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

Bản án số:52/2024/DS-PT
Ngày: 26-3-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thuý- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công kH vụ án dân sự thụ lý số:34/2024/TLPT-DS ngày 29/01/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1956;địa chỉ: ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957 và bà Huỳnh Thị Út, sinh 1957; địa chỉ: ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L- có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Hoài Duy Tân, sinh 1985; địa chỉ: số 39/5, Khóm 5, thị trấn L Hồ, huyện L Hồ, tỉnh Vĩnh L- có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Bạch T, sinh 1957

2. Bà Huỳnh Thị H, sinh 1974

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh 1972

4. Bà Huỳnh Thanh H, sinh 1984

5. Bà Huỳnh Ngọc L, sinh 1986

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981

7. Bà Phan Thị X, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L.

- *Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Huỳnh Văn B; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bạch T, Huỳnh Thị H, Huỳnh Thanh H, Huỳnh Ngọc L*: Ông Lê Tấn Phát, sinh 1976. Cư trú: Tân Mỹ, xã Chánh An, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L. Địa chỉ liên lạc: Số 66, Đường 3/2, Khóm 4, thị trấn Cái Nhum, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L- có mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Huỳnh Văn Út Nữa, sinh năm 1959- có mặt.

Địa chỉ: Khóm Mỹ Thuận, phường Tân Hoà, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L.

2. Lê Văn Hoà, sinh năm 1961

3. Võ Văn Tặng, sinh năm 1962

4. Hồ Bé Năm, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2022 và trong quá trình thu thập chứng cứ, nguyên đơn Huỳnh Văn B trình bày:

Năm 1990, ông Huỳnh Văn B tặng cho em gái là bà Huỳnh Thị Út 3.000m^2 và ông B cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út mượn canh tác 2.795,7m^2 đất trồng lúa, thuộc thửa 57, tờ bản đồ số 17. Việc tặng cho 3.000m^2 và cho mượn 2.795,7m^2 chỉ thực hiện bằng lời nói. Tại thời điểm này đất đai chỉ kê khai theo Chỉ thị 299, nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất cho ông B. Đến năm 1992, ông B với vợ cH ông B và bà Út thoả thuận bằng lời nói đổi đất để dễ canh tác. Theo đó, ông B giao vợ cH ông B canh tác thửa đất 52, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.854,9m^2, mục đích sử dụng trồng lúa nước. Vợ chồng ông B giao ông B canh tác toàn bộ thửa đất 57 với diện tích 5.795,7m^2. Thoả thuận khi nào có nhu cầu sử dụng sẽ trả đất lại cho nhau. Các thửa đất toạ lạc tại ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh

Vĩnh L. Đến khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông B và bà Út kê hết thửa 57, với diện tích 5.795,7m^2. Ngày 15/9/2015 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sư dụng đất đối với thửa 57 cho ông B và bà Út mang số phát hành BN 432302, số vào sổ CS05679.

Khi đổi đất, thửa đất 52 của ông B là thửa 869 với diện tích là 6.810m2. Sau khi đổi đất, ông B lấy lại 1.128,4m^2 chiết thửa 52 tặng cho con là Huỳnh Thanh H, được ông B và bà Út đồng ý. Nên diện tích thửa đất 52 của ông B còn lại là 5.854,9m^2. Ngày 23/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 52 cho hộ ông B mang số phát hành CB 36144, số vào số CS06898.

Năm 2021, ông B yêu cầu trả lại đất theo thoả thuận, vợ chồng ông B không đồng ý. Nên ông B khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng trao đổi đất giữa ông B với vợ chồng ông B vào năm 1992. Buộc vợ chồng ông B trả lại ông B thửa đất 52, với diện tích 5.854,9m^2. Ông B giao trả vợ cH ông B và bà Út 3.000m^2, chiết thửa 57 trao đổi năm 1992. Đồng thời, ông B yêu cầu công nhận cho ông B quyền sử dụng đối với 2.795,7m^2, chiết thửa 52 được ông B cho vợ cH ông B mượn canh tác năm 1990.

Tại đơn phản tố ngày 05/12/2022 và trong quá trình thu thập chứng cứ bị đơn Nguyễn Văn B và Huỳnh Thị Út trình bày:

Ông Huỳnh Văn B là anh ruột bà Huỳnh Thị Út. Khoảng năm 1977 cha mẹ cho anh em mỗi người 05 công đất ruộng có vị trí liền kề nhau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B là thửa 52 có diện tích là 5.854,9m^2, ông B và bà Út là thửa 57 có diện tích là 5.795,7m^2. Vị trí thửa 57 ở giữa thửa đất 52 và thửa đất khoảng 7.000m^2 của ông B. Năm 1979, ông B với vợ cH ông B thoả thuận bằng lời nói đổi đất để dễ canh tác. Theo đó, ông B nhận canh tác hết thửa 57, vợ chồng ông B nhận canh tác hết thửa 52. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông B đã đào ao nuôi cá. Sau đó cải tạo lại trồng lúa, lên liếp trồng dừa cặp lộ và giáp ranh ông Huỳnh Ngọc Thanh, ông B không ngăn cản. Do giá trị thửa đất 52 tăng nên ông B đòi lại đất cũ. Vợ chồng ông B xác định thoả thuận đổi đất là vĩnh viên. Vợ chồng ông B phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông B với vợ cH ông B. Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B thửa đất 52, với diện tích 5.854,9m^2. Vợ chồng ông B giao ông B tiếp tục quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 57 với diện tích 5.795,7m^2.

Thu thập chứng cứ xác định như sau:

- Diện tích thực tế thửa đất 57 là 5.795,7m^2, đất chuyên trồng lúa nước, do ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Nhưng hiện tại do ông Huỳnh Văn B canh tác hết thửa.

- Diện tích thực tế thửa đất 52 là 5.854,9m^2, đất chuyên trồng lúa nước, do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng hiện do ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út canh tác hết thửa.

- Trên thửa đất 57, ông B trồng 11 cây dừa, 11 cây xoài, 11 cây bưởi.

- Trên thửa đất 52, ông B và bà Út trồng 28 cây dừa.

Các đương sự thống nhất giá thửa đất 52 là 118.000 đồng/m^2, giá thửa đất 57 là 75.000 đồng/m^2. Khi xét xử, quyền sử dụng thuộc của ai, thì người đó được sở hữu cây trồng hiện có trên đất, không phải bồi thường thiệt hại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Văn B về việc công nhận cho ông B quyền sử dụng đất 2.795,7m^2 chiết thửa 57.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Văn B:Vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông B với ông B và bà Út đối với thửa đất 52 và thửa đất 57. Chuyển trả các bên quyền sử dụng đất đã chuyển đổi.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn B và Huỳnh Thị Út:Về việc công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 52 và thửa 57.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 15/11/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn thừa nhận sai phạm quy định trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên nhưng không có giải pháp xử lý và giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự vắng mặt nhưng đã uỷ quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn không có căn cứ như sau:

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 52 và 57 được xác lập năm 1992 giữa ông B với bà Út và ông B là có thật, bản án sơ thẩm đã tuyên và các đương sự không kháng cáo nội dung này.

Giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất trên là có điều kiện: "Khi nào cần thì giao trả lại chủ cũ" như ông B trình bày theo quy định tại Điều 120 và khoản 6 Điều 402 của Bộ luật dân sự; thể hiện ở các tình tiết, sự kiện sau:

Trường hợp chuyển đổi đất "Vĩnh viễn" như lời ông B, bà Út thì không có sự việc ông B tách 1.128,4m^2 chuyển cho con là Huỳnh Thanh H vào năm 2021 mà không có sự phản đối từ phía bị đơn.

Thửa đất 52 và 57 đã được cơ quan chức năng cấp quyền sử dụng đất lần đầu; điều chỉnh tách thửa, cấp lại quyền sử dụng đất nhiều lần, ông B và vợ cH ông B đều ký tên vào biên bản mô tả ranh giới, mốc giới; biên bản xác minh đo đạc để cấp đổi quyền sử dụng đất. Như vậy, qua nhiều thời kỳ các bên vẫn xác định ông B vẫn là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 52, vợ cH ông B vẫn là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 57.

Mặt khác, giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ thể hiện bằng lời nói nên vô hiệu về mặt hình thức; thời điểm giao dịch chuyển đổi các bên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch, do đó hợp đồng vô hiệu về mặt nội dung theo Điều 123, 129, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2.Quá trình sử dụng đất các bên không có cải tạo làm tăng giá trị đất và theo sự thoả thuận của các đương sự trường hợp toà buộc chuyển trả phần đất đã chuyển đổi thì công nhận quyền sở hữu cây trồng trên đất cho các bên đương sự theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3.Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

2.4.Những 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.

Đề nghị của vị Kiểm sát viên đồng nhất quan điểm của Hội đồng xét xử như nhận định trên.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L.

Áp dụng Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 129, Điều 131; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, 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.Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn B: Vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn B với ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út đối với thửa đất 52 và thửa đất 57.

1.1.Buộc hộ ông Huỳnh Văn B giao trả ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út quyền sử dụng thửa đất 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.79,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L do ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số phát hành BN 332302, số vào sổ CS05679, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh L cấp ngày 15/9/2015. Ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út được sở hữu cây trồng hiện có trên thửa đất 57.

1.2.Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út giao trả hộ ông Huỳnh Văn B quyền sử dụng thửa đất 52, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.795,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp Phước Thới, xã Bình Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số phát hành CB 361444, số vào sổ CS06898, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh L cấp ngày 23/12/2015. Hộ ông Huỳnh Văn B được sở hữu cây trồng hiện có trên thửa đất 52.

(Kèm theo Trích đo bàn đồ khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít lập ngày 27/7/2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị Út: Về việc công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với thửa 52 và thửa 57.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải nộp.

4.Những 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.

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

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- Tòa án ND huyện Mang Thít;
- Chi cục THA huyện Mang Thít;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ