

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh Văn Pc**

Bản án số: 198/2017/DS-PT

Ngày: 22-8- 2017

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử Văn Pc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Mai Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Phương Quyền.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2016/DS- ST ngày 16 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 228/2017/QĐPT- DS ngày 03 tháng 4 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đoàn Thị Nhơn T, sinh năm 1954 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh T.

3. Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1976, quốc tịch Việt Nam; Địa chỉ cư trú: số D Seville st Fairfield east NSW 2165 (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: số E đường G, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

5. Nguyễn Thanh P, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B; (vắng mặt).

Bà Đoàn Thị Nhơn T, ông Nguyễn Thanh P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H theo giấy ủy quyền ngày 09/01/2017, (bà Mỹ H có mặt).

Bà Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Thanh T2 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Thanh T (theo các giấy ủy quyền ngày 27/8/2015 và ngày 03/11/2015 và ngày 27/8/2015)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1926 (đã chết năm 2015)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Văn P:

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp N, xã O, huyện M, tỉnh B (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh T

3. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B

Ông H2 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngọc T (theo giấy ủy quyền ngày 26/9/2016).

4. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số P, khu phố Q, thị trấn R, huyện M, tỉnh B.

5. Ông Nguyễn Trọng T, sinh 1964 (đã chết trong quá trình tố tụng)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trọng T:

+ Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1970 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988 (có mặt)

+ Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1992 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1990 (có mặt)

Cùng Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Bến Tre

Bà Thị T, bà Thu N, ông Nguyễn Thanh T1 cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Hồng N (theo các giấy ủy quyền ngày 03/12/2015 và ngày 26/9/2016).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng N: Ông Lê Văn L- Luật sư thuộc văn phòng Luật sư C L, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1953 (có mặt); Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Ủy ban nhân dân huyện M

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn U- Chủ tịch UBND huyện (Vắng mặt, đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ 2 lần).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thanh T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/01/2015, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm và quá trình tranh tụng tại phiên tòa hôm nay, các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày tóm tắt như sau:

Hộ gia đình của các nguyên đơn có thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², đo thực tế là 5.455,9m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B. Nguồn gốc phần đất này trước kia là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P. Năm 1976, vợ chồng ông Văn P đã tặng cho con là vợ chồng ông Nguyễn Thanh X năm. Ông X để cho vợ là bà Đoàn Thị Nhơn T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 28/3/1997. Tại thời điểm nay gia đình bà Nhơn T, ông X có 6 người là: Bà Đoàn Thị Nhơn T, ông Nguyễn Thanh X (chồng bà Nhơn T), các con là Nguyễn Thị Phương T, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Thanh T. Năm 2014 cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nhơn T, ông X đứng tên. Trên đất có căn nhà thô sơ cột bê tông, tường gạch, nền đất, mái lợp lá, diện tích khoảng 60 m² gia đình bà Nhơn T cất năm 1978 để ở.

Tháng 01/2000, gia đình ông X, bà Nhơn T chuyển về xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang sinh sống, còn thửa đất trên thì giao cho ông Nguyễn Văn P (là cha ông X) quản lý, sử dụng, căn nhà trên đất thì bỏ trống.

Năm 2005, ông Nguyễn Trọng T là em trai ông X tự ý tu bổ căn nhà và dọn về ở trên đất của vợ chồng bà Nhơn T, ông Trọng T nói là tạm mượn, khi nào gia đình bà Nhơn T trở về thì sẽ trả lại nhưng nhiều lần bà Nhơn T thương lượng yêu cầu trả nhưng ông Trọng T không trả.

Ông X tự ý viết giấy tay “Giấy giao đất” có nội dung trao đổi thửa đất trên với căn nhà tại số S đường T, khu phố U, thị trấn M cho ông Nguyễn Văn P, giấy này viết ngày 01/3/2000, sự việc này các nguyên đơn không biết. Các nguyên đơn chỉ được biết tờ giấy này khi xảy ra tranh chấp được ông Trọng T đưa ra.

Diện tích đất trên không phải của cá nhân ông X mà là tài sản chung của hộ gia đình. Ông X tự ý định đoạt không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ nên việc chuyển đổi đất giữa ông X và ông Văn P là trái pháp luật.

Nay các các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đổi đất giữa ông X và ông Văn P là tờ “Giấy giao đất” lập ngày 01/3/2000; Buộc ông Văn P phải trả lại toàn bộ diện tích thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², đo thực tế là 5.455,9m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B cho gia đình bà Nhơn T; Yêu cầu ông Trọng T (ông Trọng T đã chết) nay là người thừa kế của ông Trọng T là bà Hồng N và các con ông, bà Hồng N tự tháo dỡ phần nhà đã tu bổ khi tạm mượn năm 2005, trả lại hiện trạng căn nhà cũ của các nguyên đơn và di dời về phần đất của ông Trọng T để ở.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2015, đơn yêu cầu phản tố ngày 24/6/2016, biên bản hòa giải và các lời trình trong quá trình tố tụng, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn P là bà Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Trọng T (ông T chết trong quá trình tố tụng, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Hồng N) trình bày tóm tắt như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², đo thực tế là 5.455,9m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Bến Tre là của vợ chồng ông X, bà Nhơn T được ông Văn P cho năm 1976.

Nguồn gốc căn nhà và đất tại số S đường T, khu phố U, thị trấn M là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị S. Năm 1986 bà S chết, tháng 6/2015 ông Văn P chết, đều không có di chúc.

Ngày 04/10/1997, ông Văn P và tất cả các thừa kế của bà S gồm: Ông, Nguyễn Thanh X, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Trọng T, Nguyễn Ngọc T đã lập giấy cam kết cho ông Văn P sở hữu và toàn quyền định đoạt căn nhà này và cho ông X được quyền đứng tên chủ sở hữu vĩnh viễn căn nhà số S đường T, khu phố U, thị trấn M. Giấy có xác nhận của chính quyền địa phương.

Lý do ông Văn P và các con ông Văn P cho ông X được quyền đứng tên chủ sở hữu vĩnh viễn căn nhà số S đường T nêu trên là do năm 1997, ông X thỏa thuận đổi phần đất thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích là 4.630m² ở K nêu trên cho ông Văn P là để ông X bán căn nhà số S đường T trả nợ. Ông X đã bán căn nhà này được 140.000.000đ. Không có việc ông X đưa lại cho ông Văn P 70.000.000đ để chuộc đất mà tiền chuộc đất là của ông Văn P (BL: 50; 51)

Do ông X không chịu giao giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 189 cho ông Văn P và năm 1999 ông X, bà Nhơn T đã bán căn nhà tại số S đường T, khu phố U, thị trấn M là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị S đã đổi cho vợ chồng ông X nên năm 2000, anh em yêu cầu ông X phải viết Giấy giao đất cho ông Văn P theo nội dung đổi đất đã thỏa thuận năm 1997.

Do ông X, bà Nhơn T đã cầm cố thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích là 4.630m² ở K cho ông Hồ Văn T từ năm 1997 để vay 71 chỉ vàng, Theo hợp đồng cầm cố thì vợ chồng ông Hồ Văn T được quản lý thu hoa lợi trên đất, hợp đồng cầm cố hết hạn năm 2002 nên đến ngày 21/4/2002 ông Văn P đứng ra trả cho vợ chồng ông Hồ Văn T 71 chỉ vàng chuộc lại đất và ông Văn P quản lý sử dụng đất này từ năm 2002. thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích là 4.630m² đo thực tế là

5.112,5m² ở K thuộc quyền sử dụng của ông Văn P. Tiền chuộc đất là của ông Văn P.

Ngày 11/8/2012, ông Văn P và tất cả các con ông Văn P (trừ ông X) họp mặt gia đình lập văn bản thống nhất cho ông Nguyễn Trọng T phân đất thừa 189 nêu trên mà ông Văn P đòi cho ông X.

Các người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn yêu cầu tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng T là: Bà Hồng N, bà Thu N, bà Thị T, ông Thanh T có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà Đoàn Thị Nhơn T do UBND huyện M cấp ngày 28/3/1997, cấp lại năm 2014 cho hộ ông Nguyễn Thanh Xuân, bà Đoàn Thị Nhơn T đứng tên; công nhận thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17) tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B (đất đang tranh chấp) và vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của các thừa kế của ông Trọng T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản khai ngày 16/6/2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Thanh X trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², đo thực tế là 5.112,5m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M trước kia là do ông Văn P, bà S cho vợ chồng ông X năm 1976, năm 1978 vợ chồng ông X cất một căn nhà tạm rộng khoảng 60m² trên đất để ở. Ông X để cho vợ là bà Nhơn T đứng tên đất và ngày 28/3/1997 bà Nhơn T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông X có cầm cố thửa đất trên cho vợ chồng ông Hồ Văn T để vay 71 chỉ vàng, thời hạn cầm là 5 năm từ tháng 6/1997 đến năm 2002. Trong thời hạn này vợ chồng ông Hồ Văn T được trồng cây, thu hoạch hoa lợi trên đất.

Về nguồn gốc nhà đất tại số S đường T, khu phố U, thị trấn M là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị S có từ trước giải phóng. Ông X cùng cha mẹ và anh em sống ở căn nhà này từ nhỏ. Bà S chết năm 1986 không để lại di chúc. Ngày 04/10/1997, ông Văn P và toàn thể các con ông Văn P, bà S họp gia

đình đồng ý cho ông X được đứng tên vĩnh viễn căn nhà này, có lập văn bản, có chính quyền xác nhận. Năm 1998 ông X sang tên nhà đất từ ông Văn P qua ông X và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà.

Do công việc làm ăn thất bại kéo dài, bế tắc nên ông Văn P cho ông X bán nhà tại số S đường T, khu phố U, thị trấn M để trả nợ để gia đình ông X về khu kinh tế ở Tiền Giang sinh sống. Ông X, bà Nhơn T bán căn nhà này cho ông Đ giá 140.000.000đ, ông X đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho ông Đ vào tháng 2/2000. Số tiền bán nhà ông X đưa cho ông Văn P 70 triệu đồng để chuộc đất cầm cố cho ông Hồ Văn T nhưng sau này tiền chuộc đất là do Dì gửi về cho ông Văn P chuộc đất. Việc ông X giao tiền cho ông Văn P không có giấy tờ gì, không có ai chứng kiến.

Việc ông X viết “Giấy giao đất” ngày 01/3/2000 giao thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17) nêu trên cho ông Văn P là để ông Văn P có cơ sở bằng chứng để chuộc lại đất và do lúc này ông X còn thiếu nợ nhiều người. Khi ông X viết tờ giấy này thì ông không nói cho vợ con ông Biết. Sau khi ông Văn P chuộc đất thì gia đình ông X để cho ông Văn P hưởng hoa lợi dưỡng già.

Năm 2005, gia đình ông Nguyễn Trọng T tự ý dọn về ở và cơ ngơi căn nhà trên phần đất hiện đang tranh chấp. Cuối năm 2005, vợ chồng ông X biết ông Trọng T dọn về ở căn nhà trên đất này thì ông Trọng T có nói tạm mượn ở, khi nào vợ chồng ông X về thì trả lại nhưng đã nhiều lần thương lượng không đạt kết quả.

Nay ông X yêu cầu giao lại cho gia đình ông thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M; buộc ông Nguyễn Trọng T và gia đình di dời khỏi phần đất trên của ông.

Ủy ban nhân dân huyện M, người đại diện theo pháp luật Ông Võ Văn U- Chủ tịch UBND trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Đoàn Thị Nhơn T ngày 28/3/1997 đúng trình tự thủ tục, thời điểm cấp giấy không có tranh chấp. Năm 2014 cấp đổi giấy CNQSDĐ thửa đất số 19 tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M đúng quy định (BL: 44; 56; 57; 58).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2016/DS- ST ngày 16 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh B áp dụng các Điều 693, 694, 695, 696 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự đã tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy tờ “Giấy giao đất” lập ngày 01/3/2000 giữa ông Nguyễn Thanh X và ông Nguyễn Văn P.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Nguyễn Thị T (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng T) về yêu cầu hộ bà Đoàn Thị Nhơn T, ông Nguyễn Thanh X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Những người thừa kế của ông Nguyễn Trọng T gồm: bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Nguyễn Thị T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê khai, đăng ký phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.455,9m² thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Bến Tre

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/11/2016, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh T. Bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu tòa cấp Văn Pc thẩm xử lại vụ án theo hướng buộc bị đơn trả lại diện tích đo đạc thực tế là 5.112,5m² đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Bến Tre cho hộ bà Đoàn Thị Nhơn T, ông Nguyễn Thanh X, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn di dời về phần đất của bị đơn. Bà Nguyễn Thị Thanh T đồng ý hỗ trợ cho phí di dời.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời có ý kiến như sau: Các nguyên đơn đồng ý trả cho người thừa kế của ông Văn P 71 chỉ vàng do trước đây ông Văn P đã bỏ số vàng ra để chuộc đất, hỗ trợ chi phí di dời là 15 triệu đồng, trả lại giá trị tài sản trên đất gồm giá trị nhà là 35 triệu đồng, cây trái do ông Văn P trồng là 6.925.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, Luật sư L xuất trình bản chính Giấy giao đất do ông X lập; văn bản ông Văn P và các con ông Văn P cho ông Nguyễn Trọng T thừa đất 189; giấy ông Văn P chuộc đất của ông Hồ Văn T.

Trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Tờ Giấy giao đất do ông X lập có nội dung đổi đất cho ông Văn P là vô hiệu do không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình.

Bà Mỹ H trình bày: Về tố tụng có sai sót, cụ thể: Trong phần đất tranh chấp có căn nhà của ông Nguyễn Thanh P là con ông X (là căn nhà thứ 2 theo văn bản định giá) nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông Thanh P có yêu cầu đổi với căn nhà này; Có chứng cứ bà K gửi cho ông Văn P 3.000USD để chuộc đất nhưng không đưa bà K vào tham gia tố tụng. Về nội dung: Không có việc đổi thửa đất số 189 lấy căn nhà số S đường T vì căn nhà số S đường T là do ông X được cho và đã bán năm 1998, mãi đến năm 2000 thì ông X mới viết giấy giao đất cho ông Văn P. Lời trình bày của ông X về việc viết giấy giao đất là đúng; biên bản họp mặt gia đình ngày 11/8/2012 cho ông Nguyễn Trọng T thừa đất 189 là vô hiệu. Quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông X, bà Nhơn T ông Văn P không phản đối nên thửa đất 189 là của các nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng N là Luật sư L trình bày: Giữa ông Văn P và ông X đã thỏa thuận đổi căn nhà duy nhất của ông Văn P là nhà đất số S đường T để lấy thửa đất 189 trên có căn nhà tạm của ông X, bà Nhơn T. Vợ chồng ông X đã bán nhà đất số S đường T được 140 triệu đồng để trả nợ, không có việc ông X giao lại cho ông Văn P 70 triệu đồng tiền bán nhà. Ông Văn P còn phải bỏ ra 71 chỉ vàng để chuộc lại thửa đất vào năm 2002. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bà Nhơn T.

Ông X trình bày: Năm 1997 ông được cho nhà số S đường T, trong Giấy cam kết năm 1997 không có nội dung đổi đất. Thời điểm năm 1997 thì ông Văn P chỉ có căn nhà số S đường T, không có căn nhà nào khác.

Các đương sự khác không có ý kiến tranh luận gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng thì việc đổi nhà đất giữa các bên là có thật và đã thực hiện từ năm 1997, bên ông X, bà Nhơn T đã nhận và bán nhà số S đường T và ông X, bà Nhơn T đã ký xác nhận nhận đủ tiền, không có căn cứ xác định ông Văn P nhận 70 triệu đồng tiền ông X bán nhà. Theo Giấy giao đất thì ông X có nghĩa vụ chuộc đất để giao lại cho ông Văn P nhưng do ông X không chuộc đất nên bên ông Văn P còn phải bỏ ra 71 chỉ vàng để chuộc đất; như vậy ông X, bà Nhơn T còn được hưởng lợi 71 chỉ vàng cầm đất. Đối với căn nhà của ông Thanh P làm trên đất thì buộc các thừa kế của ông Trọng T trả lại giá trị nhà cho ông Thanh P. Đề nghị bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc các thừa kế của ông Nguyễn Trọng T trả lại giá trị nhà cho ông Thanh P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Nguồn gốc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², đo thực tế là 5.112,5m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P. Vợ chồng ông Văn P đã tặng cho con là vợ chồng ông Nguyễn Thanh X năm 1976. Ông X để cho vợ là bà Đoàn Thị Nhơn T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 28/3/1997, cấp cho hộ bà Nhơn T, năm 2014 cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Nhơn T, ông X, trên đất có căn nhà tạm kết cấu cột bê tông, tường vách, nền đất, mái lợp lá, diện tích khoảng 60m² do vợ chồng ông X cất năm 1978 để ở. Nguồn gốc căn nhà và đất tại số S đường T, khu phố U, thị trấn M là của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị S có từ trước giải phóng. Năm 1986 bà S chết không để lại di chúc. Điều này được tất cả các bên đương sự thừa nhận.

[2]- Ngày 19/6/1997, Vợ chồng ông X, bà Nhơn T lập hợp đồng cầm cố thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 trên để vay 50 chỉ vàng 24k của vợ chồng ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H. Sau này bên ông Hồ Văn T, bà Thu H giao tiếp vàng cho bên vợ chồng ông X, các bên thống nhất đến năm 1998 tổng cộng giao cho vợ chồng ông X, bà Nhơn T 71 chỉ vàng 24k để cầm cố thửa đất này. Thời

hạn cầm đất đến năm 2002. Bên ông Hồ Văn T được sử dụng và khai thác hoa lợi trên đất. (BL: 177).

Sau khi cầm cố miếng đất trên thì gia đình ông X chuyển về Tiền Giang sinh sống cho đến nay.

[3]- Ngày 04/10/1997, ông Văn P và các thừa kế của bà S là 5 người con của ông Văn P, bà S đã lập “Giấy cam kết” cho ông Văn P sở hữu và toàn quyền định đoạt căn nhà số S đường T, khu phố U, thị trấn M và cho ông X được quyền đứng tên chủ sở hữu vĩnh viễn căn nhà này. Năm 1998 đã làm thủ tục sang tên và ông X được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà này.

Ngày 29/11/1999, vợ chồng ông X, bà Nhơn T ký “Tờ giao kèo mua bán nhà” bán căn nhà số S đường T, khu phố U, thị trấn M cho ông Trần Thế Đ với giá 140.000.000đ, có ông Văn P và ông Nguyễn Trọng T là em ông X ký người làm chứng. Theo nội dung “Tờ giao kèo mua bán nhà” lập này 29/11/1999 và tờ Biên nhận ngày 21/2/2000 thì ngay khi ký hợp đồng mua nhà, ông Đ đã giao cho vợ chồng ông X 100 triệu đồng, đến tháng 2/2000 thì ông Đ trả hết tiền 40 triệu và nhận nhà này.

[4]- Ngày 01/3/2000, ông X viết cho ông Văn P tờ “Giấy giao đất” có nội dung:

“Căn cứ biên bản cuộc họp gia đình vào ngày 04/10/1997 với sự hiện diện đầy đủ của 5 anh em chúng tôi đã thống nhất giao căn nhà số S đường T, Ô II thị trấn R cho tôi làm chủ sở hữu và trọn quyền sử dụng, Ngược lại tôi phải giao hai phần đất hương quả của ông bà tại ấp K (diện tích 4 công rưỡi) cho cha ruột tôi là ông Nguyễn Văn P quản lý sử dụng, khi nào cha tôi qua đời, số đất đó chia đều cho 4 anh em của tôi, trừ phần cá nhân tôi không hưởng.

Hiện nay đất này còn trong thời gian cầm cố, tôi có trách nhiệm thương lượng chuộc lại và giao cho cha tôi quản lý sử dụng chứ không được sang nhượng cho bất cứ ai”.

[5]- Năm 2002, ông Văn P bỏ ra 71 chỉ vàng của ông Văn P chuộc lại thửa đất số 189 nêu trên từ vợ chồng ông Hồ Văn T và ông Văn P quản lý, sử dụng đất cho đến năm 2015 ông Văn P chết.

Ngày 11/8/2012, ông Văn P và tất cả các con ông Văn P (trừ ông X) họp mặt gia đình lập văn bản cho ông Nguyễn Trọng T phần đất thừa 189 nêu trên mà ông Văn P đòi cho ông X có xác nhận của chính quyền địa phương (BL: 89).

Năm 2005, gia đình ông Nguyễn Trọng T chuyển về ở cùng với ông Văn P trên diện tích đất ông Văn P chuộc từ ông Hồ Văn T. Ông Trọng T có tu sửa lại căn nhà tạm trước kia của vợ chồng ông X để ở cho đến nay.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T thì thấy:

[6]- Các nguyên đơn cho rằng thửa đất số 19 (cũ là 189), tờ bản đồ số 17 (cũ là 04) tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B là tài sản chung của các nguyên đơn và ông X vì giấy chứng nhận QSDĐ ghi cấp cho hộ bà Đoàn Thị Nhơn T.

Các nguyên đơn và ông X thừa nhận ông X có viết tờ “Giấy giao đất” cho ông Văn P đề ngày 01/3/2000, các nguyên đơn thừa nhận có việc ông X đòi nhà đất cho ông Văn P. Tuy nhiên các nguyên đơn cho rằng việc ông X đòi nhà đất cho ông Văn P thì bà Nhơn T và các con không biết nên việc đòi đất là bất hợp pháp. Còn ông X cho rằng ông viết tờ “Giấy giao đất” cho ông Văn P đề ngày 01/3/2000 là để ông Văn P có cơ sở chuộc đất từ vợ chồng ông Hồ Văn T chứ không có việc ông đòi phần đất này lấy căn nhà số S đường T, khu phố U, thị trấn M. Tại phiên tòa hôm nay, bà Mỹ H đại diện cho bà Nhơn T lại cho rằng không có việc đòi đất giữa ông X và ông Văn P.

[7]- Xét lời trình bày của các nguyên đơn và ông X thì thấy: Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M trước kia là của ông Văn P, bà S cho vợ chồng ông X năm 1976. Như vậy, ông X và bà Nhơn T mới là chủ sử dụng đất, các con của ông X vào thời điểm năm 1976 còn chưa sinh ra và cũng không được cho đất. Do đó, các con ông X thực chất không có công sức gì trong việc tạo lập thửa đất này mà phần đất này là của vợ chồng ông X được vợ chồng ông Văn P tặng cho. Việc năm 1997 nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hộ bà Đoàn Thị Nhơn T là do quy định về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất thời điểm năm 1997 là cấp cho hộ gia đình. Theo bản “Danh sách các tổ chức, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất (kèm theo tờ trình của UBND xã L)” (BL: 102) cũng thể hiện người đăng

ký và được xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ chỉ có cá nhân bà Nhơn T chứ không phải là hộ gia đình bà Nhơn T.

[8]- Theo tờ “Giấy giao đất” do ông X viết cho ông Văn P đề ngày 01/3/2000 thể hiện rõ nội dung năm 1997 ông X đổi cho ông Văn P diện tích đất 4 công rưỡi tại ấp K để lấy căn nhà của ông Văn P và các thửa kế của bà S tại số S đường T, Ô II thị trấn R. Ông X còn viết rõ ông Văn P được quản lý, sử dụng mảnh đất này, khi nào ông Văn P qua đời thì chia mảnh đất này cho 4 anh em trừ ông X. Ông X có trách nhiệm chuộc lại phần đất này để giao cho ông Văn P.

[9]- Như vậy, theo nội dung “Giấy giao đất” trên thì ông X đã đổi đất cho ông Văn P từ năm 1997, không có nội dung nào thể hiện ông X viết giấy này để ông Văn P có cơ sở đi chuộc đất mà ngược lại nội dung “Giấy giao đất” thể hiện ông X mới là người có trách nhiệm chuộc lại đất để giao cho ông Văn P. Việc ông X, bà Mỹ H cho rằng ông X viết “Giấy giao đất” để ông Văn P làm căn cứ chuộc đất nhưng ông X lại viết các nội dung liên quan đến việc đổi căn nhà số S đường T, Ô II thị trấn R và lại ghi người có trách nhiệm chuộc đất là ông X nên lời trình bày này của ông X, bà Mỹ H là không có cơ sở, mâu thuẫn với lời trình bày trước kia của các nguyên đơn.

[10]- Mặt khác, năm 1997, thực hiện việc đổi đất, ông Văn P và các con ông Văn P đã giao căn nhà số S đường T nêu trên cho ông X sở hữu và từ năm 2002 ông Văn P đã bỏ ra 71 chỉ vàng chuộc lại phần đất mà gia đình ông X đã cầm cố cho ông Hồ Văn T, đồng thời ông Văn P và gia đình ông Trọng T đã quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 2002 cho đến nay, ông Trọng T còn tu bổ lại căn nhà trước đây của vợ chồng ông X và đưa gia đình về ở từ năm 2005, quá trình sử dụng đất ông Văn P và gia đình ông Trọng T công khai trong nhiều năm, có trồng nhiều cây lưu niên trên đất như dừa, mít, bưởi, cam... Ông X và gia đình bà Nhơn T đều biết nhưng không có ý kiến phản đối hay khiếu kiện gì, cũng không có ý kiến gì về số vàng ông Văn P bỏ ra chuộc đất.

Hơn nữa, trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, các nguyên đơn và các thửa kế của bị đơn cũng thừa nhận ông X đổi đất cho ông Văn P.

[11]- Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở kết luận ông X đã đổi thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M để lấy căn nhà của ông Văn P và

các thừa kế của bà S tại số S đường T, Ô II thị trấn R. Việc ông X cho rằng không đổi đất cho ông Văn P, chỉ viết “Giấy giao đất” để ông Văn P có cơ sở chuộc đất là không có căn cứ.

Xét hợp đồng đổi nhà đất giữa ông X và ông Văn P:

[12]- Các nguyên đơn cho rằng các nguyên đơn không biết ông X đổi đất, việc ông X tự ý đổi đất cho ông Văn P là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn, Xét thấy: Mặc dù bà Nhơn T và các con ông X không ký vào “Giấy giao đất” ngày 01/3/2000 nhưng ngày 29/11/1999 bà Nhơn T đã cùng ông X ký giấy bán căn nhà mà ông X đã đổi cho ông Văn P tại số S đường T, Ô II thị trấn R cho ông Trần Thế Đ và bà Nhơn T cùng ông X nhận tiền bán nhà từ ông Đ (BL: 179), đồng thời ông X, bà Nhơn T và các nguyên đơn vào thời điểm năm 2002 đã biết ông Văn P chuộc đất và biết ông Văn P cùng gia đình ông Trọng T sử dụng đất công khai, trồng cây lưu niên, hưởng hoa lợi trên đất và tu bổ lại căn nhà trên đất để ở từ năm 2002 đến năm 2015 nhưng gia đình ông X không tranh chấp hay phản đối gì, cũng không có ý kiến gì về số vàng ông Văn P bỏ ra để chuộc đất, mãi 13 năm sau các nguyên đơn mới tranh chấp khởi kiện đòi đất nên có căn cứ kết luận Bà Nhơn T và các con ông X, bà Nhơn T đều biết việc ông X đổi đất cho ông Văn P, biết ông Văn P sử dụng đất từ năm 2002 nhưng đã đồng ý việc đổi đất này. Các nguyên đơn cho rằng sau khi ông Văn P chuộc đất thì gia đình bà Nhơn T cho ông Văn P canh tác hưởng hoa lợi dưỡng già nhưng bên bị đơn không thừa nhận, các nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ về việc cho ông Văn P và gia đình ông Trọng T mượn nhà đất nên lời trình bày này của các nguyên đơn là không có cơ sở.

[13]- Mặc khác, tại phiên tòa hôm nay, bà Nhơn T, ông X và các đương sự khác đều thừa nhận trước khi đổi đất năm 1997 thì ông Văn P không còn nhà đất hay chỗ ở nào khác ngoài căn nhà tại số S đường T, Ô II thị trấn R. Năm 1997 ông Văn P và các con ông Văn P lập văn bản cho ông X được sở hữu căn nhà này, đồng thời tháng 11/1999 ông Văn P ký làm chứng cho ông X, bà Nhơn T bán căn nhà này. Nếu ông Văn P không đổi đất cho ông X để lấy phần đất của gia đình ông X thì ông Văn P không còn chỗ ở nào khác. Xét hoàn cảnh của ông Văn P vào năm 1997 và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì không có cơ sở cho rằng

ông Văn P và các con ông Văn P cho ông X căn nhà và đất tại số S đường T nêu trên.

[14]- Theo án lệ số 04/2016/AL về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Bà Nhơn T và các con bà Nhơn T mặc dù không ký vào “Giấy giao đất” nhưng biết việc ông X đổi đất và đã đồng ý, không phản đối, còn cùng ông X chuyển nhượng căn nhà đổi với ông Văn P cho người khác và cùng ông X nhận tiền chuyển nhượng nhà đất này.

Từ các căn cứ trên và theo án lệ số 04/2016/AL thì có đủ cơ sở kết luận bà Nhơn T và các con bà Nhơn T đã biết và đồng ý với việc ông X đổi đất cho ông Văn P.

[15]- Theo quy định tại khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 thì điều kiện chuyển quyền sử dụng đất là có giấy chứng nhận QSD đất. Diện tích đất thửa 189 (nay là thửa số 19) nêu trên đã được cấp giấy CNQSDĐ ngày 28/3/1997, đến ngày 04/10/1997 các bên thỏa thuận đổi đất nên việc đổi đất giữa các bên là đủ điều kiện theo quy định.

[16]- Theo quy định tại Điều 691; 701 Bộ luật dân sự năm 1995 thì Hợp đồng đổi QSD đất phải lập thành văn bản, phải được chứng thực tại UBND cấp có thẩm quyền.

Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa ông X và ông Văn P là tờ “Giấy giao đất” chưa có chứng thực của UBND xã L là chưa phù hợp về hình thức.

Tuy nhiên các bên đã thực hiện xong hợp đồng, bên ông Văn P đã nhận đất và sử dụng liên tục từ năm 2002 đến nay, bên ông X đã bán phần nhà đất đổi với ông Văn P cho người khác từ năm 2000.

Theo quy định tại điểm a.6, điểm b.2 tiêu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toàn án nhân dân tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 quy định:

Điểm a.6: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Điểm b.2: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Áp dụng tương tự quy định trên thì mặc dù hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa ông X, ông Văn P không có chứng thực của chính quyền địa phương nhưng không bị vô hiệu do vi phạm về hình thức hợp đồng.

Do đó, hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa ông X và ông Văn P là tờ “Giấy giao đất” được lập ngày 01/3/2000 có hiệu lực pháp luật.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không tuyên về hiệu lực của hợp đồng chuyển đổi đất là thiếu sót.

Vì vậy, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T. Sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa các bên là tờ “Giấy giao đất” lập ngày 01/3/2000 có hiệu lực pháp luật.

[17]- Xét yêu cầu phản tố của các thừa kế của ông Nguyễn Trọng T là bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thanh T1 thì thấy:

Theo nhận định trên thì thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M ông X đã đổi cho ông Văn P, thuộc quyền sử dụng của ông Văn P.

[18]- Ngày 11/8/2012, ông Văn P và tất cả các con ông Văn P (trừ ông X) họp mặt gia đình lập văn bản thống nhất cho ông Nguyễn Trọng T phân đất thừa 189 nêu trên mà ông Văn P đổi cho ông X, văn bản này được chính quyền địa phương chứng thực (BL: 89). Đến nay tất cả các thừa kế của ông Văn P (trừ ông X) đều không tranh chấp với vợ con ông Nguyễn Trọng T thửa đất này nên thửa đất này và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu, sử dụng của các thừa kế của ông Nguyễn Trọng T. Thửa đất này không thuộc QSD của gia đình ông X.

[19]- Do đó cần hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 124190 do UBND huyện M cấp cho hộ bà Đoàn Thị Nhơn T và ông Nguyễn X Thanh ngày 28/8/2014; các thừa kế của ông Nguyễn Trọng T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 5.112,5m² đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M theo quy định.

[20]- Ngoài ra, về việc áp dụng pháp luật, hợp đổi chuyển đổi QSDĐ giữa các bên được thực hiện vào năm 1997, năm 2000 ông X viết hợp đồng chuyển đổi đất là tờ “Giấy giao đất” nên phải áp dụng văn bản có hiệu lực pháp luật tại thời điểm phát sinh giao dịch dân sự là Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét. Cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng quy định tại điểm b mục 2 Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về thi hành bộ luật dân sự năm 2005.

[21]- Đối với căn nhà của ông Thanh P làm nhờ trên đất trị giá là 14.894.210đ, nay các thừa kế của ông Nguyễn Trọng T được sử dụng đất nên công nhận cho các thừa kế của ông Trọng T được sở hữu căn nhà và phải hoàn trả giá trị nhà cho ông Thanh P.

Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

Đối với việc đưa thiếu người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng T là bà Nguyễn Thị Thu N (con ông T) vào tham gia tố tụng: Bà Thu N là một trong những người cùng ký vào đơn yêu cầu phản tố và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trọng T. Việc cấp sơ thẩm không đưa bà Thu N vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, bà Thu N có mặt và xin được tham gia vụ án từ cấp Văn Pc thẩm. Bà Thu N không yêu cầu tham gia vụ án từ cấp sơ thẩm. Bà Thu N không đề nghị tòa cấp Văn Pc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng. Xét thấy, cấp sơ thẩm vi phạm này của cấp không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Thu N và đã được cấp Văn Pc thẩm khắc phục nên không cần hủy án sơ thẩm vì sai sót này.

Bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự Văn Pc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu không cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T; sửa một phần bản án sơ thẩm số 11/2016/DS- ST ngày 16/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh B về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” như sau:

1- Áp dụng các Điều 691; 693; 701 Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993, điểm a.6, điểm b.2 tiêu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đổi đất giữa ông Nguyễn Thanh X và ông Nguyễn Văn P là tờ “Giấy giao đất” lập ngày 01/3/2000; yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn P (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Văn P gồm: Ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Trọng T (ông T đã chết trong quá trình tố tụng, người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thu N) phải trả

lại toàn bộ diện tích thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích theo giấy CNQSDĐ là 4.630m², đo thực tế là 5.455,9m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B cho gia đình bà Đoàn Thị Nhơn T; Yêu cầu ông Nguyễn Trọng T (ông T đã chết) nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng T là bà Nguyễn Thị Hồng N và các con ông Nguyễn Trọng T, bà Hồng N phải tự tháo dỡ phần nhà đã tu bổ năm 2005, trả lại hiện trạng căn nhà cũ cho các nguyên đơn.

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất tại tờ “Giấy giao đất” giữa ông Nguyễn Thanh X và ông Nguyễn Văn P lập ngày 01/3/2000 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thu N (là những người thừa kế của ông Nguyễn Trọng T) được quyền sở hữu toàn bộ nhà, công trình kiến trúc, cây trái trên đất và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 17), diện tích đo thực tế là 5.455,9m², tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện M, tỉnh B.

Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Trọng T phải trả cho ông Nguyễn Thanh P giá trị căn nhà trên đất là 14.894.210 (mười bốn triệu tám trăm chín tư ngàn hai trăm mười) đồng.

2- Áp dụng Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thu N (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng T).

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSD đất có số serri BU 124190 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28/8/2014 đứng tên hộ bà Đoàn Thị Nhơn T, ông Nguyễn Thanh X.

3- Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Các nguyên đơn phải chịu là 3.692/800đ (đã nộp đủ).

4- Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn phải chịu là 200.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 5.417.000đ theo biên lai thu tiền số

0019337 ngày 24/3/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M. Hoàn lại cho các nguyên đơn số tiền dư là 5.217.000đ.

- Án phí dân sự Văn P_c thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu. Hoàn lại 200.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003594 ngày 24/11/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22/8/2017.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện KSND cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục thi hành dân sự tỉnh B;
- NĐ (1);
- BĐ (01);
- Lưu hồ sơ vụ án (DTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG VĂN P_C THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Hùng