

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 214/2022/DS-PT

Ngày 22-8-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1960;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm: 1959;

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

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 16/12/2019).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thành N, sinh năm: 1989, địa chỉ: Khu phố X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2022).

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

1. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1959;

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

2. Bà Lê Thị B, sinh năm: 1950;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị B: Ông Trần Thành N, sinh năm: 1989; địa chỉ: Khu phố X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2022).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N;

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn T;

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Ông N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất ông N đã đổi cho ông T và phần đất ông T sử dụng lấn chiếm của ông N, có vị trí tương ứng khu (C) và khu (A3) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020, có tổng diện tích là 1.335m². Ông N sẽ trả lại cho ông T phần đất có vị trí tương ứng là khu (B1), (B2), (B4) có tổng diện tích là 1.136m².

Nguồn gốc đất thuộc thửa 1021 là của ông Nguyễn Văn T1 (người anh thứ tư) chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông cách nay hơn 30 năm. Đến năm 2004, ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, vợ chồng ông và vợ chồng ông T đổi đất với nhau, diện tích đổi là 1,8 công nhỏ (1 công = 625m²) tương đương với 1.125m². Các bên đã sử dụng phần đất đổi từ đó cho đến nay. Việc đổi đất này chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập văn bản, chưa tiến hành thủ tục đăng ký đổi đất theo quy định pháp luật. Khi tiến hành đổi đất thì chưa có đường Kênh Sườn và Kênh Sườn, hai bên có thỏa thuận là đường và kênh đi vào đất của ai thì người đó chịu.

Đến khi nhờ cơ quan đo đạc kiểm tra lại diện tích để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông phát hiện ông T sử dụng đất lấn sang phần đất của ông, ông có nhiều lần thương lượng yêu cầu ông T trả lại đất hoặc đổi cho ông một phần đất tương đương ở vị trí khác nhưng ông T không đồng ý. Đến nay, ông không đồng ý đổi đất với ông T nữa, đất của ai đứng tên thì trả lại cho người đó sử dụng. Việc ông T và ông T1 cho rằng phần diện tích cái ao là

của ông T1 cho ông T, ông không đồng ý, vì ông T1 đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích thửa 1021 bao gồm cả phần cái ao, khi chuyển nhượng ông T1 không nói rằng cái ao này là của ông T. Do trước đây ông nghĩ cái ao thuộc phần đất đổi nên để cho phía ông T sử dụng từ khi đổi đất đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông N. Khi đổi đất thì có thỏa thuận bằng lời nói việc “kênh, đường đi ngang đất ai thì người đó phải chịu” có nghĩa là ví dụ bà nhận đổi đất của ông T 1.000m², nếu kênh đi ngang phần đất này 200m² thì ông T phải đo thêm 200m² để bù thêm cho bà. Bà xác định thời điểm đổi đất thì đã biết được có đường và kênh đi ngang, đã có cắm cọc trước.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Từ năm 2002, ông và ông N có đổi đất với nhau, diện tích đổi là 1,8 công nhỏ (1 công = 625m²), đất của ông N thuộc thửa 1021, đất của ông thuộc thửa 1165. Sau khi thỏa thuận đổi đất, ông và ông N cùng nhau đo đạc bằng thước dây rồi sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Việc thỏa thuận đổi đất này chỉ thực hiện bằng lời nói, các bên không có lập văn bản cũng không làm thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật.

Trong 02 phần đất tương ứng Khu (C) và Khu (A3) trong Mảnh trích đo, ông đồng ý trả lại cho ông N phần đất có vị trí tương ứng với Khu (A3) với diện tích là 110m², riêng phần đất đổi thuộc Khu (C) ông không đồng ý trả lại cho ông N, vì phần đất này đã đổi từ năm 2002, đã sử dụng ổn định cho đến nay; trong Khu (C) này có một cái ao, cái ao này là của ông T1 đã cho ông sử dụng trước khi chuyển nhượng đất cho ông T, và không nằm trong phần đất đổi. Ông chỉ yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đổi, không yêu cầu bồi thường gì đối với tài sản trên đất trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Theo ông nhớ thì thời điểm mở đường, mở kênh Sườn là vào khoảng năm 2005. Ông và ông N đổi đất với nhau trước khi mở đường, mở kênh, khi đổi đất giữa 2 thửa ruộng chỉ tồn tại bờ thửa, nên không có việc thỏa thuận kênh hoặc đường đi ngang đất ai thì người đó phải chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B thống nhất với lời trình bày của ông T. Thời điểm đổi đất thì chưa biết có kênh và đường đi ngang và không có thỏa thuận như bà T trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là anh của ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T, phần đất thuộc thửa 1021 có nguồn gốc là của cha mẹ để lại. Do cha mẹ mất sớm, ông là anh lớn trong gia đình, nên toàn bộ ruộng đất cha mẹ để lại do ông quản lý, khi các em lớn, ông chia cho mỗi người một phần. Sau khi chia cho các em, ông còn đứng tên thửa 1021, do chuyển đến nơi khác sinh sống nên ông chuyển nhượng thửa 1021 cho ông N, thời gian chuyển nhượng là cách đây hơn 20 năm, diện tích chuyển nhượng là 3 công nhỏ đất lúa, với giá là 6 chỉ vàng, phần đất chuyển nhượng không bao gồm cái ao, vì cái ao đã cho ông T sử dụng trước khi bán cho ông N khoảng 10 năm. Diện tích cái ao đó khoảng hơn 300m². Khi cho ông T sử

dụng cái ao này, không có làm giấy tờ.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 455, 500, 502 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170, 188 Luật Đất đai; Điều 26 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 đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất có diện tích là 59m², có vị trí tương ứng Khu (D), Khu (E) thuộc Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T.

Xác định phần đất có diện tích 1.118m² thuộc một phần thửa 1021, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tương ứng với Khu (C) (không bao gồm 107m² diện tích ao (2)) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

Xác định phần đất có diện tích 1.136m² thuộc một phần thửa số 1165, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tương ứng với các Khu (B1), (B2), (B4) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị T.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền để thực hiện đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích 107m² thuộc một phần thửa 1021, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tương ứng ao (2) trong Khu (C) Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020.

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự: Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích 110m² thuộc

một phần thửa số 1163, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An tương ứng với vị trí Khu (A3) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ thu hoạch, di dời các tài sản gắn với ao (2) để trả lại phần diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Văn N, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001797 ngày 11-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

5. Về chi phí tố tụng khác: là 14.000.000 đồng (ông N đã nộp đủ). Trong đó, ông Nguyễn Văn N phải chịu 7.000.000 đồng (đã nộp); ông Nguyễn Văn T phải chịu 7.000.000 đồng, số tiền này ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn N.

Kể từ ngày 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 chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 5 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc ông N yêu cầu ông T trả lại cho ông N 107m² thuộc một phần thửa đất số 1021 tờ bản đồ số 7 có vị trí tương ứng ao (2) trong khu C của mảnh trích đo địa chính số 552-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 28/8/2020.

Ngày 30/5/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Ngày 30/5/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C ban hành quyết định số 08/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện C, đề nghị Toà án tỉnh Long An sửa bản án dân sự sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N do bà Phan Thị T đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, bà T và ông N chuyển đổi đất cho ông T trong đó bao gồm luôn cả phần diện tích đất ao mà Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại cho phía ông N, hiện tại ông N bà T không đồng ý tiếp tục chuyển đổi đất nên yêu cầu ông T trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất đã chuyển đổi tại một phần thửa 1021 trong đó bao gồm cả phần diện tích ao là 107m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn T do ông Trần Thành N đại diện không rút đơn kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn trình bày cho rằng, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T đảm bảo đầy đủ các điều kiện chuyển đổi, chỉ không tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên việc vi phạm điều kiện về hình thức không làm vô hiệu hợp đồng căn cứ theo quy định của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác, thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển đổi đến nay đã hết căn cứ theo Điều 688, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì vậy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đương nhiên có hiệu lực. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thừa nhận phần đất thuộc vị trí ao cũng thuộc diện tích đất chuyển đổi, vì vậy nếu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì phía ông T được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất ao. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, của bị đơn ông Nguyễn Văn T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C thấy rằng:

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T không được lập thành văn bản và chưa được đăng ký, vi phạm điều kiện về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 455 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai, vì vậy hợp đồng chuyển đổi vô hiệu theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng tinh thần Án lệ số 15/2017/AL để công nhận việc chuyển đổi là không phù hợp, vì nội dung của Án lệ công nhận hợp đồng chuyển đổi trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực ngày 15/10/1993, các bên nhận chuyển đổi đã kê khai diện tích đất chuyển đổi và được ghi trong sổ địa chính, đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, lâu dài. Trong khi đó việc chuyển đổi đất giữa ông N và ông T chưa thực hiện thủ tục đăng ký nên không thể công nhận việc chuyển đổi.

Khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và đại diện cho ông T thừa nhận phần diện tích đất ao 107m² thuộc đất chuyển đổi, nên khi vô hiệu hợp đồng chuyển đổi, ông T phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa 1021, trong đó bao gồm phần diện tích đất ao tại vị trí C trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020, ông N thanh toán lại cho ông T giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất theo biên bản định giá và

biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2020 của Toà án nhân dân huyện C.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, của bị đơn ông Nguyễn Văn T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Văn N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T, ngoài ra ông N còn tranh chấp một phần diện tích đất 107m² thuộc một phần thửa 1021 hiện trạng là ao nước và 110m² đất thuộc một phần thửa 1163. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, vợ là bà Phan Thị T cùng người đại diện của bị đơn ông Trần Thành N thống nhất, phần đất ao mà các bên tranh chấp thuộc phần diện tích đất chuyển đổi, bên nào được sử dụng phần diện tích đất đổi của thửa 1021 thì được sử dụng phần diện tích đất ao 107m². Toà án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi, công nhận hợp đồng chuyển đổi nên phía nguyên đơn kháng cáo, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất hiện là ao nước 107m² nên phía bị đơn cũng kháng cáo, đồng thời còn có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C đối với bản án sơ thẩm, đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

[3] Các đương sự đều trình bày thống nhất, quyền sử dụng thửa đất số 1021 tờ bản số 7 là của ông Nguyễn Văn N, còn quyền sử dụng thửa đất số 1165 là của ông Nguyễn Văn T, ông N và ông T thống nhất chuyển đổi 1.125m² đất của thửa 1021 của ông N với 1.125m² đất của thửa 1165 của ông T, việc chuyển đổi này không lập thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Thời điểm chuyển đổi các bên trình bày không thống nhất nhưng trước thời điểm mở đường Kênh Sườn và Kênh Sườn vào năm 2005, sau thời điểm Luật Đất đai năm 1993, cho đến nay không bên nào đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển đổi, chính vì vậy Toà án cấp sơ thẩm áp dụng tinh thần của Án lệ số 15/2017/AL để công nhận hợp đồng chuyển đổi là chưa phù hợp.

[4] Xét thấy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất mặc dù vi phạm điều kiện về hình thức nhưng các bên đã thực hiện việc chuyển đổi, quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển đổi, đủ điều kiện tách phần chuyển đổi theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn N đã nhận đất và đang canh tác sử dụng ổn định,

phần đất chuyển đổi gắn liền với thửa đất 1163 của ông N, thuận tiện cho ông N trong việc canh tác sản xuất lúa. Đối với phần diện tích đất ông T nhận chuyển đổi của ông N tại một phần thửa 1021 gắn liền với thửa 1018 của ông T, ông T đã tiến hành trồng cây, xây dựng vật kiến trúc kiên cố trên đất là một phần gắn liền với ngôi nhà chính gồm trụ cổng, sân xi măng, hàng rào, hệ thống điện thấp sáng và hệ thống thoát nước phục vụ cho việc tưới tiêu đều được đặt trên phần diện tích đất này. Như vậy các bên đã thực hiện hoàn tất việc chuyển đổi và sử dụng đất ổn định. Việc buộc ông T giao trả quyền sử dụng đất cho ông N sẽ làm ảnh hưởng đến vật kiến trúc, công trình trên đất và không đảm bảo cho công tác thi hành án. Mặt khác việc chuyển đổi quyền sử dụng đất từ trước năm 2005 đến nay đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển đổi có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông N và ông T được tiếp tục sử dụng các phần diện tích đất đã chuyển đổi. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Ông N kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông N là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên xem xét miễn án phí cho ông N. Ông T không phải chịu án phí.

[7] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 32/2022/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 132, 455, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 170, 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất có diện tích là 59m², có vị trí tương ứng Khu (D), Khu (E) thuộc Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28-8-2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T.

Xác định phần đất có diện tích 1.225m² thuộc một phần thửa 1021, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tương ứng với khu (C) (bao gồm 107m² diện tích ao (2)) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 ngày 27/8/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 28/8/2020 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

Xác định phần đất có diện tích 1.136m² thuộc một phần thửa số 1165, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tương ứng với các Khu (B1), (B2), (B4) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 ngày 27/8/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 28/8/2020 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị T.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự: Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích 110m² thuộc một phần thửa số 1163, tờ bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An tương ứng với vị trí Khu (A3) trong Mảnh trích đo địa chính số 552-2020 ngày 27/8/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 28/8/2020.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T được miễn nộp án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N 3.750.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001797 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 16.350.000 đồng. Ông Nguyễn Văn N phải chịu 9.350.000 đồng; ông Nguyễn Văn T phải chịu 7.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này ông N đã nộp tạm ứng, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm nộp lại 7.000.000 đồng để hoàn trả cho ông N.

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.

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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga