, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Đức T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Đức T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Đức T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Thúy A đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Năm 1986, ông N và bà T có tiến hành trao đổi đất với nhau, theo đó ông N và bà T hoán đổi phần đất có diện tích 800m$^2$, phần đất ông N giao cho bà T là đất ruộng có số thửa là 913 do bà A đang đứng tên quyền sử dụng. Phần đất bà T

giao cho ông N là thửa đất số 175 do ông T đang đứng tên quyền sử dụng. Sau khi đổi xong, ông N tặng cho lại con ruột là Nguyễn Thị N. Đến năm 1997, thì giữa ông N và bà T có làm văn bản viết tay chuyển đổi đất có tiêu đề "Giấy đổi đất" đề ngày 11/6/1997. Sau đó, bà N chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T. Năm 2000, bà T chuyển nhượng lại cho bà A.

Trước đây, thửa đất số 175 này bỏ trống, nên cây cối mọc um tùm. Trong giai đoạn bà T quản lý sử dụng, thì ông T tiến hành lấn chiếm. Ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông N và bà T được thể hiện bằng giấy tay đổi đất ngày 11/6/1997 là vô hiệu và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N và bà N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị T cùng trình bày:*

Ông H và bà T là vợ chồng. Năm 1998, vợ chồng ông H – bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 175, từ bà Nguyễn Thị N. Khi nhận chuyển nhượng, bà N có bàn giao đất toàn bộ thửa đất số 175 cho vợ chồng ông H – bà T. Khi đó, hiện trạng là đất lúa có rạch làm ranh giới với phần đất của ông T. Vợ chồng ông H – bà T quản lý phần đất này, nhưng không canh tác. Đến cuối năm 1998, vợ chồng ông H – bà T chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thúy A toàn bộ thửa đất số 175, trong đó có phần diện tích 175m$^2$ đang tranh chấp.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T đòi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà T và bà A đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu thì bà T và ông H không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày*:

Năm 1986, bà N được ông Nguyễn Văn N tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 175. Khi đó, phần đất có hiện trạng là đất lúa có rạch làm ranh giới, chứ không có cắm cột mốc. Ông N đã chỉ rõ và bàn giao đất thực tế cho bà N. Bà N quản lý, sử dụng phần đất này. Sau đó, bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H - bà T.

Bà N không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

*Ông Võ Văn T trình bày:* Ông Thành là chồng của bà A, ông Thành thống nhất với lời trình bày của bà A, không trình bày gì thêm.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:* 66/2022/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy A.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V chuyển quyền sang cho bà Nguyễn Thị Thúy A phần diện tích 660m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 136.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V trả lại và chuyển quyền sang cho bà Nguyễn Thị Thúy A phần diện tích 134m$^2$, thuộc một một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 136.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 136-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy A số tiền 92.345.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Võ Văn T chuyển quyền sang cho ông Nguyễn Đức T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 913, diện tích đo đạc thực tế là 873m$^2$, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 135-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thụy A N1, Võ Thụy A T1 và Huỳnh Võ Khánh Đ tháo dở, di dời các tài sản có trên đất để trả lại cho ông T phần đất có diện tích 285,9m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 172, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Bao gồm các vị trí C diện tích 145m$^2$; D diện tích 128m$^2$; một phần vị trí E có diện tích 12,9m$^2$.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 136-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019.

3. Bác các yêu cầu của Nguyễn Đức T, bao gồm:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T được thể hiện bằng giấy tay đổi đất ngày 11/6/1997 là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Thúy A đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 04/8/2020, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Thành N đề ngày 03/8/2020 đại diện cho ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 28/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Ông Nguyễn Đức C trình bày*: ông đồng ý không tiếp tục yêu cầu ông T, bà V hoàn trả giá trị 73m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 913 với số tiền là 92.345.000 đồng. Các phần khác ông vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến*:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Căn cứ vào *"Giấy đổi đất ngày 11/6/1997"*, lời khai của các bên đương sự, việc các bên sử dụng đất trên thực tế nên cấp sơ thẩm xác định giữa hai bên có việc hoán đổi đất là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án các bên đã bổ sung

thêm tài liệu, chứng cứ đủ cơ sở để giải quyết vụ án, không cần phải hủy bản án sơ thẩm như quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T.

Tuy N1ên, tại phiên tòa hôm nay Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị là đề nghị sửa bản án sơ thẩm như ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, không yêu cầu bị đơn trả giá trị 73m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 913.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tống đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Bà A và ông T thống nhất trình bày, ông N là cha của bà A và bà T là mẹ của ông T có đổi đất. Ông N giao thửa đất số 913 cho bà T, ông T quản lý sử dụng và bà T giao thửa đất số 175 cho phía gia đình ông N, bà A quản lý sử dụng, việc đổi đất này được các bên thừa nhận, phù hợp "Giấy đổi đất" ngày 11/6/1997, các bên đã tiến hành giao đất cho nhau, trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại biên bản hòa giải ngày 01/8/2018 của Ủy ban nhân dân xã L, ông T thừa nhận bà T và ông N có hợp đồng đổi đất giữa hai thửa đất số 913 và thửa đất số 175.

[5] Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T mặc dù không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng theo Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng nội dung thỏa thuận phù hợp với Điều 699, Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993. Mặc khác, các bên sử dụng đất ổn định lâu dài, đã đầu tư công trình vật kiến trúc, trồng cây lâu năm trên đất, ông T phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng lại yêu cầu bà A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 913 cho ông T là mâu thuẫn. Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi đất, vô hiệu các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau thời gian chuyển đổi đất là có căn cứ, đúng theo

hướng dẫn tại Án lệ số 15/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T, bà V về phần này như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của bà A yêu cầu ông T trả lại giá trị 73m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 913.

[7] Thửa đất số 913, diện tích đo đạc thực tế 873m$^2$, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải hoàn trả giá trị 73m$^2$ đất cho bà A thành tiền theo định giá là 92.345.000 đồng vì cho rằng chỉ đổi đất diện tích 800m$^2$. Xét thấy việc hoán đổi đất được hai bên giao kết bằng lời nói và thực hiện vào năm 1986, khi hoán đổi đất không có đo đạc nên mặc dù Giấy đổi đất ngày 11/6/1997 ghi hoán đổi 800m$^2$ nhưng thực tế trước đó vào năm 1986 hai bên đã sử dụng diện tích đất được hoán đổi có thể nhiều hoặc ít hơn 800m$^2$. Bên ông N là bà A sử dụng diện tích 794m$^2$ ít hơn 6m$^2$ trong khi bên bà T là ông T sử dụng diện tích 873m$^2$ nhiều hơn 73m$^2$, các bên đã giao nhận sử dụng diện tích này từ năm 1986, không có ý kiến khiếu nại gì và tại phiên tòa hôm nay bên nguyên đơn cũng đồng ý không yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị 73m$^2$ đất. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Ông T, bà V không phải chịu án phí phúc thẩm. Về án phí sơ thẩm, đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu thực hiện việc chuyển quyền, tuyên bố hợp đồng vô hiệu là tính án phí không có giá ngạch; đối với tranh chấp yêu cầu hoàn trả giá trị 73m$^2$ đất thành tiền 92.345.000 đồng là tính án phí có giá ngạch. Do đó cấp phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức T, bà Dương Thị Hoài V.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 95, 99, 166, 167, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, 117, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy A.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V chuyển quyền sang cho bà Nguyễn Thị Thúy A phần diện tích 660m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 136.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy A phần diện tích đất 134m$^2$, thuộc một một phần thửa đất số 175, thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 136.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 136-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy A về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V phải trả cho bà Nguyễn Thị Thúy A giá trị 73m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 913 với số tiền là 92.345.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Võ Văn T chuyển quyền sang cho ông Nguyễn Đức T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 913, diện tích đo đạc thực tế là 873m$^2$, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 135-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thụy A N1, Võ Thụy A T1 và Huỳnh Võ Khánh Đ tháo dở, di dời các tài sản có trên đất để trả lại cho ông T phần đất có diện tích 285,9m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 172, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Bao gồm các vị trí C diện tích 145m$^2$; D diện tích 128m$^2$; một phần vị trí E có diện tích 12,9m$^2$.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 136-2019 của Công ty Trách Nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/12/2019.

4. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Nguyễn Đức T về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T được thể hiện bằng giấy tay đổi đất ngày 11/6/1997 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Thúy A đối với thửa đất số 175, diện tích 843m$^2$, loại đất loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

5. Chi phí đo đạc, thẩm định giá với số tiền là 20.000.000 đồng. Ông T và bà A mỗi người phải chịu số tiền 10.000.000 đồng và đã nộp đủ.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.650.000 đồng theo các biên lai thu số 0002087 ngày 04/3/2020; 00003494 ngày 25/6/2019 của Chi cục Thi hành án huyện C; ông T được hoàn trả 2.350.000đ (Hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thúy A phải chịu 4.617.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 7.750.000 đồng theo các biên lai thu số 0002053 ngày 27/02/2020; 0009583 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án huyện C; bà A được hoàn trả 3.132.750đ (Ba triệu một trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức T và bà Dương Thị Hoài V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông T và bà V mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0002554 ngày 04/8/2020; 0002780 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Long An.

8. 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 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**