

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 44/2022/DS-PT

Ngày: 04/3/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển đổi quyền
sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển đổi quyền
sử dụng đất, và quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Thúy Thảo -
Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm
2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của
Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2021/QĐ-PT ngày 27
tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn K: Ông Trần
Xuân H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh
Tiền Giang. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1969; (có mặt)

2. Ông Phan Văn N, sinh năm 1965; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Kim K1, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp X, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Kim K1 sinh năm 1967. (có mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020.

3. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1954; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Huỳnh Thị Kim P, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1986;

6. Chị Nguyễn Thị Hằng N1, sinh năm 1990;

7. Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L, chị N1 và anh V: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964. (có mặt)

Theo giấy ủy quyền ngày 26/12/2019;

8. Chị Phan Thị Hồng Y, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Ông Huỳnh Văn Bé B, sinh năm 1957; (xin vắng mặt).

10. Chị Huỳnh Thị Hồng N2, sinh năm 1988; (xin vắng mặt).

11. Anh Huỳnh Châu L1, sinh năm 1994; (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

12. Chị Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1984; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn K, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Trúc L, chị Nguyễn Thị Hằng N1 và anh Nguyễn Quốc V trình bày:

Ông Huỳnh Văn Đ (chết năm 2014) chung sống với bà Võ Thị B (chết 1951) có 01 con chung tên Huỳnh Thị M sinh năm 1951. Sau đó, ông Đ chung sống với bà Lê Thị H (chết 1995) có 06 người con, trong đó có 02 người chết lúc còn nhỏ, 04 người còn lại gồm: bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim K1, bà Huỳnh Thị U và ông Huỳnh Văn T. Năm 1982, ông Đ cho con gái là bà Huỳnh Thị Kim K1 (Huỳnh Thị P) phần đất diện tích 2.000m² tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Năm 1992, bà K1 đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1965 diện tích 2.000m² theo GCN-QSĐĐ số 00381.QSĐĐ/1/15 cho bà Huỳnh Thị Kim K1. Đồng thời, ngày 01/6/1992 ông Huỳnh Văn Đ được UBND huyện C cấp GCN-QSĐĐ số 01152.QSĐĐ/1.43 trong đó có thửa số 1856 diện tích 2.435m² tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Năm 1998, bà K1 lập thủ tục để cho chồng là ông Nguyễn Văn K đứng tên thửa đất số 1965. Đến ngày 24/8/1998 ông K được UBND huyện C cấp GCN-QSĐĐ số

01975.QSĐĐ/1/153 cho hộ ông Nguyễn Văn K. Trước đó, từ 1986 để thuận tiện cho canh tác đất giữa ông Đ và vợ chồng ông K có thỏa thuận miệng với nhau về việc chuyển đổi đất nông nghiệp. Theo đó, ông K canh tác thửa 1856 của ông Huỳnh Văn Đ, ông Đ canh tác thửa đất số 1965 của ông K. Khi hoán đổi đất giữa hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập văn bản hay giấy tờ gì, nhưng thực tế hai bên đã trực tiếp canh tác đất hoán đổi liên tục từ năm 1986 đến nay. Năm 2002, đoàn đo đạc tỉnh tiến hành đo đạc tổng thể diện tích đất ở xã Phú Nhuận. Năm 2004, ông K đăng ký kê khai cấp đổi GCN-QSĐĐ. Khi đó số thửa mới của thửa 1856 (đổi với ông Đ) là thửa 158, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.459m² và được cấp GCN-QSĐĐ số H01853 ngày 23/6/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn K. Cùng năm 2004, ông Huỳnh Văn Đ đăng ký kê khai cấp đổi GCN-QSĐĐ. Khi đó số thửa mới của thửa 1965 (đổi với ông K) là thửa 66, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.545,4m² và được cấp GCN-QSĐĐ số H00949 ngày 23/6/2009 hộ ông Đ, hiện đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Năm 2011, ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà Huỳnh Thị U và con rể là ông Phan Văn N các thửa số 1856 (thửa mới 158, đã đổi cho ông K), thửa 2178 và thửa 1803 có tổng diện tích 5.935m² nhưng bà U chưa được cấp GCN-QSĐĐ. Mặc dù tặng cho đất cho bà U nhưng thực tế thì ông Đ vẫn đứng tên giấy đất, trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất này từ năm 1986 cho đến khi chết. Năm 2017, bà Huỳnh Thị U yêu cầu ông K trả lại thửa 1856 mà ông Đ tặng cho nên phát sinh tranh chấp. Năm 2019, UBND huyện C thu hồi GCN-QSĐĐ số H01853 do UBND huyện cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K với lý do việc hoán đổi đất giữa ông Đ và ông K chỉ nói miệng, không có lập thành văn bản nên không có giá trị pháp lý, do đó giấy đất cấp cho ông K cấp không đúng quy định nên thu hồi nhưng ông K không đồng ý. Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Huỳnh Văn Đ đổi với thửa 1856 (thửa mới là 158) và thửa 1965 (thửa mới là 66) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Yêu cầu hủy hợp một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N đổi với thửa đất 1856.

Ông K đồng ý với bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 26/8/2020 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Huỳnh Thị U và ông Phan Văn N, ông K không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Bị đơn – bà Huỳnh Thị U và ông Phan Văn N thống nhất trình bày:

Ông N là chồng bà U, cha bà U là ông Huỳnh Văn Đ, chết năm 2014 (nhưng khi cấp GCN-QSĐĐ lại ghi tên là Huỳnh Văn Đắc và đã được đính chính lại Huỳnh Văn Đ là ở trang 04) và mẹ là bà Lê Thị H, chết năm 1995. Ông Đ và bà H có 06 người con chung trong đó có 02 người chết lúc còn nhỏ, 04 người còn lại gồm: Huỳnh Thị Kim P; Huỳnh Thị Kim K1, Huỳnh Thị U và Huỳnh Văn T. Ngoài ra, trước khi sống với bà H, ông Đ chung sống với bà Võ Thị B (chết lúc

sinh bà M) và có 01 người con tên Huỳnh Thị M. Vợ chồng bà chung sống với ông Đ từ nhỏ cho đến nay nên bà biết việc đổi đất giữa ông Đ với ông K là vào năm 1995 chứ không phải năm 1986 như ông K trình bày. Do ở chung nhà với ông Đ nên gia đình bà canh tác thửa số 1965 (thửa đất của ông K đứng tên rồi đổi cho ông Đ) từ năm 1995 cho đến nay. Ngày 10/2/2011 ông Đ làm hợp đồng tặng cho vợ chồng bà các thửa số 1856 (đã đổi cho ông K), thửa 2178 và thửa 1803 có tổng diện tích 5.935m² nhưng bà chưa được cấp GCN-QSĐĐ thì ông Đ chết năm 2014. Việc ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất cho bà là hợp pháp, đã được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên có giá trị. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Ông, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Huỳnh Văn Đ đối với thửa 1856 (thửa mới là 158, hiện ông K đang canh tác) và thửa 1965 (thửa mới là 66, hiện do bà đang canh tác) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang vì thỏa thuận đổi đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì nên không có giá trị.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại cho ông, bà thửa số 1856, diện tích 2.435m² tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà ông Huỳnh Văn Đ đã tặng cho ông, bà theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2011.

Ông, bà có tham gia chứng kiến đo đạc đất tranh chấp ngày 07/9/2020 và biên bản thẩm định, định giá tài sản là các thửa đất và tài sản trên đất tranh chấp ngày 26/8/2020 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp nhưng không ký tên vào các biên bản, cũng không yêu cầu thẩm định, đo đạc và định giá lại tài sản tranh chấp. Ông K phải tự di dời, tháo dỡ tài sản trả lại thửa đất 1856 lại cho ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Kim K1, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M trình bày:

Bà là vợ ông K, bà thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn K. Từ trước giờ bà tên là Huỳnh Thị Kim K1, sinh năm 1967 nhưng không biết tại sao trước đây GCN-QSĐĐ cấp cho bà năm 1992 lại ghi tên là Huỳnh Thị P, sinh năm 1964. Ông Đ chỉ có 01 người con gái tên K1 là bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Kim P trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của bà U, Ông N và chưa yêu cầu giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ kiện này. Khi ông Huỳnh Văn Đ cho đất bà Huỳnh Thị Kim K1 thì cho ở phía thửa ngoài, tiếp giáp đất của ông Huỳnh Văn T. Do ông K dùng lưỡi lê đâm ông Tiến nên từ năm 1995 ông Đ đổi cho bà K1, ông K canh tác thửa 1856 của ông Đ và ông Đ canh tác thửa 1965 của ông K. Năm 2011, ông Huỳnh Văn Đ tặng cho bà Huỳnh Thị U các thửa 1856, thửa 2178 và thửa 1803 là đúng. Ông K yêu cầu công nhận việc đổi đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà U, Ông N là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Văn T trình bày:

Ông K là em rể, bà Huỳnh Thị Kim K1 là em ruột. Ông N là em rể, bà U là em ruột của ông. Cha ông là ông Huỳnh Văn Đ chết năm 2014, mẹ là bà Lê Thị H, chết năm 1995. Ông Đ, bà H có 06 người con chung trong đó có 02 người chết lúc

còn nhỏ, 04 người còn lại gồm: Huỳnh Thị Kim P, Huỳnh Thị Kim K1, Huỳnh Thị U và Huỳnh Văn T. Ngoài ra, trước khi sống bà H, ông Đ chung sống với bà Võ Thị B (chết lúc sinh bà M) và có 01 người con tên là Huỳnh Thị M. Do ông là con trai duy nhất trong gia đình nên có biết được việc đổi đất và tặng cho đất giữa cha ông với ông K, bà K1. Đầu tiên là cha cho đất cho em gái là Huỳnh Thị Kim K1, lúc này thừa đất tặng cho là thừa đất giáp ranh với phần đất hiện nay ông đang canh tác. Sau đó, đến khoảng năm 1986, cha có bàn bạc với ông là đổi cho bà K1, ông K ra phần đất cấp bờ vùng hiện nay (đang tranh chấp) để thuận tiện cho việc chăn nuôi, canh tác. Việc đổi đất này chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ nên từ năm 1986 đến nay, ông K, bà K1 là người trực tiếp canh tác, sử dụng thừa đất cấp bờ vùng. Còn cha ông thì canh tác, sử dụng thừa đất của bà K1 đến khi chết vào năm 2014 thì giao lại cho bà U quản lý. Đối với việc đổi đất giữa ông Đ với ông K ông thống nhất, giữ nguyên theo nguyện vọng của cha và không có ý kiến gì. Ông chưa có ý kiến hay yêu cầu gì về quyền lợi của mình trong vụ kiện này và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị M trình bày:

Ông K, Ông N là em rể bà, bà Huỳnh Thị Kim K1 và bà Huỳnh Thị U là em cùng cha, khác mẹ. Cha bà là ông Đ (chết năm 2014) chung sống với mẹ bà là Võ Thị B. Mẹ bà chết đã lâu lúc bà còn nhỏ. Cha, mẹ bà chỉ có 01 người con là bà. Sau khi mẹ bà chết thì cha chung sống với bà Lê Thị H và có với nhau 06 người con chung trong đó có 02 người chết lúc còn nhỏ, 04 người còn lại gồm: Huỳnh Thị Kim P, Huỳnh Thị Kim K1, Huỳnh Thị U và Huỳnh Văn T. Khi chưa lấy chồng, bà sống chung nhà với cha nên có biết được việc đổi đất và tặng cho đất giữa cha với ông K, bà K1. Đầu tiên là cha cho đất cho bà K1, lúc này thừa đất tặng cho là thừa đất giáp ranh với phần đất bà và ông Tiến hiện nay đang canh tác. Sau đó, đến khoảng năm 1986, cha có bàn bạc với bà là đổi cho bà K1, ông K ra phần đất cấp bờ vùng để thuận tiện cho việc chăn nuôi, canh tác. Việc đổi đất này chỉ nói miệng không có làm giấy tờ nên từ năm 1986 đến nay ông K, bà K1 là người trực tiếp quản lý, canh tác thừa đất cấp bờ vùng đang tranh chấp. Còn ông Đ thì quản lý, canh tác thừa đất tặng cho bà K1, cho đến khi chết (năm 2014) thì giao lại cho bà U quản lý sử dụng. Đối với việc hoán đổi đất giữa ông Đ với ông K bà thống nhất, giữ nguyên theo nguyện vọng của cha và không có ý kiến gì. Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữ ông K với bà U, Ông N. Vì lý do sức khỏe nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phan Thị Hồng Y trình bày:

Bà U, Ông N chỉ có 01 người con là chị, chị thống nhất với lời trình bày của bà U và Ông N, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Văn Bé B, chị Huỳnh Thị Hồng N2, anh Huỳnh Châu L1, chị Huỳnh Thị Kim C (là chồng và các con của bà Pha) có đơn xin vắng mặt và trình bày: Đồng ý để cho bà Huỳnh Thị Kim P toàn quyền giải quyết vụ kiện, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35;

điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2, 3 Điều 26; Các Điều 92, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987, khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005. Án lệ số 40/2021/AL “về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế”; Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K và ông Huỳnh Văn Đ về việc chuyển đổi thửa đất số 1856 (thửa mới là 158, tờ bản đồ số 13) và thửa đất số 1965 (thửa mới là 66, tờ bản đồ số 13) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hộ ông Nguyễn Văn K (thành viên trong hộ gồm: Ông K, Bà Huỳnh Thị Kim K1, chị Nguyễn Thị Trúc L, chị Nguyễn Thị Hằng N1, anh Nguyễn Quốc V) được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 158, tờ bản đồ số 13, diện tích thực đo là 2330,3 m² tọa lạc tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Có tứ cận: Đông giáp đất ông Đặng Văn Hai. Tây giáp đất ông Huỳnh Văn T. Nam giáp đất bà Huỳnh Thị U. Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Hàng thừa kế của ông Huỳnh Văn Đ gồm: Bà Huỳnh Thị U, bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim K1, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 66, tờ bản đồ số 13, diện tích thực đo là 1545,1 m² tọa lạc tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Có tứ cận: Đông giáp đất ông Đặng Văn Hai. Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh. Nam giáp đất ông Huỳnh Văn T. Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Kim P (có sơ đồ kèm theo).

2. Hủy một phần hợp đồng đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2011 giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N đối với phần tặng cho thửa đất 1856, diện tích 2345 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01152.QSĐĐ/1.43 cấp ngày 01/6/1992 của Ủy ban nhân dân huyện C (số thửa mới 158, tờ bản đồ số 13, diện tích thực đo là 2330,3 m²) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Huỳnh Văn Đ và yêu cầu ông K trả lại quyền sử dụng thửa đất thửa số 1856 (số thửa mới 158, tờ bản đồ số 13) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2011.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13 tháng 5 năm 2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Với các lý do:

1. Về tố tụng:

- Về thu thập chứng cứ chưa đầy đủ:

+Theo tài liệu 299 thì bà Huỳnh Thị P đứng tên thửa 1965 diện tích 2.000 m². Ngày 01/6/1992 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00381 cho bà Huỳnh Thị P sinh năm 1964. Trong khi đó đương sự trong vụ án lại là Huỳnh Thị Kim K1 sinh năm 1967 (theo giấy CMND và sổ hộ khẩu). Tuy nhiên Tòa án chưa xác minh làm rõ bà Phiên sinh năm 1964 và bà K1 sinh 1967 có phải là cùng một người.

+Theo giấy chứng nhận QSDĐ ngày 01/6/1992 thì UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn Đắc (Đắc C) sinh năm 1921. Tuy nhiên theo giấy chứng tử thì đương sự trong vụ án là ông Huỳnh Văn Đ (Đắc T) sinh năm 1920. Tuy nhiên Tòa án chưa xác minh làm rõ ông Đắc sinh năm 1921 và ông Đ sinh 1920 có phải là cùng một người.

+Theo bà K1, bà U khai ông Đ có hai bà vợ là Võ Thị B và Lê Thị H nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ những thông tin liên quan bà Ba. Giấy chứng tử thì là Đắc (T) tuy nhiên tờ cam kết lại thể hiện cha ruột tôi là Đắc (C). Việc chưa làm rõ các thông tin trên dẫn đến khả năng bỏ lọt hàng thừa kế.

+Toà tuyên “Hàng thừa kế của ông Huỳnh Văn Đ gồm: Bà Huỳnh Thị U, bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim K1, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 66 (thửa cũ 1965), tờ bản đồ số 13, diện tích thực đo là 1545,1 m² tọa lạc tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo). Tuy nhiên theo biên bản định giá ngày 26/8/2020 thể hiện thửa 66 bà U đang sử dụng 2.251,3 m², trong đó có 706,2m² nằm bên thửa 156 của bà Pha nhưng chưa được làm rõ nên việc tuyên án như trên không đảm bảo tính khả thi.

+Theo đơn đăng ký QSDĐ ngày 23/4/2004 của ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1920 nhưng bên dưới không có ký tên chỉ có đề họ tên Huỳnh Văn Đắc. Theo bà U ông Đ chưa hề đi đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Những vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Đưa thiếu người tham gia tố tụng:

+Bà U, Ông N có đơn phản tố yêu cầu hộ ông K trả lại thửa 1856, diện tích 2.459 m². Ngày 24/8/1998 hộ ông K được UBND huyện C cấp giấy do ông K đại diện hộ đứng tên. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không làm rõ thời điểm năm 1998 hộ ông K gồm có những ai. Theo giấy xác nhận thành viên hộ gia đình (do VKS thu thập) thì thời điểm năm 1998 hộ Huỳnh Thị Kim K1 còn có Nguyễn Thị Kim Kiều nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm.

+Tòa cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ xác định thời gian mất của bà Võ Thị B, Lê Thị H nên không đưa 02 người này vào tham gia tố tụng là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

2. Về nội dung:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số H01853 của UBND huyện C cấp cho hộ ông K đã bị thu hồi. Lý do không có hợp đồng chuyển đổi đất với ông Đ. Thửa đất 1856 (thửa mới 158) mà ông K hiện đang canh tác vẫn còn đứng tên của ông Huỳnh Văn Đ.

- Việc hoán đổi đất giữa ông Đ và ông K chỉ là tạm thời vì vào năm 2004 ông Đ không hề đi đăng ký kê khai làm chủ quyền thửa 1965 (thửa mới 66) cho ông, và đến ngày 10/02/2011 ông Đ làm thủ tục tặng cho bà U thửa đất này.

Do đó tình huống pháp lý trong vụ án này không tương tự án lệ số 40/2021/AL về công nhận việc chuyển đổi QSDĐ trên thực tế.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, bị đơn Huỳnh Thị U, Phan Văn Nhỏ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông với ông Huỳnh Văn Đ đối với thửa 1856 (thửa mới là 158) và thửa 1965 (thửa mới là 66) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N đối với thửa đất 1856.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N giữ nguyên đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K với ông Huỳnh Văn Đ đối với thửa 1856 và thửa tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại cho ông, bà thửa số 1856, diện tích 2.435m² tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Trường hợp hoán đổi đất giữa ông Nguyễn Văn K với ông Huỳnh Văn Đ là có thật trên thực tế và diễn ra từ năm 1986 cho đến nay. Việc hoán đổi đất này ổn định trong thời gian dài phù hợp với tình huống án lệ số 40 năm 2021 của TANDTC. Ngay cả trường hợp ông Đ còn sống cũng không thể tranh chấp đòi lại. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

+Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định; Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+Về quan điểm giải quyết vụ án: Những sai sót về tố tụng mà kháng nghị số 176/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C nêu đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Vụ án này cũng không là vụ án tranh chấp di sản thừa kế như kháng nghị đã nêu. Về nội dung xét thấy nội dung việc chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Văn K với ông Huỳnh Văn Đ là phù hợp với tình huống án lệ số 40 năm 2021 của TANDTC nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ. Về hợp đồng tặng cho, do hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông K và ông Đ được pháp luật công nhận nên cần điều chỉnh lại hợp đồng tặng cho đối với thửa 1856 thành 1965 cho phù hợp với thực tế canh tác và ý chí ông Đ mà không cần phải hủy. Do đó không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ với bà U, Ông N. Từ phân tích trên đại diện Viện Kiểm sát xin thay đổi nội dung kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà U, Ông N. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Huỳnh Thị Kim P vắng mặt và đã được triệu tập đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông với ông Huỳnh Văn Đ đối với thửa 1856 (thửa mới là 158) và thửa 1965 (thửa mới là 66) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N đối với thửa đất 1856. Bị đơn bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K với ông Huỳnh Văn Đ đối với thửa 1856 (thửa mới là 158, hiện ông K đang canh tác) và thửa 1965 (thửa mới là 66, hiện do bà U đang canh tác) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại cho ông, bà thửa số 1856, diện tích 2.435m² tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển đổi QSDĐ; Hợp đồng tặng cho QSDĐ và đòi lại tài sản là QSDĐ” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K bị đơn bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N và Quyết định kháng nghị số 176/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng VKSND huyện C là đúng quy định tại Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Về tố tụng:

[5.1] Theo kháng nghị kết luận cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà Huỳnh Thị P sinh năm 1964 và bà Huỳnh Thị Kim K1 sinh năm 1967 có phải là cùng một người hay không; và ông Huỳnh Văn Đắc (Đắc C) sinh năm 1921 và ông Huỳnh Văn Đ (Đắc T) sinh năm 1920 có phải là cùng một người hay không. Về vấn đề này đã được Tòa án xác minh và UBND xã Phú Nhuận xác nhận hai người nêu trên là cùng một người. Theo CMND và sổ hộ khẩu thì tên chính xác của họ là Huỳnh Thị Kim K1 sinh 1967 và Huỳnh Văn Đ (Đắc T) sinh năm 1920.

[5.2] Theo kháng nghị nêu, bà K1 và bà U cùng khai nhận ông Đ có hai bà vợ là Võ Thị B và Lê Thị H. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ những thông tin liên quan bà Ba dẫn đến khả năng bỏ lọt hàng thừa kế của ông Đ. Về vấn đề này đã có thể hiện rõ trong hồ sơ cụ thể là, bà Ba và ông Đ có một con chung là bà Huỳnh Thị M sinh ngày 05/01/1951. Bà Ba đã chết khi sinh bà M và bà M cũng đã có ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Kim K1 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020 (BL 103). Mặt khác đây không phải là vụ án tranh chấp di sản thừa kế. Nên vấn đề này như kháng nghị nêu là không đúng.

[5.3] Theo kháng nghị kết luận: Tòa tuyên “Hàng thừa kế của ông Huỳnh Văn Đ gồm: Bà Huỳnh Thị U, bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim K1, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 66 (thửa củ 1965), tờ bản đồ số 13, diện tích thực đo là 1545,1 m² tọa lạc tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo bản đồ địa chính trích đo ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo). Tuy nhiên theo biên bản định giá ngày 26/8/2020 thể hiện, thửa 66 bà U đang sử dụng 2.251,3 m², trong đó có 706,2m² nằm bên thửa 156 của bà Pha nhưng chưa được làm rõ, nên việc tuyên án như trên không đảm bảo tính khả thi. Về vấn đề này, nhận thấy việc chồng lấn trên xuất phát từ thực tế canh tác có khác so với hồ sơ địa chính. Tuy nhiên hiện trạng đất các con ông Đ gồm Tiến, Khuyên, Pha, Út đang canh tác sử dụng đều đã có ranh giới rõ ràng và đã canh tác ổn định theo sự phân ranh của ông Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất các con ông Đắc là Tiến, Khuyên, Pha, Út đều khẳng định đồng ý với ranh đất thực tế đang sử dụng và không có tranh chấp ranh đất, nên Tòa án căn cứ theo hiện trạng đang sử dụng và theo ý chí của chủ sử dụng mà quyết định nên vẫn đảm bảo tính khả thi.

[5.4] Theo kháng nghị: Bà U, Ông N có đơn phản tố yêu cầu hộ ông K trả lại thửa 1856, diện tích 2.459 m². Ngày 24/8/1998 hộ ông K được UBND huyện C cấp giấy do ông K đại diện hộ đứng tên. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không làm rõ thời điểm năm 1998 hộ ông K gồm có những ai. Theo giấy xác nhận thành viên hộ gia đình (do VKS thu thập) thì thời điểm năm 1998 hộ Huỳnh Thị Kim K1 còn có Nguyễn Thị Kim Kiều nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm. Về vấn đề này, trong giai đoạn phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Kim Kiều là con của ông K, bà K1 đã có tờ tự khai gửi cho Tòa án và đồng ý với ý kiến của cha mẹ của mình và không có yêu cầu gì khác. Do đó vấn đề này đã được khắc phục xong.

[6] Về nội dung:

[6.1] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Văn K với ông Huỳnh Văn Đ của ông Nguyễn Văn K Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo án lệ số 40/2021/AL về công nhận việc chuyển đổi QSDĐ trên thực tế thì tình huống áp dụng án lệ là **“Các bên có chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi”**. Đối chiếu với tình huống trong vụ án thì: Cả hai bên bà U và ông K đều thừa nhận ông Đ có thỏa thuận miệng đổi cho ông K thửa 1856 (nay là thửa 158) để lấy thửa 1965 (nay là thửa 66); trên thực tế ông K đã canh tác thửa 1856 (nay là thửa 158), còn ông Đ canh tác thửa 1965 (nay là thửa 66) ít nhất là từ năm 1995 cho đến nay (theo ông K thì từ năm 1986 đến nay); Ông K đã cất nhà kiên cố trên một phần diện tích đất này và canh tác ổn định liên tục trong một thời gian dài, mãi đến sau khi ông Đ mất 03 năm mới phát sinh tranh chấp (2017); Vào năm 2002, ông K đã có đi đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01853 của UBND huyện C cấp ngày 23/6/2009 cho hộ ông K đối với phần đất đã nhận chuyển đổi. Từ đó cho thấy nội dung vụ án hoàn toàn phù hợp tình huống án lệ số 40. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, công nhận hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Huỳnh Văn Đ và Nguyễn Văn K đối với thửa 1856 và 1965 là có căn cứ. Cần lưu ý rằng việc UBND huyện thu hồi giấy của ông K là do hai bên không có làm hợp đồng bằng văn bản theo quy định (vi phạm về hình thức). Nhưng hiện nay, vấn đề vi phạm về hình thức này đã được pháp luật công nhận bằng án lệ số 40/2021/AL của TANDTC nên việc chuyển đổi đất mà không có làm bằng văn bản không bị xem là vi phạm về hình thức nếu đáp ứng đủ các điều kiện mà án lệ đã nêu.

- Kháng nghị cho rằng việc chuyển đổi đất giữa ông Đ và ông K chỉ là tạm thời vì vào năm 2004 ông Đ không hề đi đăng ký kê khai làm chủ quyền thửa 1965 (thửa mới 66) cho ông, và đến ngày 10/02/2011 ông Đ vẫn làm thủ tục tặng cho bà U thửa đất này. Xét ý kiến này Hội đồng xét xử nhận thấy từ khi có thỏa thuận chuyển đổi đất, ông Đ canh tác đúng thửa đất mà mình đã nhận chuyển đổi của ông K là thửa 1965 cho đến khi chết. Trong suốt quá trình chuyển đổi đất này không hề có bất kỳ chứng cứ nào cho thấy ý chí của ông đổi đất chỉ là tạm thời. Ngay cả sau khi làm hợp đồng tặng cho bà U (năm 2011) thì ông Đ và bà U vẫn tiếp tục canh tác thửa 1965 cho đến khi ông Đ mất vào năm 2014. Do đó nhận định của kháng nghị về nội dung này là chủ quan, phiến diện nên bác.

Từ các phân tích trên xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông K, công nhận hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Nguyễn Văn K đối với thửa 1856 và thửa 1965 là có căn cứ cần giữ nguyên. Yêu cầu phản tố của bà U yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Nguyễn Văn K (đối với thửa 1856 và thửa 1965), và yêu cầu đòi ông K trả lại QSDĐ thửa 1856 của bà U là không có cơ sở nên bác.

[6.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, Phan Văn N của ông Nguyễn Văn K Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Tại giấy “tờ cho công bơm nước” vào năm 2009 (BL 18) do ông Đ tự tay viết có nội dung “..ông hiện đang có đứng bộ **03 thửa đất** gồm một thửa vườn diện tích 2.000 m², hai thửa ruộng, một thửa 2.000 m² (theo giấy là thửa 1965) và một thửa trên 1.000 m²..” mà không hề có thửa 1856 diện tích 2.425 m² đã đổi cho ông K. Từ đó cho thấy ý chí của ông Đ đã xác định thửa 1865 không còn là của mình. Việc ông Đ làm hợp đồng tặng cho bà U có thửa 1856 đơn giản chỉ là nhằm lẫn giữa thửa 1856 với thửa 1965. Theo điểm a khoản 1 điều 126 Bộ Luật Dân sự năm 2005 thì “Trong trường hợp giao dịch dân sự có thể được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự sau đây: a) Theo ý muốn đích thực của các bên khi xác lập giao dịch.” Do ý chí của ông Đ là muốn tặng cho bà U, Ông N 03 thửa đất hiện do ông trực tiếp quản lý canh tác nên cần điều chỉnh lại hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Đ với bà U, Ông N cho phù hợp ý chí ông Đ và thực tế canh tác.

- Khi việc chuyển đổi đất giữa ông Đ và ông K đã được pháp luật công nhận như phân tích ở trên, thì thửa đất ông Đ tặng cho bà U trong hợp đồng tặng cho ngày 10/02/2011 phải là thửa 1965 mới chính xác. Lẽ ra cấp sơ thẩm cần điều chỉnh lại thửa đất tặng cho của ông Đ cho bà U từ thửa 1856 thành thửa 1965 cho phù hợp với thực tế ông Đ đã và đang canh tác sử dụng cho phù hợp mới đúng. Tuy nhiên, khi xét xử quyết định lại giao thửa 1965 cho hàng thửa kế của ông Đ kê khai đăng ký là chưa phù hợp. Do đó cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung này.

Từ các căn cứ trên, xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, Phan Văn N của ông Nguyễn Văn K là không cần thiết mà chỉ cần điều chỉnh lại các thửa đất đã chuyển đổi được công nhận trong hợp đồng tặng cho để phù hợp với thực tế và ý chí ông Đ như đã phân tích ở trên. Do đó không chấp nhận yêu cầu này của ông K.

[7] Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà U Ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm điều chỉnh lại hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U ông Phan Văn N là có căn cứ nên chấp nhận.

- Về án phí, do án sơ thẩm bị cải sửa nên bà U, Ông N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3, 9 Điều 26; các Điều 92, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987, khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 1 điều 126; Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Án lệ số 40/2021/AL “Về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế”; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị U và ông Phan Văn N; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K và ông Huỳnh Văn Đ về việc chuyển đổi thửa đất số 1856 (thửa mới là 158, tờ bản đồ số 13) và thửa đất số 1965 (thửa mới là 66, tờ bản đồ số 13) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

- Hộ ông Nguyễn Văn K (thành viên trong hộ gồm: Ông K, bà Huỳnh Thị Kim K1, chị Nguyễn Thị Trúc L, chị Nguyễn Thị Hằng N1, anh Nguyễn Quốc V) được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 158, tờ bản đồ số 13, diện tích thực đo là 2330,3m² tọa lạc tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có tứ cận:

+Đông: Giáp đất ông Đặng Văn Hai;

+Tây: Giáp đất ông Huỳnh Văn T;

+Nam: Giáp đất bà Huỳnh Thị U;

+Bắc: Giáp đất ông Nguyễn Văn K.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2011 giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N đối với thửa 1856. Điều chỉnh lại hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 10/02/2011 giữa ông Huỳnh Văn Đ với bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N. Xác định ông Đ tặng cho bà U, Ông N các QSDĐ thuộc thửa 1965 (thay thửa 1865 đã hoán đổi), thửa 2178 và thửa 1803. Bà U, Ông N căn cứ hợp đồng tặng cho đã điều chỉnh này liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định khi có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Huỳnh Văn Đ và yêu cầu ông K trả lại quyền sử dụng thửa đất thửa số 1856 (số thửa mới 158, tờ bản đồ số 13) tại Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại bà U, Ông N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000219 ngày 14/5/2021 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Huỳnh Thị U, ông Phan Văn N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005183 ngày 20/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 300.000 án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 17317 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, xem như ông K đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, 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 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:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, TG;
- CCTHADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân