

Bản án số: 453 /2025/DS-PT.

Ngày 24 - 9 - 2025.

V/v “*TrA1h 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 V

- Th1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy THANH – Thư ký Tòa án nhA21 dA21 tỉnh V.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhA21 dA21 tỉnh V tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhA21 dA21 tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2025/TLPT - DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 về việc: “*TrA1h chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dA21 sơ thẩm số: 55/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhA21 dA21 huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (nay là Tòa án nhA21 dA21 khu vực 6, tỉnh V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1942;

Địa chỉ: ấp ThA1h Sơn 4, phường E, tỉnh V.

(Địa chỉ cũ: ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện MC, tỉnh E).

2. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp TA21 L1 2, xã TA21 Th1 Bình, tỉnh V.

(Địa chỉ cũ: ấp TA21 L1 2, xã TA21 Th1 Bình, huyện MC, tỉnh E).

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 194/50/55 Bạch Đằng, phường Q, Th1 phố H.

(Địa chỉ cũ: 194/50/55 Bạch Đằng phường 24, quận B, Th1 phố H).

4. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp Hòa Bình, xã TA21 Th1 Bình, tỉnh V

(Địa chỉ cũ: ấp Hòa Bình, xã Hòa Lộc, huyện MC, tỉnh E).

5. Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp ThA1h Sơn 4, phường E, tỉnh V.

(Địa chỉ cũ: ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện MC, tỉnh E)

6. Bà Nguyễn Thị Tuyết H3, sinh năm 1970;

Địa chỉ: 414/20 Nơ TrA1g L1, phường Bình Lợi Trung, Th1 phố Hồ Chí Minh.

(Địa chỉ cũ: 414/20 Nơ TrA1g L1, phường 13, quận Bình TH1, Th1 phố Hồ Chí Minh).

7. Bà Nguyễn Thị Tuyết L1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 529/61 Huỳnh Văn Bánh, phường Phú Nhuận, Th1 phố Hồ Chí Minh

(Địa chỉ cũ: 529/61 Huỳnh Văn Bánh, phường 13, quận Phú Nhuận, Th1 phố Hồ Chí Minh).

8. Bà Nguyễn Thị Tuyết S1, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 133/4 Trương Đăng Quế, phường A1 Hội Tây, Th1 phố Hồ Chí Minh

(Địa chỉ cũ: 133/4 Trương Đăng Quế, phường 13, quận Gò Vấp, Th1 phố Hồ Chí Minh).

9. Ông Nguyễn Ngọc Th1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 226F, Ấp A1 TH1 A, phường A1 Hội, tỉnh V

(Địa chỉ cũ: 226F, Ấp A1 TH1 A, xã Mỹ TH1 A1, Th1 phố E, tỉnh E).

10. Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: 194/50/55 Bạch Đằng phường Bình TH1, Th1 phố Hồ Chí Minh

(Địa chỉ cũ: 194/50/55 Bạch Đằng, phường 24, quận Bình TH1, Th1 phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 162B3, khu phố 5, phường Phú Khương, tỉnh V.

(Địa chỉ cũ: 162B3, khu phố 5, phường Phú Khương, Th1 phố E, tỉnh E).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ: Ông Đào Công Hai và Ông Nguyễn Minh KH3 là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước số 2 tỉnh V.

*** Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị KA, sinh năm 1968;

2. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp ThA1h Sơn 4, phường E, tỉnh V.

(Địa chỉ cũ: ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện MC, tỉnh E)

Người đại diện theo ủy quyền của bà KA, ông K1: Ông PhA1 QuA1g Minh, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 1054/40 đường Cách mạng tháng 4, phường TA21 Sơn Nhất, Th1 phố Hồ Chí Minh).

(Địa chỉ cũ: 1054/40 đường Cách mạng tháng 4, phường 4, Quận TA21 Bình, Th1 phố Hồ Chí Minh).

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Trường A1, sinh năm 1990;

2. Ông Nguyễn Duy KhA1g, sinh năm 2002;

3. Ông Nguyễn Văn A21, sinh năm 1963;

4. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1964;
5. Bà Nguyễn Thị Hồng Th21, sinh năm 1982;
6. Ông Nguyễn Minh A21, sinh năm 1984;
7. Bà Nguyễn Hồng A1h, sinh năm 1989;
8. Bà Nguyễn Thị P21, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: ấp ThA1h Sơn 4, phường E, tỉnh V.

(Cùng địa chỉ cũ: ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện MC, tỉnh E).

* Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập: Ông PH1 Văn Thử, sinh năm 1962, địa chỉ ấp ThA1h Sơn 4, phường E, tỉnh V.

*** Người kháng cáo của:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện của các nguyên đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn Hương, sinh năm 1943, chết năm 2019, ông Hương có vợ là bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1942. Ông Hương và bà Đ có 09 người con gồm: Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Thị Tuyết M1, Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Tuyết H3, Nguyễn Thị Tuyết L1, Nguyễn Thị Tuyết S1, Nguyễn Ngọc Th1 và Nguyễn Thị Tuyết N1, cha mẹ của ông Hương đã chết.

Nguồn gốc thửa đất số 86 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E là do ông Hương nhận chuyển nhượng của của ông Nguyễn Văn Hốt vào năm 1980 với giá 3.000 đồng, phần đất này không có đưa vào tập đoàn hay tập đoàn khoán. Đến năm 2002 thì ông Hương đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù đất cấp cho hộ nhưng đây là tài sản chung của ông Hương và bà Đ.

Vào năm 2007 vì muốn liên cA1h, liên cư nên vợ chồng ông K1 đã đề nghị ông Hương đổi ngA1g một phần đất có diện tích khoảng 864m². Ngày 16/10/2007 ông Hương và ông K1 tự ý làm hợp đồng đổi đất mà không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông Hương) theo nội dung hai bên thỏa thuận trong hợp đồng như sau:

+ Ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA được nhận phần đất có diện tích khoảng 864m² thuộc một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (thửa đất này đã cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Hương).

+ Ông Nguyễn Văn Hương được nhận phần đất có diện tích khoảng 864m² thuộc một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (thửa đất này đã cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K1).

Sau khi ký hợp đồng đổi đất xong thì ông Hương và ông K1 đã thực hiện việc giao nhận đất để quản lý, cA1h tác từ ngày 16/10/2007 cho đến nay, nhưng chưa thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Toà án xem xét các vấn đề sau:

1. Tuyên vô hiệu “Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007” giữa ông Nguyễn Văn Hương và bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA.

2. Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA phải giao trả lại hiện trạng đất như bA1 đầu.

Các căn cứ để nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu “Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007”:

+ Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007 không phải là chữ ký của bà Nguyễn Thị Đ.

+ Thửa đất 86, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hương nên chỉ có cá nhA21 ông Hương thoả thuận đổi đất với vợ chồng ông K1 là chưa đúng quy định pháp luật.

+ Việc đổi đất không thông qua địa chính và chính quyền địa P21, không làm các thủ tục điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà đại diện các bị đơn là ông PhA1 QuA1g Minh trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 85 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E là do vợ chồng ông K1 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ánh vào năm 2002, sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông K1 đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Mặc dù, đất cấp cho hộ nhưng là tài sản chung của vợ chồng ông K1 các Th1 viên khác không có liên quA1 gì đến thửa đất.

Vào năm 2007 vợ chồng ông K1 và vợ chồng ông Hương thoả thuận đổi một phần đất qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 282A và 282B của vợ chồng ông K1 với thửa đất số 109E của vợ chồng ông Hương, việc đổi đất có lập Th1 văn bản là “Giấy hợp đồng đổi đất” ngày 16/10/2007, giấy này do ông Hương viết tay, sau đó ông Hương, bà Đ, ông K1 và bà KA cùng ký tên. Bà Đ và ông Hương ký tên nhưng hiện nay bản chính giấy hợp đồng đổi đất này bị thất lạc bản chính, chưa tìm được.

Vợ chồng ông K1 quản lý, cA1h tác thửa đất số 109E từ năm 2007 đến năm 2022 không có ai trA1h chấp. Từ khi đổi đất đến nay vợ chồng ông K1 có đốn cây, trồng cây, chăn nuôi gà, heo, cá, bơm cát, cất nhà và xây hàng rào nhưng không có ai trA1h chấp. Do đó, ông đề nghị Toà án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận “Giấy hợp đồng đổi đất” ngày 16/10/2007 giữa vợ chồng ông Hương với vợ chồng ông K1.

Alh Nguyễn Trường A1, Alh Nguyễn Duy KhA1g, ông Nguyễn Văn A21, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị Hồng Th21, Alh Nguyễn Minh A21, chị Nguyễn Hồng Alh và bà Nguyễn Thị P21 vắng mặt tại Tòa cũng như n trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không Th1 Toà án nhA21 dA21 huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (nay là Tòa án nhA21 dA21 khu vực 6, tỉnh V) đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dA21 sự sơ thẩm số: 55/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhA21 dA21 huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (nay là Tòa án nhA21 dA21 khu vực 6, tỉnh V).

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dA21 sự năm 2015; Điều 129, 143, 502, 688 BLDS; Điều 167, 179, 188, 190, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 27, 45, 47, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA1 Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ thể tuyên:

- Công nhận hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007 giữa ông Nguyễn Văn Hương và bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA.

- Ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA được quyền quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 770,2m² thuộc thửa đất số 109E, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E cùng cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

- Bà Nguyễn Thị Đ và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hương gồm: bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Nguyễn Thị Tuyết S1, Nguyễn Ngọc Th1 và Nguyễn Thị Tuyết N1 được quyền quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 733,2m² thuộc thửa đất số 282A và phần đất có diện tích 30,2m², tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E cùng cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

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

Ngày 03/06/2025 nguyên đơn đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Tuyên vô hiệu “Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007” giữa ông Nguyễn Văn Hương và bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA. Chi phí sA1 lắp nhà của bên nào thì bên đó chịu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tuyên vô hiệu “Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007” giữa ông Nguyễn Văn Hương và bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA. Chi phí sA1 lấp nhà của bên nào thì bên đó chịu.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn bà Đ, ông H1 và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ cho rằng: Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007 là bản photo, chữ ký của bà Đ chưa được xác định rõ nên giá trị pháp lý của văn bản này chưa xác thực. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 xác định chữ ký của ông Hương trong Giấy hợp đồng đổi đất ngày 16/10/2007 là đúng nên nếu có thì chỉ có ông Hương định đoạt ½ tài sản chung của ông Hương, bà Đ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng do bị đơn triệu tập ông PH1 Văn Thử trình bày: ông có chứng kiến việc ông Hương và ông K1 đổi đất, ông là người kéo dây để đo đất đổi cho hai bên và đồng thời ông có ký tên vào tờ giấy đổi đất 16/10/2007.

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

+ *Về thủ tục:* Việc tuA21 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 được phA21 công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dA21 sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dA21 sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự và Luật sư có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dA21 sự.

+ *Về nội dung:* - Về quA1 điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308, 148 Bộ luật tố tụng dA21 sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc H1 . Giữ nguyên Bản án dA21 sự sơ thẩm số 55 /2025/DS-ST ngày 22 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhA21 dA21 huyện Mỏ Cày Bắc(nay là Tòa án nhA21 dA21 khu vực 6 - V).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quA1 hệ pháp luật trA1h chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của các nguyên đơn xác định quA1 hệ pháp luật trA1h chấp trong vụ án là “*TrA1h chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”. được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dA21 sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhA21 dA21 huyện Mỏ Cày Bắc là phù hợp. QuA1 hệ pháp luật trA1h chấp là hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, phân đất trA1h chấp tọa lạc tại

xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dA21 sự năm 2015, Tòa án nhA21 dA21 huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E thụ lý đúng thẩm quyền.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho bà P21 đến để tham gia phiên tòa nhưng bà P21 vắng mặt không rõ lý do đồng thời trong quá trình tố tụng bà Th21, A1h KhA1g, ông A21, bà M1, A1h A21 và chị A1h có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dA21 sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là phù hợp.

2. Về nội dung:

Theo đương sự thống nhất trình bày: Trước đây nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất số 86 (tờ bản đồ số 3), bị đơn quản lý, sử dụng thửa đất số 85 (tờ bản đồ số 3). Đến ngày 16/10/2007, vợ chồng ông Nguyễn Văn Hương và vợ chồng ông Nguyễn Văn K1 thỏa thuận hoán đổi đất cho nhau để "liền cA1h, liền cư". Việc thỏa thuận có lập Th1 văn bản (Giấy hợp đồng đổi đất) và có người làm chứng (Thạch SA1g, PH1 Văn Thử). Theo đó, các bên thỏa thuận đổi ngA1g cho nhau sử dụng phần đất diện tích 864m². Các bên đương sự tiến hành hoán đổi và sử dụng ổn định phần diện tích đất hoán đổi từ đó đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định. Nguyên đơn hiện là người đA1g trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 282(17), diện tích 7.171,5m², bị đơn hiện là người đA1g trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 109(17), diện tích 1.642 m².

Nguyên đơn cho rằng: Việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất của các bên là không đúng quy định của pháp luật (Hợp đồng không đúng quy định về hình thức, không có đủ các Th1 viên trong hộ ký tên, bà Nguyễn Thị Đ không biết và không có ký tên vào hợp đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu, giải quyết hậu quả của việc vô hiệu (buộc các bên tự di dời tài sản trên đất, các bên hoàn trả phần quyền sử dụng đất đã hoán đổi). Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất của các bên đã hoàn Th1, các bên đã sử dụng ổn định phần đất hoán đổi từ trước đến nay. Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của các bên.

[3] Xét hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập Th1 văn bản là "Giấy hợp đồng đổi đất", có người làm chứng nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 689 BLDS năm 2005, Điều 126 Luật Đất đai năm 2003.

Về nội dung hợp đồng: các bên là chủ sử dụng đất hợp pháp, thỏa thuận chuyển đổi các thửa đất có cùng diện tích là 864m², loại đất trồng cây lâu năm (thuộc nhóm đất nông nghiệp), trên cùng địa bàn xã ThA1h TA21, nhằm mục đích

"Liền cA1h, liền cư" là đảm bảo đúng theo quy định các điều 106,113 Luật Đất đai năm 2003.

Về chủ thể giao kết hợp đồng: Theo hồ sơ vụ án hiện tại thể hiện các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 282 (17) hiện nay hay thửa cũ là 86 (3) là tài sản chung của ông Hương và bà Đ, thửa đất số 109 (17) hiện nay hay thửa cũ là 85 (3) là tài sản chung của ông K1 và bà KA. Do đó, việc ông Hương, bà Đ, ông K1, bà KA giao kết hợp đồng là đúng quy định.

Bà Đ cho rằng, thời điểm giao kết hợp đồng, bà không biết, bà cũng không có ký vào hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, bà cũng không dám có ý kiến phản đối vì sợ ông Hương. Tuy nhiên, bà Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày. Bên cạnh đó, các bên đều thừa nhận, thực tế từ khi giao kết hợp đồng, các bên đã tiến hành đổi quyền sử dụng đất và cA1h tác thực hiện xong nghĩa vụ, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không ai có ý kiến phản đối. Do đó, lời trình bày của phía nguyên đơn là không có cơ Sở.

Từ những phA21 tích trên, có đủ cơ sở xác định việc giao kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo “Giấy hợp đồng đổi đất” ngày 16/10/2007 của các bên là có căn cứ. Các bên không cung cấp được bản chính của “Giấy hợp đồng đổi đất” ngày 16/10/2007 nhưng từ khi giao kết hợp đồng, các bên đã thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ theo thỏa thuận, tại phiên toà nguyên đơn, bị đơn cũng thừa nhận việc đổi đất giữa ông Hương và ông K1 thực tế có xảy ra, hiện các bên đA1g quản lý phần đất đổi của nhau nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Ngược lại, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật DA21 sự năm 2015 thì các bên đã xác lập hợp đồng bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Căn cứ vào quy định trên có cơ sở công nhận việc đổi đất của các bên và yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký của bà Đ từ cấp sơ thẩm nhưng không cung cấp được mẫu giám định và nguyên đơn đã rút yêu cầu giám định. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu làm rõ chữ ký của bà Đ nhưng các bên không cung cấp được bản chính của “Giấy hợp đồng đổi đất” ngày 16/10/2007 nên không có cơ sở xem xét. Nguyên đơn kháng cáo không có cơ sở nên không chấp nhận

Các thửa đất 282C, 282D, 282E, 109A, 109B, 109C, 109D, 109F, 109G nguyên đơn và bị đơn thống nhất theo hồ sơ chính quy không có trA1h chấp nên Tòa án ghi nhận.

Về quA1 điểm của Viện kiểm sát nhA21 dA21 tỉnh V phù hợp với quA1 điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] QuA1 điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp nguyên đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dA21 sự Phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu án phí theo quy định tại Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc H1 được miễn án phí do người cao tuổi

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc H1

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 22 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – V).

Căn cứ khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 143, 502, 688 BLDS; Điều 167, 179, 188, 190, 203 Luật Đất đai 2013 ; Điều 27, 45, 47, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hương gồm: bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Nguyễn Thị Tuyết S1, Nguyễn Ngọc Th1 và Nguyễn Thị Tuyết N1 về việc trả lại chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA về việc công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Cụ thể tuyên:

- Công nhận giao dịch đổi đất trên thực tế ngày 16/10/2007 giữa ông Nguyễn Văn Hương và bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA.

- Ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị KA được quyền quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 770,2m² thuộc thửa đất số 109E, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E cùng cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

Bà Nguyễn Thị Đ và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hương gồm: bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, bà

Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Nguyễn Thị Tuyết S1, Nguyễn Ngọc Th1 và Nguyễn Thị Tuyết N1 được quyền quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 733,2m² thuộc thửa đất số 282A và phần đất có diện tích 30,2m², tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp ThA1h Sơn 4, xã ThA1h TA21, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E cùng cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

Các thửa đất 282C, 282D, 282E, 109A, 109B, 109C, 109D, 109F, 109G nguyên đơn và bị đơn thống nhất theo hồ sơ chính quy không trA1h chấp nên Tòa án ghi nhận.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quA1 có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Phần đất được thể hiện theo Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc – Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh E thực hiện đo vẽ ngày 25/12/2023).

2. Về Chi phí tố tụng: Số tiền 9.769.000 đồng bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Nguyễn Thị Tuyết S1, Nguyễn Ngọc Th1 và Nguyễn Thị Tuyết N1 có nghĩa vụ liên đới chịu và đã thA1h toán xong.

3. Án phí dA21 sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Nguyễn Thị Tuyết S1, Nguyễn Ngọc Th1 và Nguyễn Thị Tuyết N1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005179 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dA21 sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng thi hành án dA21 sự khu vực 6 – V).

Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Ngọc H1 được miễn toàn bộ.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị KA và ông Nguyễn Văn K1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009312 ngày 10/3/2025 của Chi cục Thi hành án dA21 sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng thi hành án dA21 sự khu vực 6 – V).

4. Về án phí dA21 sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc H1 được miễn toàn bộ do người cao tuổi.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dA21 sự thì người được thi hành án dA21 sự, người phải thi hành án dA21 sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dA21 sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dA21 sự.

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

Nơi nhận:

- TA1D khu vực 6;
- VKSND tỉnh V;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TA1D tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương