

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 34/2025/DS-PT

Ngày: 20 /01/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Ngày 20/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 482/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024,
về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 654/2024/QĐ-PT ngày
27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Văn Ú, sinh năm: 1938.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú: Nguyễn Văn G, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Nguyễn Văn H, sinh năm: 1963 (chết);

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

1. Phan Thị B, sinh năm: 1960 (vợ ông H);

2. Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1985 (con ông H);

3. Nguyễn Văn Á, sinh năm: 1988 (con ông H);

4. Nguyễn Văn H2, sinh năm: 1977 (con ông H);

5. Nguyễn Văn D, sinh năm: 1979 (con ông H).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Nguyễn Thị N, sinh năm: 1981 (con ông H).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T - Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, anh H1, anh H2, anh D, bà Nghĩa L anh Nguyễn Văn Á, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Đặng Thị T, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Phan Thị B, sinh năm: 1960 (vợ ông H);

3. Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1985 (con ông H);

4. Nguyễn Văn Á, sinh năm: 1988 (con ông H).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Ú là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 22/9/2022; biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2023, ngày 23/11/2023; biên bản hòa giải ngày 14/6/2024 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Ú trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Ú nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N1 (phần cái hầm) với giá 150 giá lúa khoảng 40 năm trước, hiện trạng phần đất trước khi nhận chuyển nhượng có cái hầm do Nhà nước múc để làm lộ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ú múc hầm lại để nuôi cá lóc, khoảng 9-10 năm nay thì không nuôi nữa do lỗ. Sau đó thì thả cá để đó, hiện nay phần hầm không có sử dụng. Năm 2021, ông Ú và ông H thỏa thuận đổi đất, ông H giao cho ông Ú phần đất chiều ngang 4m, chiều dài từ lộ nhựa trở ra sau hậu (qua khỏi cái hầm của ông), ông giao cho ông H 1 phần cái hầm của ông, nhưng sau đó ông H lấy phần đất đó chuyển nhượng hết cho bà T nên hiện nay ông Ú tranh chấp.

Nay ông Ú yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất có chiều ngang 4m, chiều dài 39,6m, diện tích 120,7m² thuộc một phần thửa 737 và 738, tờ bản đồ số 1 (nay thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 24), đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) như biên bản thỏa thuận giữa ông Ú và ông H ngày 28/4/2021.

Ông thống nhất theo số liệu trong sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Tại biên bản hoà giải ngày 14/6/2024 và tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và là người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn Á trình bày:* Ông Á giữ nguyên ý kiến trình bày trước đây của ông H cụ thể như sau: Phần đất tranh chấp hiện nay (hiện nay bà T sử dụng để cất nhà ở) có nguồn của ông Phan Phú T1 chuyển nhượng cho cha ông Hồ tên Nguyễn Văn T2, giá chuyển nhượng lâu quá ông H không nhớ. Sau này ông H có trả thành quả lao động cho ông T1 khoảng 02 triệu khoảng năm chín mươi mấy và sử dụng cho

đến khi chuyển nhượng cho bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H đào ao nuôi cá tra, khoảng năm 1980 thì nghỉ nuôi. Sau đó, con ông H (ông H2 và ông D) cất chòi ở. Sau khi có tuyến dân cư thì ông D về tuyến dân cư ở. Qua quá trình sử dụng do không có nạo vét nên hầm đã lạng, đến năm 2020 thì lấp hầm. Năm 2021 ông H chuyển nhượng cho bà T thì ông H2 cũng dời nhà đi giao đất cho bà T sử dụng.

Nay ông Ú cho rằng cha ông (ông H) có thỏa thuận đổi phần đất trên cho ông H và yêu cầu bên ông trả lại, ông không đồng ý, vì cha ông không có thỏa thuận đổi đất với ông Ú. Phần cái hầm ông Ú đang sử dụng hiện nay là của ông Nguyễn Văn N1 (chú ruột của ông H) để lại cho ông H, không phải đất của ông Ú, nhưng bên ông không có tranh chấp phần đất hầm trong vụ án này.

Ông thống nhất theo số liệu trong sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại Tờ tường trình ngày 20/5/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T trình bày: Khoảng năm 2022, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H. Khi thỏa thuận 2 bên có làm giấy tay với nhau, cụ thể vợ chồng ông H thỏa thuận bán cho bà diện tích đất chiều ngang 11,5 mét chiều dài khoảng 18 mét. Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, bà đã giao đủ số tiền sang nhượng đất cho vợ chồng ông H và bên vợ chồng ông H cũng đã giao phần đất trên cho bà quản lý và sử dụng. Do hiện trạng phần đất vợ chồng ông H bán không bằng phẳng (có chỗ lồi, có chỗ lõm) và thấp hơn nhiều so với lộ nhựa hiện nay nên sau khi sang nhượng, bà đã thuê người sang lấp lại cho bằng phẳng và tiến hành cất nhà ở. Trong quá trình bà thuê người sang lấp đất và cất nhà ở diễn ra trong một thời gian dài (khoảng mấy tháng trời). Tại thời điểm bà sang lấp và cất nhà ở thì gia đình ông Ú ở phía sau và biết việc bà sang lấp và cất nhà ở trên phần đất trên nhưng gia đình ông Ú không ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Ú, vì phần đất này là bà mua của ông H và đã cất nhà ở ổn định.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ú về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất diện tích 63,8m², thuộc 737, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 56, tờ bản đồ 24) theo sơ đồ gồm các mốc 1,2,3,4,9,8,7; đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ú về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất diện tích 10,1m², thuộc 738, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 56, tờ bản đồ 24) theo sơ đồ gồm các mốc 10,5,6,11; đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định

Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 và sơ đồ biến động ngày 06/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.430.000đ và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Ú được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 30/8/2024, ông Nguyễn Văn Ú kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ú; buộc ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất có chiều ngang giáp lộ ĐT844 là 4m, dài từ lộ đến phần đất hầm của ông Ú là 39,6m tổng diện tích là 120,7m² thuộc một phần thửa số 737 và 738, tờ bản đồ số 1 (nay thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 24), đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Ú vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông Ú là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ú giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Văn Ú yêu cầu ông Nguyễn Văn H (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H) phải có nghĩa vụ trả lại ông diện tích đất có chiều ngang 4m, dài 39,6m, thuộc một phần thửa 737 và 738, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 24), đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) như biên bản thỏa thuận giữa ông Ú và ông H ngày 28/4/2021. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H không đồng ý và cho rằng phần đất trên ông H đã chuyển nhượng cho bà T cất nhà ở ổn định.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích như sau:

Phần thứ 1: gồm các mốc số 1,2,3,4,9,8,7 có diện tích là 63,8m²;

Phần thứ 2: gồm các mốc số 9,10,11,8 có diện tích là 46,8m².

Phần thứ 3: gồm các mốc số 10,5,6,11 có diện tích là 10,1m².

Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 và sơ đồ biến động ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Xét thấy: Ông Ú cho rằng trước đây giữa ông với ông H có thỏa thuận đổi đất với nhau, cụ thể: Ông H giao phần đất tranh chấp cho ông Ú, ông Ú giao cho ông H phần đất hẻm phía sau. Tuy nhiên, việc thỏa thuận không có văn bản và các bên cũng chưa giao nhận đất với nhau. Tại biên bản không tiến hành hoà giải được ngày 16/10/2023 thì ông H cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H, là ông Á đều trình bày là sau khi hai bên thoả thuận đổi đất với nhau, ông Ú không đồng ý vì cho rằng diện tích đất của ông Ú nhiều hơn đất của ông H nên ông Ú không giao đất cho ông H, nên ông H lấy phần đất của mình chuyển nhượng lại cho bà T cất nhà ở. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất tranh chấp giữa ông Ú với ông H có chiều ngang là 4 mét, chiều dài một cạnh 30,38m và một cạnh 30,19m. Phần đất trên hiện nay bà T đã sang lập xây nhà kiên cố (bê tông cốt thép). Phần đất tranh chấp nằm ngay giữa nhà bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Ú cũng thừa nhận từ khi giữa ông với ông H thỏa thuận đổi đất với nhau, ông H chưa giao đất cho ông quản lý và ông cũng chưa giao đất cho ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Ú trình bày ông H đã giao đất cho ông Ú quản lý và sử dụng nhưng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh.

Mặt khác, trong suốt quá trình ông H chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà T và bà T sang lập đất, cất nhà kiên cố thì ông Ú đều biết, chứng kiến (vì nhà ông Ú liền kề phía sau phần đất tranh chấp) nhưng ông Ú không có ý kiến và cũng không có tranh chấp gì.

Tại văn bản số 1071/UBND-NC ngày 22/6/2023, UBND huyện T xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 737 hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất trên chưa đủ điều kiện để thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho... Căn cứ vào văn bản số 1071/UBND-NC ngày 22/6/2023, UBND huyện T xác định phần đất tranh chấp trên sổ mục kê ghi tên Nguyễn Văn N1. Còn tại văn bản số 280/UBND ngày 02/4/2024, UBND xã P xác định: Ông Nguyễn Văn N1 là chú ruột của ông H (ông N1 có vợ, không có con, vợ chồng ông N1 đã chết). Phần đất trên có nguồn gốc là của bà R (chị ruột ông T1). Ông H trả thành quả lao động cho ông T1 khoảng năm 1992 và quản lý sử dụng phần đất trên từ đó cho đến nay, do việc thoả thuận đổi đất giữa ông Ú và ông H chưa thực hiện được. Như vậy, đã có đủ chứng cứ xác định yêu cầu của ông Ú là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Ú là phù hợp.

Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm, ông Ú cũng xác định không tranh chấp đổi với phần lỏi đi, cũng như số tiền 3.000.000 đồng mà ông Ú cho rằng là số tiền ông thuê người đổ đất làm lỏi đi trên phần đất tranh chấp... mà chỉ yêu cầu phía ông H trả lại phần đất theo như thoả thuận đổi đất ngày 28/4/2021, nên Tòa án cấp sơ

thẩm đã không xem xét giải quyết các vấn đề trên; nếu sau này các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án khác, là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Ú cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ú, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ú là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 100, 166 và 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ú về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất diện tích 63,8m², thuộc 737, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 56, tờ bản đồ 24) theo sơ đồ gồm các mốc 1,2,3,4,9,8,7; đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ú về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất diện tích 10,1m², thuộc 738, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 56, tờ bản đồ 24) theo sơ đồ gồm các mốc 10,5,6,11; đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 và sơ đồ biến động ngày 06/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.430.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Ú được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ú được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy