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

Bản án số: 190/2023/DS-PT
Ngày: 02-6-2023
"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 LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, về "tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Q, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Bình Hòa, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2021)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Số 44 ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Văn B: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981 (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn D: Luật sư Nguyễn Hoàng Lan - Văn phòng luật sư Hoàng Lan thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1982 (vắng mặt có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 45 ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

4. Bà Lương Thị U, sinh năm 1952.

5. Bà Phạm Thị Ngọc H1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Lương Thị U, bà Phạm Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Số 44 ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/02/2022, ngày 28/12/2022)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, trong quá trình giải quyết vụ án bà Võ Thị Q đại diện cho bà H trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Đời (chồng của bà Nguyễn Thị H) có mối quan hệ họ hàng, bà con chú, bác ruột. Năm 2013, ông Đời chết. Ông Đời và bà H có 02 người con là Nguyễn Thị L và Nguyễn Văn M. Ông Đời không có con riêng, con nuôi.

Ông Nguyễn Văn Đời có phần đất lúa khoảng 250m^2 nay thuộc thửa 576, tờ bản đố số 7. Ông Nguyễn Văn B có phần đất thửa 413, tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

Năm 1999, ông Đời thỏa thuận chuyển đổi thửa đất 576, tờ bản đồ số 7 cho ông B để nhận phần đất nay là thửa 413, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An. Giữa ông Đời và ông B chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản. Ông Đời đã giao đất cho ông B và hiện nay ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B có giao cho ông Đời quản lý sử dụng thửa đất 413 từ năm 1999 cho đến nay nhưng ông Đời chưa được đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, bà H có san lấp mặt bằng từ đất trũng thành hiện trạng như hiện nay. Năm 2004, bà Nguyễn Thị L có cất nhà sinh sống trên một phần thửa đất 413 ở cho đến nay.

Ông B đã làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Văn D thửa đất 413 tờ bản đồ số 8 và ông D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà H yêu cầu ông B, ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi đất và bà H làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 413 tờ bản đồ số 8. Bà H không yêu cầu giải quyết công sức san lấp mặt bằng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B (ông D đồng thời đại diện cho ông Nguyễn Văn B) trình bày:

Ông B có phần đất nay là thửa 413 tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An. Ông Đời có quản lý sử dụng thửa đất (không có nhớ số thửa) giáp với phần đất của ông B nay là thửa 576. Thửa 413 của ông B giáp với phần đất khác của ông Đời. Để thuận tiện trong canh tác và để đất liền ranh với nhau nên giữa ông B và ông Đời có thỏa thuận chuyển đổi đất cho nhau, không có lập thành văn bản. Phần đất ông Đời nhận chuyển đổi của ông B là đất lúa nhưng không xác định được diện tích và ông B đã nhập chung vào thửa đất của ông B thành thửa 576. Phần đất thửa 413 của ông B giao cho ông Đời quản lý, sử dụng, hiện nay bà Lớn cất nhà trên một phần thửa 413.

Năm 2015, ông B đã tặng cho ông Nguyễn Văn D quyền sử dụng đất thửa 413 và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ, không cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất thửa 413 cho ai.

Ông D đồng thời đại diện cho ông B không đồng ý theo yêu cầu chuyển đổi đất của bà H để bà H làm thủ tục đứng tên thửa 413. Ông đồng ý trả lại cho bà H phần đất đã nhận chuyển đổi của ông Đời và hỗ trợ cho bà Lớn giá trị nhà theo chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa, bị đơn ông D trình bày: Ông đồng ý việc chuyển đổi đất giữa ông Đời và ông B. Ông đồng ý giao cho bà H sử dụng phần đất diện tích 100m^2 thuộc một phần thửa 413, vị trí có căn nhà của bà Lớn.

Ông D xác định không tranh chấp đối với phần đất tại vị trí D, C theo Mảnh trích đo địa chính số 243-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 18/8/2022.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là con của bà Nguyễn Thị H. Năm 2004, bà có xây nhà sinh sống trên thửa đất 413 cho đến nay, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản là giá trị nhà trên thửa 413. Bà thống nhất lời trình bày của bà H, không có ý kiến hay yêu cầu bổ sung gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M có ý kiến: Ông là con của bà Nguyễn Thị H. Ông Mến thống nhất với lời trình bày của bà H, không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T do ông Nguyễn Văn D đại diện có ý kiến: Ông Tính là con của ông Nguyễn Văn B. Năm 2022, ông B có tặng cho ông Tính một phần thửa 576 (pcl), tờ bản đồ số 7 diện tích 1.587,2m^2 tọa lạc ấp B, xã B1, huyện T, tỉnh Long An. Ông Tính được cấp giấy ngày 26/4/2022 và hiện nay không có thế chấp quyền sử dụng đất cho ai. Ông Tính thống nhất với ý kiến của ông D, không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị U do ông Nguyễn Văn D đại diện trình bày: Bà Út là vợ của ông Nguyễn Văn B. Bà Út thống nhất ý kiến của ông D, không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc H1 do ông Nguyễn Văn D đại diện trình bày: Bà Hà là vợ của ông Nguyễn Văn D. Bà Hà thống nhất ý kiến của ông D, không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì khác.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 130, 131, 132, khoản 2 Điều 176, Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 121, 122, 123, khoản 2 Điều 170, Điều 693 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn D.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Đời xác lập (bằng miệng) năm 1999.

1.2. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất 413 tờ bản đồ số 8 vị trí A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 243-2022 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 18/8/2022. Phần đất tọa lạc xã B1, huyện T, tỉnh Long An.

1.3. Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 413 nêu trên.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 35.164.000 đồng (ba mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng). Do bà Nguyễn Thị H đã nộp số tiền này nên ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn D phải trả bà Nguyễn Thị H 35.164.000 đồng (ba mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền còn phải thi hành theo lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 07/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý thực hiện hoán đổi cho bà H một phần thửa 413 diện tích 100m^2 tại vị trí có nhà của bà Lớn theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 243A duyệt ngày 22/02/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn D trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Năm 1999, giữa ông Đời và ông B có sự chuyển đổi đất cho nhau nhưng là chuyển đổi đất tạm thời; mục đích hoán đổi đất để liền ranh các thửa đất của nhau. Hai bên đã nhận đất hoán đổi, sử dụng từ năm 1999 đến nay, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đời giao. Phần đất ông Đời nhận hiện nay là thửa 413 có diện tích 724,1m^2 nhiều hơn phần đất thuộc thửa 576 của ông Đời giao cho ông B nên việc chuyển đổi này không đồng đều. Do chỉ là hoán đổi tạm thời nên ông D chỉ đồng ý giao cho bà H sử dụng phần đất tại vị trí B1 có diện tích 100m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 243A duyệt ngày 22/02/2023.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do bà Võ Thị Q đại diện trình bày: Ông Đời (chồng bà H) và ông B có mối quan hệ bà con chú, bác ruột với nhau. Trước đây, ông Đời có phần đất diện tích khoảng 250m^2 (nhưng không nhớ số thửa đất) nay thuộc một phần thửa 576 và thửa 427. Ông B có thửa 413 và phần còn lại của thửa 576. Để thuận tiện trong việc sử dụng đất và các thửa đất liền ranh với nhau nên giữa ông Đời và ông B có thỏa thuận hoán đổi đất. Cụ thể, ông Đời giao cho ông B phần đất diện tích khoảng 250m^2 giáp thửa đất 576 của ông B; ông B giao cho ông Đời thửa 413 gần thửa 427 của ông Đời. Việc hoán đổi đất chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì nhưng hai bên đã nhận đất trên thực tế và sử dụng từ năm 1999 đến nay. Hiện trạng thửa 413 trước đây là đất trũng, ông Đời, bà H nhận đất san lấp, trồng cây lâu năm. Đến năm 2004, vợ chồng bà H cho con gái là bà Lớn cất nhà trên một phần đất ở đến nay. Ông Đời đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông B đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; riêng thửa đất số 413 ông Đời chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do ông B hứa hẹn đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đời nhưng chưa thực hiện. Nay ông Đời đã chết nên bà H là vợ của ông Đời tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không thỏa thuận được, sự việc tranh chấp kéo dài đến nay. Nay ông B cho rằng hoán đổi tạm thời

là không phù hợp. Sở dĩ diện tích hoán đổi chênh lệch là do phần đất ông B nhận giáp lộ, còn phần đất của ông B giao cho ông Đời khi đó nằm vị trí bên trong, không thuận tiện đường đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn D là Luật sư Nguyễn Hoàng Lan phát biểu tranh luận: Năm 1999, giữa ông Đời và ông B có sự chuyển đổi đất cho nhau nhưng là chuyển đổi đất tạm thời. Phần đất của ông B thửa 413 có diện tích 724,1m^2, phần đất của ông Đời thửa 576 có diện tích khoảng 250m^2 nên việc chuyển đổi này không đồng đều. Nếu công nhận chuyển đổi đất như Tòa án cấp sơ thẩm thì sẽ gây thiệt thòi cho ông B. Ông D đồng ý giao cho bà H sử dụng phần đất tại vị trí B1 có diện tích 100m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 243A duyệt ngày 22/02/2023 là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, ông D, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Năm 1999, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Đời (chồng bà H) có xác lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng miệng. Bà H sử dụng thửa đất 413 tờ bản đồ số 8 từ năm 1999 cho đến nay, thời điểm bà H, ông Đời nhận đất là đất trũng, quá trình sử dụng đất, bà H có san lấp mặt bằng toàn thửa 413, trồng cây lâu năm, đến năm 2004 cho con là Nguyễn Thị L cất nhà sinh sống đến nay, phía ông D, Bảo, bà Út đều biết nhưng không có ý kiến phản đối hay ngăn cản. Nay ông D, ông B cho rằng chỉ hoán đổi tạm thời là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên bà H được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 413 là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, ông B; giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tung dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp đúng quy định Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Q đại diện cho bà H; ông Nguyễn Văn D là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị

U, bà Phạm Thị Ngọc H1; luật sư Nguyễn Hoàng Lan; bà Nguyễn Thị L có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lưu hồ sơ vụ án. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn D, thấy rằng:

[4] Về nguồn gốc đất:

Theo công văn số 1289/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, lời trình bày của các đương sự nguồn gốc đất được thể hiện như sau:

[4.1] Thửa đất số 413, loại đất ONT, tờ bản đồ số 8:

Thửa 413, loại đất ONT, tờ bản đồ số 8 theo bản đồ năm 1996, là thửa đất số 929, tờ bản đồ số 4 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B vào năm 1996. Năm 2013, thửa 929, tờ bản đồ số 4 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 413, tờ bản đồ số 8. Năm 2016, ông B tặng cho quyền sử dụng đất thửa 413, tờ bản đồ số 8 cho ông Nguyễn Văn D.

[4.2] Thửa đất số 576, loại đất LUC, tờ bản đồ số 7:

[4.2.1] Thửa đất 346, 414 cùng tờ bản đố số 7 theo hệ thống bản đồ địa chính năm 1996 là thửa 926 và 1080 cùng tờ bản đồ số 4 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B. Năm 2013, thửa 926 và 1080 cùng tờ bản đồ số 4 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 346, 414 cùng tờ bản đố số 7.

[4.2.2] Thửa 413, loại đất lúa, tờ bản đồ số 7 theo hệ thống bản đồ địa chính năm 1996 là thửa 924, tờ bản đồ số 4 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Tiếp. Năm 2012, ông Tiếp tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc Bích. Năm 2013, thửa 924, tờ bản đồ số 4 được cấp đổi thành thửa 413, tờ bản đồ số 7 do đo đạc lập bản đồ địa chính mới. Năm 2017, bà Bích chuyển nhượng thửa 413, tờ bản đồ số 7 cho ông Huỳnh Tuấn Phương. Năm 2018, ông Phương thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với ông Nguyễn Văn B, Lương Thị U.

[4.2.3] Năm 2019, ông B và vợ là Lương Thị U thỏa thuận hợp nhất tài sản riêng thành tài sản chung vợ chồng đối với thửa 413, 414 và 346 cùng tờ bản đồ số 7 và hợp 03 thửa đất trên thành thửa số 576 tờ bản đồ số 7.

[4.2.4] Năm 2022, thửa 576 tách thành 03 thửa gồm thửa 643, 644 và 576(pcl). Thửa 576 (pcl) tặng cho ông Nguyễn Văn T.

[5] Về kết quả đo đạc thực tế:

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 212-2022 ngày 29/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 01/8/2022, thể hiện một phần thửa đất số 576, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC thể hiện tại khu A diện tích 95m^2 và khu B diện tích 41,8m^2 do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 243-2022 ngày 17/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 18/8/2022 và mảnh trích đo phân khu số 243A-2023 ngày 22/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thể hiện thửa đất số 413, tờ bản đồ số 8, loại đất ONT, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 724,1m^2, diện tích đo đạc thực tế 657,4m^2, gồm các vị trí: khu A diện tích 382,2m^2, khu B diện tích 175,2m^2 và khu B1 diện tích 100m^2 do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Về vị trí tranh chấp: Các đương sự xác định vị trí đất tranh chấp thửa đất số 413, tờ bản đồ số 8, loại đất ONT diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 243-2022 ngày 17/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 18/8/2022 là khu A diện tích 382,2m^2, khu B diện tích 275,2m^2. Theo Mảnh trích đo phân khu số 243A-2023 ngày 22/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, thể hiện tại khu A diện tích 382,2m^2; khu B diện tích 175,2m^2 và khu B1 diện tích 100m^2 do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng trên đất có nhà của bà Nguyễn Thị L, hiện do bà H và bà Lớn đang quản lý, sử dụng.

[7] Xét sự thừa nhận của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định vào năm 1999, giữa ông Nguyễn Văn Đời (chết năm 2013 - là chồng của bà H) và ông Nguyễn Văn B có sự chuyển đổi đất với nhau. Mục đích của việc chuyển đổi đất để phần đất của ông B và ông Đời được liền ranh, thuận tiện trong quá trình sử dụng đất. Ông B nhận phần đất của ông Đời nay là một phần thửa đất 576, còn ông Đời nhận đất của ông B nay là thửa 413 để sử dụng liền ranh thửa 247 của ông Đời. Tuy chỉ có thỏa thuận miệng, không có lập giấy tờ nhưng các đương sự đều thừa nhận ông B nhận phần đất của ông Đời để giáp với thửa đất 576 của ông B. Ông Đời, bà H đã sử dụng thửa đất 413 tờ bản đồ số 8, loại đất ONT, hiện trạng khi nhận đất là đất trũng, quá trình sử dụng đất ông Đời, bà H đã san lấp, trồng cây thanh long, dừa. Đến năm 2004, vợ chồng bà H cho con là Nguyễn Thị L cất nhà trên một phần đất sinh sống cho đến nay.

[8] Thấy rằng, việc đổi đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác được thuận tiện. Mặc dù, việc đổi đất chưa tuân thủ đầy đủ về mặt nội dung và hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 1993 nhưng các bên thừa nhận đã chuyển đổi đất cho nhau trên thực tế. Các bên đã giao đất cho nhau và canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay phù hợp Án lệ số 15/AL được Hội đồng thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017. Nay ông D cho rằng chỉ là hoán đổi tạm thời nhưng không được bà H thừa nhận. Do đó, lời trình bày của ông D và Luật sư cho rằng chỉ hoán đổi tạm thời là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Ông B, ông D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận kháng cáo của ông D, ông B. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 413 tờ bản đồ số 8: Tại phiên tòa, ông D xác định ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được ông B tặng cho, hiện không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D thông qua giao dịch nên theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần 2, Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, thì theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, Hội đồng xét xử không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D.

Trong trường hợp này, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường cần căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của bản án.

[9] Đối với vị trí D, C theo mảnh trích đo địa chính số 243-2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 18/8/2022 các đương sự không tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí do kháng cáo không được chấp nhận. Ông Nguyễn Văn B được miễn án phí, do ông B được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông B.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn B.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 130, 131, 132, khoản 2 Điều 176, Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 121, 122, 123, khoản 2 Điều 170, Điều 693 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 15, 26, 27, 29 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn D.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Đời xác lập (bằng miệng) năm 1999.

1.2 Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất 413 tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc thực tế gồm vị trí A, B (khu A diện tích 382,2m^2, khu B diện tích 275,2m^2) theo Mảnh trích đo địa chính số 243-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 17/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 18/8/2022. Phần đất tọa lạc xã B1, huyện T, tỉnh Long An (đính kèm theo bản án).

1.3 Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 413 nêu trên.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 35.164.000 đồng (ba mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng). Do bà Nguyễn Thị H đã nộp số tiền này nên ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn D phải trả bà Nguyễn Thị H 35.164.000 đồng (ba mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án

xong, bên phải thi hành án còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền còn phải thi hành theo lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí; khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0006437 ngày 08/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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

Bên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của bản án.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân