

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 46/2024/DS-PT

Ngày: 21/3/2024

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 LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Lạc

Bà Đặng Thị Ánh Bình

-Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Yến – Thư ký Toà 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

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 311/2023/TLPT-DS, ngày 04 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn G - Sinh năm 1944; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Chết ngày 13/01/2022).

2/ Bà Phạm Thị S - Sinh năm 1944; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G:

+ Bà Phạm Thị S - Sinh năm 1944 ; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông Nguyễn Văn P; nơi cư trú: Số D ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (theo Giấy ủy quyền ngày 02/02/2024 – Có mặt).

+ Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm 1972; nơi cư trú: Số D, đường bà H, ấp A, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn P - Sinh năm 1974; nơi cư trú: Số D ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Tuấn K - Sinh năm 1979; nơi cư trú: Số E ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Hoàng K1 - Sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ L - Sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị M - Sinh năm 1926; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Chết ngày 18/01/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị M:

+ Bà Phạm Thị Đ - Sinh năm 1951; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Bà Phạm Ngọc Á; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/02/2024 – Có mặt).

+ Bà Phạm Thị Ngọc Y - Sinh năm 1956; nơi cư trú: Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Bà Phạm Ngọc Á; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/02/2024 – Có mặt).

+ Bà Phạm Ngọc Đ1 - Sinh năm 1962; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

+ Ông Phạm Hữu T1 - Sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

+ Bà Phạm Ngọc Á - Sinh năm 1966; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

1/ Ông Phạm Văn T2 - Sinh năm 1949; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

2/ Bà Bùi Thị H1 - Sinh năm 1951; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

3/ Ông Phạm Văn K2 - Sinh năm 1975; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

4/ Ông Phạm Trí P1 - Sinh năm 1984; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

5/ Ông Phạm Minh C - Sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

6/ Bà Nguyễn Thị Kim S1 - Sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

7/ Bà Lý Thị Thu H2 - Sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

8/ Chị Phạm Thị Minh T3 - Sinh năm 1999; nơi cư trú: Ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

9/ Ông Phạm Hữu T1 - Sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

10/ Ông Nguyễn Văn P - Sinh năm 1974; nơi cư trú: Số D ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

11/ Ông Phạm Văn T4 - Sinh năm 1949; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Chết ngày 07/7/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T4:

+ Bà Bùi Thị B - Sinh năm 1954; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

+ Ông Phạm Văn H3 - Sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị Kim T5 - Sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị Kim X - Sinh năm 1984; nơi cư trú: Ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

12/ Bà Bùi Thị B - Sinh năm 1954; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

13/ Ông Nguyễn Tấn L1 - Sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

14/ Bà Nguyễn Thị N - Sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Hữu T1 - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị M và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện ngày 10/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Phạm Thị S (do ông Nguyễn Văn P đại diện) trình bày:*

Ông Nguyễn Văn G và bà Phạm Thị S có đứng tên phần đất ruộng có diện tích 4.550m², thuộc thửa số 929, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời, năm 1997 ông G và bà S có nhận chuyển nhượng một phần đất lúa của ông Phạm Văn T2 có diện tích 2.010m² thuộc thửa 923, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Phạm Văn T2 đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 13/01/1997, ông G, bà S và bà Phạm Thị M có thỏa thuận với nhau đổi đất để tiện việc canh tác. Cụ thể là ông G giao 2.500m² (gồm 500m² đất thuộc thửa 929 và toàn bộ thửa 923 nêu trên) cho bà M quản lý sử dụng. Bà M giao 02 thửa đất số 183 và 189 có diện tích khoảng 3.000m² do bà M đứng tên cho ông G quản lý, sử dụng. Việc đổi đất các bên có làm giấy tay đổi đất ngày 13/01/1997. Sau khi thỏa thuận, các bên bàn giao đất đúng theo thỏa thuận và canh tác các phần đất trên ổn định không có tranh chấp. Do không hiểu biết nên sau khi đổi đất các bên chưa thực hiện việc sang tên.

Năm 2018, ông G nhiều lần liên hệ đến gặp bà M để yêu cầu bà M giao giấy tờ có liên quan để các bên sang tên nhưng bà M không thực hiện thủ tục sang tên.

Ông G và bà S yêu cầu bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi đất ngày 13/01/1997. Theo đó, buộc bà M phải thực hiện sang tên tách thửa cho ông G, bà S đối với phần đất có diện tích khoảng 3.000m² thuộc thửa 183 và 189, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà M đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông G và bà S đồng ý thực hiện việc sang tên tách thửa cho bà M phần đất có diện tích 2.500m² (gồm 500m² đất thuộc thửa 929 và toàn bộ thửa 923, do ông G, bà S chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T2) cho bà M. Ngoài ra không có yêu cầu khác.

Ông G và bà M đã chết. Bà S là nguyên đơn và đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông G và các con của ông G yêu cầu các con của bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/01/1997. Buộc các con của bà M phải thực hiện sang tên tách thửa cho bà S đối với phần đất đã đổi theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cung cấp.

Bà S và các con bà S đồng ý thực hiện việc sang tên tách thửa cho các con của bà M phần đất có diện tích 2.500m² (gồm 500m² đất thuộc thửa 929 và toàn bộ thửa

923, do ông G, bà S chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T2) theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cung cấp. Các phần đất nêu trên cùng tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không có yêu cầu khác.

- *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn* Nguyễn Văn G là ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Thống nhất với ý kiến của bà S và ông P và không có ý kiến khác.

- *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn* Phạm Thị M là bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Ngọc Đ1, bà Phạm Ngọc Á và ông Phạm Hữu T1 trình bày:

Ông Phạm Thành T6 và bà Phạm Thị M là cha mẹ của các ông bà. Ông T6 và bà M có 07 người con ruột và 01 người con nuôi bao gồm: Bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Ngọc Đ1, ông Phạm Hữu T1, bà Phạm Ngọc Á, ông Phạm Văn B1 (chết năm 1972, không có vợ, con), ông Phạm Thành Đ2 (chết năm 1975, không có vợ, con), ông Phạm Văn T7 (con nuôi, chết, không có vợ, con).

Các ông, bà biết việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn G, bà Phạm Thị S. Hiện nay, thửa đất bà M đổi với ông G khi còn sống bà M đã cho con gái là bà Phạm Thị Ngọc Á1. Các ông, bà đồng ý giao cho bà Á1 được hưởng và đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Các ông, bà không đồng ý giao phần đất của bà M đã đổi với ông G, bà S; yêu cầu đất của ai thì trả về người đó.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* Phạm Văn T2 trình bày:

Ông đồng ý ký tên cho bà S, ông G chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà M để bà M chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà S và ông G thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất vì ông cũng là người đổi đất với ông G và bà S. Ông G, bà S đã giao phần đất đã đổi cho ông nên ông có trách nhiệm giao phần của ông cho ông G, bà S. Ông yêu cầu các bên hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất để ông và bà S, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngoài ra, ông không có yêu cầu khác.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là bà Bùi Thị H1 và bà Lý Thị Thu H2 trình bày:

Bà H1 và bà H2 thống nhất với ý kiến của ông T2, đồng thời thống nhất với việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông G, bà S tại thửa đất số 923, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, không có ý kiến hay yêu cầu khác.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T4 và bà Bùi Thị B thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 1016, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.410m², loại đất màu, do ông Phạm Văn T4 kê khai quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của cha ông là ông Phạm Văn T8. Theo chương trình đất ông T4 có kê khai thửa đất 1016, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.410m². Sau đó, ông có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị M nhưng chưa được chính quyền địa phương giải quyết. Để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã kê khai một phần thửa 1016 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 16, diện tích 1556,7m² ngày 11/4/2018. Phần còn lại của thửa 1016 đang tranh chấp với bà M ông không có tiếp tục kê khai. Sau đó, bà M đổi phần đất còn lại thửa 1016 này cho ông G, bà S. Hiện nay, ông không còn tranh chấp phần đất còn lại của thửa 1016 với bà M, ông giao cho bà M và bà S toàn quyền quyết định.

- *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Phạm Văn T4 là ông Phạm Văn H3, bà Phạm Thị Kim T5 và bà Phạm Thị Kim X thống nhất trình bày:*

Các ông, bà là con của ông T4 và bà B. Khi còn sống, ông T4 có ý kiến không tranh chấp phần đất còn lại của thửa 1016 với bà M, ông giao cho bà M và bà S toàn quyền quyết định. Các ông, bà thống nhất theo ý kiến của ông T4, bà B và không có tranh chấp hay yêu cầu trong vụ án.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn L1 và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Ngày 22/3/2018, vợ chồng ông, bà có thuê đất của bà Phạm Thị S tại phần đất bà S, ông G đổi với bà M, với giá là 62 gia lúa/năm nhưng bà S chỉ lấy 62 gia vào năm 2018, các năm khác bà S chỉ lấy 50 gia lúa. Hai bên chỉ làm hợp đồng ngày 22/3/2018, không ghi thời hạn thuê nên vợ chồng ông, bà canh tác cho đến nay. Trường hợp phần đất này công nhận cho bà S thì ông, bà sẽ tiếp tục thuê. Trường hợp phần đất này trả lại cho gia đình bà M thì vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại đất. Ông, bà không có yêu cầu trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì ông, bà sẽ khởi kiện bà S bằng vụ kiện khác.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DSPT, ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

- *Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168, Điều 188, Điều 190 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G, bà Phạm Thị S. Ông Nguyễn Văn G đã mất có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1, bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/01/1997 giữa ông Phạm Văn G1, ông Nguyễn Văn P với bà Phạm Thị M, ông Phạm Hữu T1 (Tờ giao kèo đổi đất ruộng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn T2 về việc giao thừa đất số 923, diện tích 2010m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do hộ ông Phạm Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G là Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1, bà Nguyễn Thị Mỹ L để thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G và bà Phạm Thị M.

Công nhận phần đất thuộc thửa 1017, diện tích 1750m², tờ bản đồ số 0002, loại đất ruộng 2 vụ lúa, do ông Phạm Thành T6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị M đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chiết thửa 1016, tờ bản đồ số 2, diện tích 729,5m², loại đất màu, do ông Phạm Văn T4 kê khai quyền sử dụng đất; tách thửa 1009, diện tích 174,1m², tờ bản đồ số 2, loại đất LNK (đất trồng cây lâu năm khác), do bà Phạm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1, bà Nguyễn Thị Mỹ L (Theo đo đạc hiện trạng thửa 183 (thửa 1017 + tách thửa 1016), diện tích 2479.5m², loại đất LUC (CTĐ: 2L + ĐM) bao gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 7, 1 và thửa 189 (tách thửa 1009), diện tích 174.1m², loại đất CLN (CTĐ: LNK) bao gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 3, cùng tờ bản đồ số 2 (16).

Công nhận phần đất thuộc thửa 923, diện tích 2062.1m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa do hộ ông Phạm Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chiết thửa 929, diện tích 464,5m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, do ông Nguyễn Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Ngọc Đ1, ông Phạm Hữu T1, bà Phạm Ngọc Á1 (Theo đo đạc hiện trạng tách thửa 179 (thửa 923), diện tích 2062.1m², loại đất LUC (CTĐ: 2L) bao gồm các mốc 1, 2, 5, 6, 1 và tách thửa 179 (thửa 929), diện tích 464.5 m², loại đất LUC (CTĐ: 2L) bao gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2, cùng tờ bản đồ số 2 (17).

Các phần đất cùng tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần cây trồng, về chi phí khảo sát đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 09/10/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị M và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T1 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G và ông T1 không đồng ý đòi đất với ông Nguyễn Văn G.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ông Phạm Hữu T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể ông không đồng ý đòi đất với ông G và bà S, đề nghị đất của ai thì trả về người đó. Lý do không đồng ý đòi đất nữa là vì trước đây các bên chỉ thỏa thuận đòi đất để canh tác, không có đòi đất vĩnh viễn, các chị em của ông không ai ký tên vào Tờ thỏa thuận đòi đất; mặt khác, hiện tại gia đình ông gặp khó khăn trong việc tưới tiêu khi canh tác phần đất đòi.

Bà Phạm Ngọc Đ1 và bà Phạm Ngọc Á1 thống nhất với ý kiến của ông Phạm Hữu T1.

Ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K và bà Nguyễn Thị Mỹ L không đồng ý với kháng cáo của ông Phạm Hữu T1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Văn T2 thống nhất với bản án sơ thẩm, xác định không có tranh chấp trong vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hữu T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm; ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn G là ông Nguyễn Văn T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị H1, ông Phạm Văn K2, ông Phạm Trí P1, ông Phạm Minh C, bà Nguyễn Thị Kim S1, bà Lý Thị Thu H2, bà Phạm Thị Minh T3, ông Nguyễn Tấn L1, bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T4 là bà Phạm Thị Kim T5, bà Phạm Thị Kim X có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T4 là bà Bùi Thị B được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng nêu trên.

[2] Đối với kháng cáo của ông Phạm Hữu T1 về việc sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G và bà Phạm Thị S, xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 1017, diện tích 1750m², tờ bản đồ số 0002, loại đất ruộng 2 vụ lúa, do ông Phạm Thành T6 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị M đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chiết thửa 1016, tờ bản đồ số 2, diện tích 729,5m², loại đất màu, do ông Phạm Văn T4 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; tách thửa 1009, diện tích 174,1m², tờ bản đồ số 2, loại đất LNK (đất trồng cây lâu năm khác), do bà Phạm Thị M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 923, diện tích 2062.1m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa do hộ ông Phạm Văn T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chiết thửa 929, diện tích 464,5m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa do ông Nguyễn Văn G đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, phần đất tranh chấp gồm các thửa: Thửa 183 (thửa 1017 + tách thửa 1016), diện tích 2479.5m², loại đất LUC (CTĐ: 2L + ĐM) và thửa 189 (tách thửa 1009), diện tích 174.1m², loại đất CLN (CTĐ: LNK), cùng tờ bản đồ số 2 (16); tách thửa 179 (thửa 923), diện tích 2062.1m², loại đất LUC (CTĐ: 2L) và tách thửa 179 (thửa 929), diện tích 464.5 m², loại đất LUC (CTĐ: 2L), cùng tờ bản đồ số 2 (17). Các thửa đất tranh chấp cùng tọa lạc ấp 9, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

[2.2] Tại Tờ giao kèo đổi đất ruộng ngày 13/01/1997, ông Nguyễn Văn G và bà Phạm Thị M đã thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, cụ thể là ông G đổi phần đất ruộng 2.500m² (trong đó có khoảng 2.000m² đất tranh chấp với ông Phạm Văn T2 và 500m² đất của ông) cho bà M sử dụng để nhận lại 3.000m² đất ruộng, liếp, biên của bà M. Mục đích chuyển đổi quyền sử dụng đất là để tiện cho việc canh tác. Hai bên ông G và bà M đã thống nhất ký tên vào tờ giao kèo này; tờ giao kèo này có con ông G là ông Nguyễn Văn P và con bà M là ông Phạm Hữu T1 thống nhất ký tên.

[2.3] Sau khi thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông G và bà M đã bàn giao đất đúng theo thỏa thuận; hai bên đã canh tác các phần đất trên công khai từ năm 1997. Phía gia đình ông G, bà S đã cải tạo, san lấp, làm nền nhà, trồng cây ăn trái; bà S đã cho ông L1 và bà N thuê đất để canh tác. Cả hai bên ông G và bà M đều đã sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất này, cũng không có ai tranh chấp về việc ông L1 và bà N thuê đất của bà S. Năm 2020, hai bên phát sinh tranh chấp do ông G và bà S khởi kiện bà M.

[2.4] Tại thời điểm các bên ký Tờ giao kèo đổi đất ruộng ngày 13/01/1997, phần đất mà bà M đổi cho ông G và bà S có tranh chấp với ông Phạm Văn T4; tuy nhiên, trong quá trình ông G, bà S sử dụng đất đổi và trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thì ông T4 không còn tranh chấp. Sau khi ông T4 chết, vợ và các con của ông T4 cũng không tranh chấp mà thống nhất với ý kiến của ông T4. Ngoài ra, tại thời điểm các bên đổi đất, trong phần đất mà ông G và bà S đổi với bà M có một phần đất do ông Phạm Văn T2 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2 đổi đất với ông G và bà S nhưng chưa làm thủ tục sang tên; việc đổi đất của ông G, bà S và bà M được ông T2 và các thành viên trong hộ ông T2 đều biết và không tranh chấp, thống nhất với việc đổi đất này.

[2.5] Xét thấy, việc thỏa thuận đổi đất giữa ông G và bà M thì chỉ có ông G và con ông G là ông P, bà M và con bà M là ông T1 giao dịch và thống nhất ký tên. Vợ ông G là bà S, những người con còn lại của ông G và những người con còn lại của bà M mặc dù không ký tên vào Tờ giao kèo này nhưng các ông, bà đều có biết việc thỏa thuận đổi đất của ông G và bà M, không ai tranh chấp. Phần đất mà bà M chuyển đổi với ông G (theo thỏa thuận khoảng 3.000m²) là không vượt quá ½ tài sản chung của vợ chồng bà M và ông T6; do đó, việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà M và ông G cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các con ông T6.

[2.6] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/01/1997 giữa ông G và bà M, Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng này có lập thành văn bản nhưng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

[2.7] Về nội dung của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/01/1997, xét thấy: Căn cứ Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông G và bà M chuyển đổi quyền sử dụng đất thì điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 693 và Điều 700 của Bộ luật dân sự năm 1995 (về điều kiện có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều kiện đất không tranh chấp). Tại thời điểm chuyển đổi quyền sử dụng đất, đất của bà M tại thửa 1017 ông T6 đang đứng tên; thửa đất 923 ông G đổi với ông T2 thì ông G cũng chưa được đứng tên; thửa 1016 đang tranh chấp giữa bà M và ông T4. Theo

quy định này thì bà M không có quyền và điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nên việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông G và bà M không đúng quy định về mặt nội dung. Tuy nhiên, sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất các bên đã sử dụng ổn định. Ngày 13/9/2000, bà M được thừa kế các phần đất của ông T6 trong đó có thửa 1017 và đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà M đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M vẫn không có tranh chấp hay yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông G. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông G, bà M đã tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất đối với phần đất mà hai bên đã nhận chuyển đổi theo Chương trình V Lap; trong phần kê khai, ông T1 (con bà M) đã ghi nguồn gốc sử dụng đất thửa 179 là “Đất đổi với ông Phạm Văn T2 năm 2003 + đổi với ông Nguyễn Văn G năm 2005”. Ông T1 không có kê khai, đăng ký thửa đất 183 mà thửa đất 183 do ông G kê khai, đăng ký.

[2.8] Xét hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/01/1997 giữa ông G và bà M tuy chưa đảm bảo về mặt hình thức và nội dung nhưng ý chí các bên đã thể hiện là đồng ý đổi đất; hai bên đã tiến hành việc giao nhận đất và đã sử dụng ổn định trong một thời gian dài, không ai tranh chấp. Xét thấy, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất này là có thật trên thực tế chứ không có việc đổi đất để canh tác, sau này đổi lại như lời trình bày của ông T1. Vì vậy, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S và ông G (đã chết, có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà S và các con), công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông G và bà M ngày 13/01/1997 là có căn cứ.

[3] Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hữu T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bị đơn Phạm Thị M là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hữu T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 693 và Điều 700 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 3 của Luật đất đai năm 1993; Điều 168, Điều 188, Điều 190 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn G (chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L).

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Tờ giao kèo đổi đất ruộng) ngày 13/01/1997 giữa ông Phạm Văn G1, ông Nguyễn Văn P với bà Phạm Thị M, ông Phạm Hữu T1.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn T2 về việc giao thửa đất số 923, diện tích 2010m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Phạm Văn T2 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G là bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L để thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G và bà Phạm Thị M.

Công nhận phần đất thuộc thửa 1017, diện tích 1750m², tờ bản đồ số 0002, loại đất ruộng 2 vụ lúa, do ông Phạm Thành T6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị M đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chiết thửa 1016, tờ bản đồ số 2, diện tích 729,5m², loại đất màu, do ông Phạm Văn T4 kê khai quyền sử dụng đất; tách thửa 1009, diện tích 174,1m², tờ bản đồ số 2, loại đất LNK (đất trồng cây lâu năm khác), do bà Phạm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hoàng K1, bà Nguyễn Thị Mỹ L (Theo kết quả đo đạc hiện trạng là thửa 183 (thửa 1017 + tách thửa 1016), diện tích 2479.5m², loại đất LUC (CTĐ: 2L + ĐM), bao gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 7, 1 và thửa 189 (tách thửa 1009), diện tích 174.1m², loại đất CLN (CTĐ: LNK), bao gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 3, cùng tờ bản đồ số 2 (16)).

Công nhận phần đất thuộc thửa 923, diện tích 2062.1m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa do hộ ông Phạm Văn T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chiết thửa 929, diện tích 464,5m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa do ông Nguyễn Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị M là bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Ngọc Đ1, ông Phạm Hữu T1, bà Phạm Ngọc Á1 (Theo kết quả đo đạc hiện trạng là tách thửa 179 (thửa 923), diện tích 2062.1m², loại đất LUC (CTĐ:2L), bao gồm các mốc 1, 2, 5, 6, 1 và tách thửa 179 (thửa 929), diện tích 464.5 m², loại đất LUC (CTĐ: 2L), bao gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2, cùng tờ bản đồ số 2 (17)).

Các phần đất cùng tọa lạc ấp I, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/7/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long đính kèm bản án).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí khảo sát đo đạc:

Buộc bà Đ, bà Y, bà Đ1, ông T1 và bà Á1 chịu 4.789.200đ (Bốn triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn hai trăm đồng) chi phí khảo sát đo đạc. Bà S đã nộp tạm ứng chi phí 4.789.200đ (Bốn triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn hai trăm đồng) nên buộc bà Đ, bà Y, bà Đ1, ông T1 và bà Á1 phải hoàn trả cho bà S số tiền 4.789.200đ (Bốn triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn hai trăm đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị M (bà Đ, bà Y, bà Đ1, ông T1 và bà Á1).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Hữu T9 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà ông T9 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình theo biên lai thu số 0000366 ngày 09/10/2023.

4. Các 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. 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 án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh VL;
- TAND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Hồng Hà