

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 119/2021/DS-PT.
Ngày 24 - 9 - 2021.
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi và hợp đồng tặng cho 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: Ông Cao Văn Lạc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường.

Bà Trần Thị Ngọc Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Có – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 65/2021/TLPT-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2021.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST, ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2021/QĐ-PT, ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1928 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N là: Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1981; Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Bùi Thị S, sinh năm: 1923 (Vắng mặt).

2/ Anh Nguyễn Văn P, sinh năm: 1978 (Vắng mặt).

3/ Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P là: chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1981 .

Cùng địa chỉ: ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Bích L là: ông Trần Hồ N1 – Văn phòng luật sư Hồ N1 thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

4/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ là: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1969; Địa chỉ: ấp Phước Ngươn B, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn N; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Bích L.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11 tháng 8 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà H có phần đất thừa số 1165 diện tích 1824m², loại đất 2 lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long, nằm phía sau phần đất của ông Nguyễn Văn N thừa 1161 diện tích 1784m² loại đất 2 lúa. Do thừa 1165 bà đang canh tác không có đường đi ra lộ nên năm 2015 giữa bà với anh P, ông N thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất. Ông N, anh P nhận thừa đất 1165 của bà và bà nhận thừa đất 1161 của ông N canh tác sử dụng, đổi ngang không bù chênh lệch. Khi đổi đất 02 bên có lập “hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất viết tay” đề ngày 10/9/2015 được trưởng ấp xác nhận nhưng chưa lập thủ tục theo quy định của pháp luật. Lý

do 02 bên không thực hiện được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N đang thế chấp tại Ngân hàng, sau đó có ra ủy ban nhân dân xã Phước Hậu làm thủ tục chuyển đổi thì được cán bộ giải thích phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap mới thực hiện việc chuyển đổi.

Sau khi đổi đất thì các bên giao đất sử dụng, canh tác. Phần đất của ông N, bà H lên líp trồng cây ăn trái đã 05 năm; phần đất của bà H, ông N trồng rẫy và cây ăn trái. Đến năm 2019, bà H nhiều lần yêu cầu ông N và các con thực hiện nghĩa vụ chuyển đổi để bà được đứng tên quyền sử dụng đất nhưng các con ông N không đồng ý, từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Bà yêu cầu ông N, bà S, anh P, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi đất lập ngày 10/9/2015 giữa thửa số 1161 diện tích 1784m² loại đất 02 lúa cho bà đứng tên quyền sử dụng đất và thửa số 1165 diện tích 1824m², loại đất 2 lúa cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, nếu như vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu ông N, bà S, anh P, chị L bồi thường giá trị đất chênh lệch đất là 400.000.000 đồng; bồi thường các khoản gồm: tiền cây trồng theo kết quả định giá tài sản, tiền công lao động là 200.000 đồng/ngày x 912 ngày = 182.400.000 đồng, tiền lên líp trồng cây và tiền mua cây tấn mé sông là 1.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N có anh Lê Tấn Phát làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn N có phần đất thửa 1161 diện tích 1918m² loại đất 2 lúa. năm 2015 giữa ông N, anh P và bà H có thực hiện việc đổi đất cho nhau như nguyên đơn trình bày. Sau khi đổi đất của bà H gia đình ông N sử dụng để trồng rẫy và cây ăn trái. Trước khi chuyển đổi ông N đã cho phần đất này cho vợ chồng anh P, chị L nên chị L không đồng ý đối với thỏa thuận giữa ông N với bà H. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn, ông N không đồng ý, vì đất này ông N đã làm hợp đồng tặng cho chị L vào năm 2019.

Bị đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2015, các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại đất cho nhau. Đối với phần cây trồng của bà H ông N đồng ý bồi thường theo giá trị Hội đồng định giá, các yêu cầu khác không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của bà H. Không có yêu cầu bổ sung

+ Chị Nguyễn Thị Bích L có anh Lê Tấn Phát làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Trước khi ông N thực hiện việc chuyển đổi đất cho bà H, ông N đã cho phần đất thửa 1161, diện tích 1918m², loại đất 02 lúa cho vợ chồng chị L và anh P

canh tác, sử dụng nhưng chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ. Năm 2015 ông N, anh P thỏa thuận chuyển đổi với bà H thì chị L không đồng ý nhưng vì là con dâu nên không phản đối được. Đến năm 2019 chị L, anh P trả nợ ngân hàng xong nên ông N đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1161 để vợ chồng chị được đứng tên. Nay, đối với yêu cầu của nguyên đơn, chị L không đồng ý.

Trường hợp buộc vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị L và ông N, chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng.

- Bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P có anh Lê Tấn Phát làm đại diện theo ủy quyền: Thống nhất theo ý kiến của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2020/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 122, Điều 124, 131, Điều 500, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, Điều 168, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ án lệ số 15/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/10/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với chị Nguyễn Thị Bích L, tại thửa đất số 259, diện tích 1231,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long

2. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Kim L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H; Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N (Theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015).

Bà Nguyễn Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại thửa số 259, diện tích 1231,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long; ông Nguyễn Văn N được tiếp tục, quản lý, sử dụng phần đất tại thửa số 262, diện tích 1783,7m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Các bên có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/12/2021 của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Long Hồ).

3. Công nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Bích L, buộc chị Nguyễn Thị Bích L tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, chiều dài 31,97m, cao 1,5m trên thửa đất 259.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/4/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Bích L có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015 được ký giữa ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ.

- Ông N, bà S, anh P đồng ý trả lại cho bà H, ông Đ thửa đất số 262, diện tích 1.783,7m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông N yêu cầu xem xét lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Chị L yêu cầu bà H, ông Đ trả lại thửa đất số 259, diện tích 1.231,1m², loại đất trồng lúa tọa lạc ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Bích L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận ngày 10/9/2015 và yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/10/2019 được ký kết giữa ông N với chị L, tại thửa đất 259, diện tích 1.231,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

- Chị Nguyễn Thị Bích L và cũng là người đại diện hợp pháp của ông N, bà S, anh P trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015 được ký giữa ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ. Ông N, bà S, anh P, chị L đồng ý trả lại cho bà H, ông Đ thửa đất số 262, diện tích 1.783,7m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long. Chị L yêu cầu bà H, ông Đ trả lại thửa đất số 259, diện tích 1.231,1m², loại đất trồng lúa tọa lạc ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra, chị L còn yêu cầu xem xét lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- *Luật sư Trần Hồ Nam người bảo vệ quyền và lợi ích cho chị L trình bày:*
Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2015 giữa ông N với bà H đã vi phạm về mặt hình thức là không được công chứng, chứng thực quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật công chứng, thời điểm chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đang thế chấp tại ngân hàng thì không thể thực hiện thỏa thuận chuyển đổi đất cho người khác theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, tại kết luận giám định ngày 22/7/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long kết luận chữ ký, chữ viết của ông N, anh P là không phải cùng một người ký và viết ra. Từ cơ sở đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, bà S, anh P, chị L tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2015 giữa ông N và bà H là vô hiệu.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Kim L là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ: Vào ngày 10/9/2015 ông N và bà H lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Theo đó ông N đổi cho bà H thửa đất 1161, diện tích 1.784m², loại đất 02 lúa, bà H đổi cho ông N thửa đất 1165, diện tích 1.824m², loại đất 02 lúa, mỗi bên được quyền sử dụng phần diện tích chuyển đổi và cả tài sản khác gắn liền với đất như chuối, bạch đàn, dừa. Ông N và bà H có trách nhiệm ký hồ sơ chuyển đổi đất cho nhau. Tại giấy tay có xác nhận của trưởng ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long vào ngày 21/9/2015, nội dung “hai bên thỏa thuận trao đổi đất với nhau cho dễ canh tác”. Việc chuyển đổi đất giữa ông N và bà H diễn ra vào ngày 10/9/2015 chỉ mới lập giấy tay, không có công chứng hay chứng thực. Hai bên cũng chưa thực hiện trình tự đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tòa án áp dụng án lệ số 15/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án là chưa đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, án lệ số 15/2017/AL “Tòa án phải công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó để xác định các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi” chỉ khi “các đương sự tự nguyện thỏa thuận miệng với nhau về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành); đã đăng ký, kê khai

diện tích đất đã đổi và được ghi nhận tại sổ địa chính; đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài”. Trong vụ án này, bà H và ông N chỉ mới tiến hành đổi đất từ năm 2015 đến năm 2020 hai bên đã phát sinh tranh chấp và việc đổi đất này hai bên chưa thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, chưa kê khai đăng ký, chưa được ghi nhận vào sổ bộ địa chính diện tích đã đổi, do vậy chưa hội đủ điều kiện để áp dụng án lệ số 15/2017/AL vào việc giải quyết vụ án nên không thể công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N. Đồng thời, khi lập giấy tay chuyển đổi quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N tại thửa 259, ông N đang thế chấp để vay vốn ngân hàng. Thửa đất này là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của ngân hàng. Nên việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S, anh P với bà H, ông Đ là vô hiệu do vi phạm điều cấm. Tại kết quả giám định ngày 22/7/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn P dưới mục “Đại diện bên A” trên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015 với các tài liệu giám định là không phải cùng 01 người ký và viết ra.

Từ những phân tích, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Kim L. Sửa bản án sơ thẩm:

Vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả lại phần đất thửa 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.231,1m², loại đất chuyên lúa nước, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long cho chị Nguyễn Thị Bích L.

Ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ trả lại thửa 262, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.783,7m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ.

Ông N, bà S, anh P, chị L có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng cho bà H, ông Đ với số tiền 71.625.000đ và tiền mua cây tẩn mé là 1.000.000đ.

Bà H, ông Đ có nghĩa vụ hoàn giá trị cây trồng trên thửa 262 do ông N trồng là 2.550.000đ.

Về chi phí khảo sát đo đạc, giám định: Mỗi bên phải chịu ½ chi phí.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.631.200đ. Bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng

chuyển đổi quyền sử dụng đất và 300.000đ án phí về tài sản. Do bà H, ông Đ là người cao tuổi có yêu cầu xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên chị L, anh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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:

- *Về thủ tục:* Tòa án sơ thẩm xét xử tuyên án ngày 08/4/2021 đến ngày 14/4/2021 ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Bích L có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông N, bà S, anh P, chị L còn trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

[1] Vào ngày 10/9/2015 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H có lập “hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” viết tay với nội dung đổi thửa số 1161, diện tích 1.784m² (thực tế đo đạc thửa số 259, diện tích 1.231,1m²), loại đất lúa do ông N đứng tên quyền sử dụng đất và thửa số 1165, diện tích 1.824m² (thực tế đo đạc thửa số 262, diện tích 1.783,7m²), loại đất lúa do bà H đứng tên quyền sử dụng đất, cả 02 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long. Theo đó, ông N quản lý, sử dụng thửa số 1165 và bà H quản lý, sử dụng thửa số 1161 mà không phải hoàn giá trị chênh lệch đất. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1161 ông N đang thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Long Hồ nên không làm thủ tục chuyển đổi theo quy định. Đến năm 2019 sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ ngân hàng thì ông N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị L thửa đất 259, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.231,1m², loại đất lúa; chị L đã lập thủ tục đăng ký kê khai, nộp lệ phí đầy đủ, bà H không khiếu nại hay tranh chấp quyền sử dụng đất với chị L nên được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 259 vào ngày 12/11/2019.

Xét kháng cáo của ông N, bà S, anh P, chị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N với bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2015 không tuân thủ về mặt hình

thức, không có công chứng, chứng thực và chưa được đăng ký trong sổ bộ địa chính theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, thời điểm đổi đất với ông N, bà H biết được thửa đất số 259 của ông N đang thế chấp tại Ngân hàng nhằm đảm bảo các khoản vay của ông N thì không thể lập hợp đồng chuyển đổi đất nhưng ông N, bà H vẫn thực hiện, điều đó ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng đã vi phạm điều cấm tại khoản 7 Điều 694 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Quyền của bên thứ 3 đối với đất chuyển đổi*”. Tại cấp phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông N, anh P không thừa nhận chữ ký và chữ viết trên hợp đồng lập ngày 10/9/2015 là của ông N, anh P và có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Theo Kết luận số 351/KLGD-PC09, ngày 22/7/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Vĩnh Long xác định “*chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn P là không phải do cùng một một người ký và viết ra*”. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào án lệ số 15/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 14/12/2017 công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N với bà H để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không đúng vì án lệ số 15/2017/AL chỉ công nhận sự tự nguyện thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi đất nông nghiệp đất trước ngày 15/10/1993, đã được đăng ký, kê khai diện tích đất, được ghi nhận vào sổ bộ địa chính, đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định lâu dài. Ông N và bà H đổi đất từ năm 2015 đến năm 2020 phát sinh tranh chấp nhưng các ông bà đều không đăng ký kê khai đúng quy định. Do đó, kháng cáo của ông N, bà S, anh P, chị L có căn cứ chấp nhận.

[2] Về phần đất tranh chấp: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau các tài sản đã nhận theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông N có nghĩa vụ giao lại thửa số 262, diện tích 1.783,7m², loại đất lúa cho bà H quản lý, sử dụng và bà H có nghĩa vụ giao lại thửa số thửa số 259, diện tích 1.231,1m², loại đất lúa cho ông N quản lý, sử dụng. Cả 02 thửa đất cùng tọa lạc ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long. Tại phiên tòa, bà H và người đại diện hợp pháp cho ông N trình bày thống nhất công sức đóng góp vào thửa đất 262, thửa đất 259 là ngang nhau nên không yêu cầu xem xét đến công sức cải tạo đất.

[3] Về cây trồng trên đất: Trong quá trình nhận thửa đất 259 sử dụng bà H đã cải tạo, trồng trên đất gồm 06 cây dừa (3 năm), 46 cây dừa (5 năm), 79 cây chuối (<1m), 25 cây bưởi (4 năm), 14 cây chanh (4 năm), tổng giá trị là 71.625.000 đồng theo biên bản định giá ngày 19/11/2020. Tại phiên tòa, chị L người đại diện hợp pháp của ông N, bà S, anh P và chị đồng ý bồi thường giá trị cây trồng 71.625.000 đồng và tiền mua cây tẩn mé 1.000.000 đồng, tổng cộng 72.625.000 đồng cho bà H. Chị L không yêu cầu bà H phải bồi thường giá trị cây trồng trên thửa số 262 gồm 02 cây dừa (5 năm), 30 cây chuối (<1m), tổng giá trị 2.550.000

đồng cho ông N. Bà H thống nhất theo thỏa thuận của chị L, bà không có ý kiến hay yêu cầu nào khác. Xét, việc bồi thường giá trị cây trồng và tiền mua cây tân mé trên thửa đất 262 của bà H và thửa đất 259 của ông N là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên được chấp nhận.

[4] Xét phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Bích L là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở chấp nhận một phần.

[6] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Bích L sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: là 3.711.000 đồng (*ba triệu bảy trăm mười một nghìn đồng*) ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu $3.711.000đ : 2 = 1.855.500$ đồng (*một triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng*). Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc ông Nguyễn Văn N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.855.500 đồng (*một triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng*).

[7.2] Chi phí giám định: là 3.240.000 đồng (*ba triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*) ông Nguyễn Văn N tự nguyện nộp nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*). Hoàn trả lại cho ông N số tiền 1.760.000 đồng (*một triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*). Ông N đã nhận đủ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

[8.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được chấp nhận nhưng bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc đối tượng được miễn tiền án phí theo quy định.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 3.631.000đ (*ba triệu sáu trăm ba mươi một nghìn đồng*) nhưng ông N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc đối tượng được miễn tiền án phí theo quy định.

[8.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Bích L không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị S, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Bích L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST, ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Áp dụng Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 289, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 137, Điều 689, Điều 694 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 122, Điều 124, 131, Điều 500, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H:

Vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2015 viết tay được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/10/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với chị Nguyễn Thị Bích L, tại thửa đất số 259, diện tích 1231,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ giao trả lại thửa đất số 259, diện tích 1.231,1m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Bích L.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Bích L có nghĩa vụ giao trả lại thửa đất số 262, diện tích 1.783,7m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện S, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/02/2021 của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Long Hồ).

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Bích L có trách nhiệm bồi hoàn giá trị cây trồng số tiền 71.625.000 đồng (*bảy mươi một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) và tiền mua cây tẩn mé số tiền 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*), tổng cộng là 72.625.000 đồng (*bảy mươi hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn*) cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Đ.

Bà H, ông Đ được quyền quản lý 02 cây dừa (5 năm), 30 cây chuối (<1m) trên thửa đất số 262. Bà H, ông Đ không phải bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông N.

Ông N, bà S, anh P, chị L được quyền quản lý 06 cây dừa (3 năm), 46 cây dừa (5 năm), 79 cây chuối (<1m), 25 cây bưởi (4 năm), 14 cây chanh (4 năm) trên thửa đất số 259.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản: Là 3.711.000 đồng (*ba triệu bảy trăm mười một nghìn đồng*). Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu số tiền 1.855.500 đồng (*một triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng*). Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng chi phí trên nên buộc ông Nguyễn Văn N hoàn trả lại cho bà H số tiền 1.855.500 đồng (*một triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng*).

2.2. Chi phí giám định: Ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu là 3.240.000 đồng (*ba triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*). Ông N đã nộp đủ.

3. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) nhưng bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc đối tượng được miễn tiền án phí theo quy định.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 3.631.000đ (*ba triệu sáu trăm ba mươi một nghìn đồng*) nhưng ông N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc đối tượng được miễn tiền án phí theo quy định.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị S, anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Bích L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh P và chị L 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0006667 và 0006668 ngày 15/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi

hành án khoản tiền lãi trên số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC: 01b;
- VKSNDTVL: 01b;
- PHÒNG KTNV-THA. TAT: 01b;
- TAND H Long Hồ: 01b;
- CCTHADS H Long Hồ: 01b;
- Mỗi đương sự (theo địa chỉ): 01b;
- Lưu: 06 b.

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

Cao Văn Lạc

