

Bản án số: 142/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 02 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng
tặng cho 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: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

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

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979. Địa chỉ: A L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2022).

Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1939 (Vắng mặt).

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

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967 (Có mặt).

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

(Theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ M: Luật sư Nguyễn Thanh T, Văn phòng luật sư Cao Minh T1 - Thuộc đoàn luật sư tỉnh T (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1967 (Có mặt).

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

2. Bà **Lê Thị Hồng T2**, sinh năm 1961 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Long Thuận B, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

3. Ủy Ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt).

Trụ sở: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Chức vụ: Chủ tịch

- *Người kháng cáo: Bị đơn cụ Nguyễn Thị M.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ là chủ sử dụng diện tích đất 5.630m² gồm hai thửa đất, thửa 1884 diện tích 3.230m² loại đất TQ và thửa 1889 diện tích 2.400m² loại đất lúa, cùng tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/1997.

Cụ Nguyễn Thị M (là mẹ ruột của ông Đ) là chủ sử dụng tổng diện tích đất 4.220m² gồm hai thửa đất: thửa 1885 diện tích 2.180m² loại đất Q và thửa 1887 diện tích 2.040m² loại đất Q cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/05/1997.

Thửa đất 1884 của ông Đ có tiếp giáp với đường đi, thửa 1885 của cụ M nằm phía sau thửa 1884 và không có lối đi vào. Vì vậy vào năm 1997 ông Đ và cụ M có chuyển đổi cho nhau một phần của diện tích đất thửa 1884 và một phần của diện tích đất thửa 1885, mục đích để cho cụ M có đất tiếp giáp đường đi công cộng thuận tiện cho việc đi lại. Do là mẹ con ruột với nhau, nên hai bên thoả thuận miệng không có làm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật. Và từ năm 1997 hai bên trực tiếp canh tác trồng trọt cây trái trên phần đất chuyển đổi cho đến nay.

Vào năm 2020 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 3216 và quyết định 3217 ngày 18 tháng 6 năm 2020 về việc thu hồi đất để thực hiện công trình hạ tầng phát triển và bảo vệ vùng cây ăn trái Thuộc Nhiều - M; hạng mục

Đê bờ tây kênh Nguyễn Tấn T3 và các công dưới đê. Theo Quyết định số 3216 ông Nguyễn Văn Đ bị thu hồi diện tích đất 615,2m² (một phần của thửa 1884 là 119,9m² và một phần của thửa 1885 là 495,3m² theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc năm 2019) thuộc bản đồ địa chính số 3 tại xã L với số tiền được bồi thường là 534.363.200 đồng; Tại Quyết định số 3217 cụ Nguyễn Thị M bị thu hồi diện tích đất 1.165,5m² (thuộc một phần của thửa 1884 diện tích 922,0m² và một phần của thửa 1885 diện tích 598,2m² theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc năm 2019) thuộc bản đồ địa chính số 3 tại xã L, tổng số tiền bà M đã nhận bồi thường là 1.160.225.500 đồng.

Để hợp thức hoá nhận tiền bồi thường đất, ông Đ và cụ M phải làm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình và cá nhân được lập tại Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 20/5/2020, tại Điều 1 của hợp đồng bà M chuyển đổi cho ông Đ diện tích đất 615,1m² (nhưng thực tế chỉ có chuyển đổi 495,3m² thuộc thửa 1885, diện tích còn lại 119,9m² thuộc thửa 1884) và ông Đ chuyển đổi diện tích 922m² thuộc thửa 1884 cho cụ M. Từ khi chuyển đổi đất vào năm 1997, ông Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị M đã sử dụng đất và canh tác theo ranh giới do hai bên tự xác định chứ không biết thực tế sử dụng với diện tích cụ thể là bao nhiêu. Khi thu hồi đất để làm dự án và có đền bù Nhà nước tiến hành đo đạc theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc năm 2019 thì phần ông Đ sử dụng canh tác với tổng diện tích là 3.567,2m² trong đó phần đất bị Nhà nước thu hồi là 615,1m² (gồm thửa 1884 là 119,9m² và thửa 1885 là 495,3m²) và phần diện tích đất còn lại là 2.952,1m² (thửa 1884 diện tích 1966,8m² và thửa 1885 là 985,2m²); Đối với phần đất của cụ M sau khi chuyển đổi từ năm 1997 sử dụng canh tác với tổng diện tích đất là 2.134,8m², trong đó phần diện tích đất bị thu hồi là 1.165,5m² (gồm thửa 1884 diện tích 922,0m² và thửa 1885 diện tích 598,2m²) và phần diện tích đất còn lại là 969,3m² (trong đó thửa 1884 có hai diện tích là 89,2m² và 281,9m², thửa 1885 là 589,2m²).

Sau khi nhận tiền đền bù xong, ông Đ có nhiều lần đến gặp cụ M yêu cầu đưa giấy tờ đất để ông đi làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với hai diện tích đất là 89,2m² và 281,9m² thuộc thửa 1884 cho cụ M đứng tên và diện tích đất 985,2m² thuộc thửa 1885 để ông đứng tên, nhưng chị H1 ở chung với cụ M không đồng ý và kéo dài đến nay.

Ngày 10/07/2023 ông Đ nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với cụ Nguyễn Thị M được thoả thuận bằng miệng vào năm 1997 đối với diện tích đất 985,2m² thuộc thửa 1885 và hai diện tích đất là 89,2m² và 281,9m² thuộc thửa 1884, cùng loại đất Q, thuộc tờ bản đồ số 03, cùng toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật. Và công nhận diện tích đất 985,2m² thuộc thửa 1885 là thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc năm 2019

Toà án đã tiến hành đo đạc, ông Đ thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/03/2024 như sau:

+ Thửa 1884 có diện tích còn lại 300m² đất thổ cư và 1.888,1m² đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/12/1997 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên được cập nhật tại trang 4. Qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 2.161,6m² trong đó ông Đ đang quản lý sử dụng là 1.836,8m² (S1) và phần diện tích đất của cụ M hiện nay bà Nguyễn Thị H1 đang canh tác quản lý sử dụng là 108,3m² (S2) và 216,5m² (S3);

+ Thửa 1885 có diện tích còn lại 1.441,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/5/1997 do cụ Nguyễn Thị M đứng tên được cập nhật tại trang 4. Qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 1.722,2m², trong đó phần diện tích đất của cụ M hiện bà Nguyễn Thị H1 canh tác là 630,4m² (S4) và ông Đ đang quản lý canh tác là 1.091,8m² (S5).

Tổng diện tích đất thực tế ông Đ đang quản lý canh tác là 2.928,6m² trong đó thửa 1884 là 1.836,8m² (S1) và thửa 1885 là 1.091,8m² (S5); Tổng diện tích đất của cụ Nguyễn Thị M là 995,2m² trong đó thửa 1884 có diện tích 108,3m² (S2) và diện tích 216,5m² (S3), thửa 1885 diện tích 630,4m² (S4).

Đối với biên thăm định và định giá tài sản trên đất ngày 28/03/2024 ông Đ thống nhất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị H đại diện theo ủy quyền của ông Đ yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Đ và cụ M được thỏa thuận miệng vào năm 1997 đối với diện tích 1.091,8m² (S5) thuộc một phần của thửa 1885 và diện tích 108,3m² (S2), diện tích 216,5m² (S3) thuộc một phần thửa 1884.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Hoàng cung C1 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị H1 được lập vào ngày 25/11/2021 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L đối với toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa 1885 là 1.441,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Nguyễn Thị M ngày 24/5/1997 được cập nhật trang 4. Việc tặng cho đất trên ông Đ hoàn toàn không biết. Qua đo đạc thực tế thửa 1885 có tổng diện tích 1.722,2m², trong đó bà H1 đang quản lý canh tác là 630,4m² (S4) và ông Đ đang quản lý canh tác là 1.091,8m² (S5). Ngày 22/05/2024 ông Đ có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể là huỷ đối với diện tích đất 1.091,8m² (S5).

Đối với yêu cầu phản tố của mẹ là cụ Nguyễn Thị M, buộc ông Đ trả lại diện tích đất 1.091,8m² (S5) thuộc thửa 1885, ông Đ1 không đồng ý. Bởi vì phần diện tích đất này ông Đ đã nhận chuyển đổi từ năm 1997 và đã canh tác liên tục từ đó cho đến nay đã hơn 14 năm.

Trường hợp yêu cầu của ông Đ được chấp nhận thì ông Đ không yêu cầu tòa án giải quyết đối với tài sản trên các phần đất tranh chấp.

Nếu yêu cầu phản tố của cụ Nguyễn Thị M được Tòa án chấp nhận, thì ông Đ yêu cầu cụ M và bà Hoàng liên Đ2 bồi thường các khoản như sau:

1. Giá trị cây trồng trên đất và giá trị bức tường rào là 169.211.000 đồng theo biên bản định giá ngày 28/3/2024; tiền bơm cát sang lấp mặt bằng 1.000m³ cát là 220.000.000 đồng, hai đường ống nước qua đê đê lấy nước tưới cây có chiều dài 23m là 9.278.000 đồng, công đào đặt ống là 10.000.000 đồng; Tiền công sức giữ gìn tôn tạo phần đất mới có giá trị như hiện nay là 1.000.000.000 đồng.

2. Buộc cụ M giao lại diện tích đất hoán đổi còn lại của thửa 1884 cho ông Đ được ký hiệu S2 là 108,3m² và S3 là 216,5m² và số tiền bồi thường đối với diện tích đất 922m² cụ M và bà H1 đã nhận là 725.614.000 đồng (gồm bồi thường hỗ trợ đất trồng cây lâu năm 722.000đồng /m² x 922m² + tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề 65.000đ/m² x 922m²). Đồng thời ông Đ đồng ý trả lại cho cụ M số tiền bồi thường đối với phần quyền sử dụng đất của thửa 1885 ông Đ đã nhận là 357.606.600 đồng (trong đó bồi thường hỗ trợ đất trồng cây lâu năm là 722.000 đồng/m² x 495,3m²), yêu cầu cân trừ vào số tiền trên, cụ M phải hoàn lại cho ông Đ là 368.007.400 đồng (725.614.000 đồng - 357.606.600 đồng).

Yêu cầu cụ Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới bồi thường cho ông Đ với tổng số tiền là 1.776.496.400 đồng (trong đó số tiền bồi thường trên diện tích S5 là 1.408.489.000 đồng và tiền do Nhà nước thu hồi đất có bồi thường là 368.007.400 đồng).

Bị đơn cụ Nguyễn Thị M và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Cụ Nguyễn Thị M (là mẹ ruột của ông Đ) đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 4.220m² gồm hai thửa đất: thửa 1885 diện tích 2.180m² loại đất Q và thửa 1887 diện tích 2.040m² loại đất Q, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Để đi từ đường công cộng đến thửa đất 1885 phải đi qua đất của ông Đ là thửa 1884, nên vào năm 1997 cụ M và ông Đ có thoả thuận miệng chuyển đổi một phần quyền sử dụng đất của thửa 1884 và thửa 1885 cho nhau. Mục đích để cụ M thuận tiện cho việc đi lại. Sau đó hai bên đã giao đất cho nhau, thống nhất ranh đất là các trụ xi măng, hàng cây cau nhưng không biết diện tích chuyển đổi cho nhau cụ thể là bao nhiêu.

Trước khi Nhà nước ra thông báo thu hồi đất cụ M đã nhiều lần yêu cầu ông Đ đưa giấy tờ đất để làm thủ tục chuyển đổi nhưng ông Đ không đưa. Đến năm 2008 Nhà nước thông báo thu hồi đất để làm dự án công trình hạ tầng phát triển và bảo vệ vùng cây ăn trái Thuộc N - M; hạng mục Đê bờ tây kênh Nguyễn Tấn T3 và các cống dưới đê. Bà được biết Nhà nước chỉ đền bù cây trái còn đất không có giấy chứng nhận thì sẽ không được đền bù, nên bà có thông báo cho ông Đ biết nhưng ông Đ không làm và còn nói “đất của mày thì tao trả cho mày,

cây của mày tao trả cho mày” nên vào năm 2012 cụ M đã làm tờ di chúc tặng cho con gái là Nguyễn Thị H1.

Năm 2019 Nhà nước tiến hành đo đạc để thu hồi đất làm đường và tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc năm 2019, phần đất thực tế của cụ M được thể hiện: Diện tích đất bị thu hồi là 1.165,5m² (gồm thửa 1884 diện tích 922,0m² và thửa 1885 diện tích 598,2m²); phần diện tích đất còn lại là 969,3m² (trong đó thửa 1884 có hai diện tích là 89,2m² và 281,9m², thửa 1885 là 589,2m²). Đây là diện tích đất canh tác sau khi chuyển đổi từ năm 1997. Việc ký hợp đồng chuyển đổi đất giữa cụ Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 20/5/2020 bà không biết. Tuy nhiên phần diện tích đất bị thu hồi 1.165,5m² được Nhà nước đền bù với tổng số tiền 1.160.225.500 đồng trong đó 1.158.225.500 đồng là tiền chi trả đền bù ký nhận vào ngày 26/6/2020, còn 2.000.000 đồng là tiền chi trả giao mặt bằng sớm ký nhận ngày 13/01/2021. Trên giấy tờ nhận tiền do cụ Nguyễn Thị M ký, người trực tiếp nhận tiền là Nguyễn Thị H1. Lý do bà được trực tiếp nhận số tiền này là do cụ M đã tặng cho bà.

Đến ngày 25/11/2021 cụ Nguyễn Thị M và bà đến Ủy ban nhân dân xã L ký hợp đồng tặng cho bà toàn bộ diện tích đất 1.441,2m² thuộc thửa đất số 1885 trong đó có luôn phần diện tích đất của ông Đ đang quản lý canh tác. Việc ký hợp đồng tặng cho này ông Đ hoàn toàn không biết.

Sau khi ký hợp đồng chuyển đổi đối với phần đất bị thu hồi, ông Đ có đến yêu cầu cụ M ký hợp đồng chuyển đổi đất phần còn lại thì bà có báo cho ông Đ biết toàn bộ diện tích đất thửa 1885 cụ M đã tặng cho bà. Sau đó ông Đ đã nộp đơn thưa ra Ủy ban nhân dân xã L và được hòa giải ngày 05/8/2022 nhưng không thành và ông Đ tiếp tục nộp đơn khởi kiện ra Tòa.

Nay bà đại diện theo ủy quyền cho cụ Nguyễn Thị M bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn Đ. Đồng thời cụ M có đơn phản tố ngày 02/07/2024 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho cụ Nguyễn Thị M diện tích 1.091,8m² (S5) thuộc thửa 1885 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp L, xã L huyện C, tỉnh Tiền Giang, bởi vì giữa cụ M và ông Đ không có làm thủ tục chuyển đổi đất đúng theo qui định pháp luật. Về tài sản trên diện tích 1.091,8m (S5) đồng ý bồi thường cho ông Đ cây trồng theo biên bản định giá ngày 28/3/2024. Không đồng ý bồi thường cho ông Đ giá trị bức tường mà ông Đ xây dựng và các khoản tiền khác, tổng cộng là 1.776.496.400 đồng. Đồng ý hoàn trả lại diện tích đất S2 là 108,3m² và S3 là 216,5m² cho ông Đ. Đối với cây trồng trên hai diện tích đất này, yêu cầu ông Đ hoàn trả lại giá trị theo biên bản định giá ngày 28/03/2024. Cụ thể giá trị cây trồng trên diện tích đất S2 là 2.410.000 đồng + giá trị cây trồng trên S3 là 9.989.000 đồng = 12.399.000 đồng. Đối với 10 cây cao do bà trồng tại diện tích diện tích 216,5m² (S3) bà không yêu cầu định giá lại và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần đất đã bị thu hồi và đền bù xong, cụ M và ông Đ đã làm thủ tục chuyển đổi đất đúng theo qui định pháp luật nên không đồng ý hoàn trả số tiền bồi thường chênh lệch cho ông Đ là 368.007.400 đồng.

Bà H1 thống nhất biên bản thẩm định, định giá tài sản trên đất ngày 28/03/2024 và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/03/2024, không yêu cầu đo đạc thẩm định và định giá lại.

Nếu yêu cầu khởi kiện của ông Đ được chấp nhận, không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của cụ Nguyễn Thị M, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Lê Thị Hồng T2 trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Đ cưới nhau vào năm 1977, đến năm 1980 mẹ chồng là bà Nguyễn Thị M có cho con trai là Nguyễn Văn Đ thừa đất số 1884 diện tích 3.230m² tọa lạc tại ấp L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và ông Đ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1997 cụ M có yêu cầu ông Đ chuyển đổi đất cho nhau, cụ thể ông Đ nhận một phần diện tích đất của thửa 1885 và giao một phần diện tích đất của thửa 1884 cho bà M và ngược lại bà M cũng như vậy. Sau khi nhận một phần đất chuyển đổi của thửa 1885 thì hai vợ chồng bà đã trực tiếp canh tác trên thửa đất này, bà M canh tác một phần đất của thửa 1884. Sau đó Nhà nước đo đạc thu hồi đất để mở đường kênh Nguyễn Tấn T3. Quá trình sử dụng đất ông Đ có yêu cầu cụ M làm thủ tục chuyển đổi đất, nhưng chị H1 là người ở chung với cụ M không chịu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm và cũng do ông Đ bận đi làm nên mới kéo dài đến nay. Đối với căn nhà do vợ chồng xây cất trên diện tích đất còn lại của thửa 1884 không liên quan đến thửa đất đã chuyển đổi cho cụ M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày: Không có ý kiến đối với vụ kiện tranh chấp trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: điểm b, khoản 1 Điều 688; khoản 2 Điều 129; Điều 130 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26; Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ

Công nhận giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với cụ Nguyễn Thị M vào năm 1997, đối với một phần diện tích đất thuộc thửa số 1885 có diện tích thực tế 1.091,8m² (S5) và một phần diện tích đất thửa 1884 có diện tích thực tế 108,3m² (S2) và phần đất diện tích 216,5m² (S3),

cùng tờ bản đồ số 3, loại đất Q; tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0014905 cấp ngày 24/5/1997 do cụ Nguyễn Thị M đứng tên và số 0014860 cấp ngày 26/12/1997 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên, có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Đ được quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với phần đất diện tích 1.091,8m² (ký hiệu S5), thuộc thửa 1885, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ thửa 1884 (S1)
- Hướng Nam giáp với đất bà Nguyễn Thị Q (thửa 1977)
- Hướng Đông giáp với ông Nguyễn Văn S (thửa 1883)
- Hướng Tây giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3.

Cụ Nguyễn Thị M được quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với các phần tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, như sau:

+ Phần diện tích đất 108,3m² (ký hiệu S2), vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp với đường M – bê tông;
- Hướng Nam giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3
- Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ thửa 1884 (S1)
- Hướng Tây giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3

+ Phần diện tích đất 216,5m² (ký hiệu S3), vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3
- Hướng Nam giáp với giáp với phần đất còn lại thửa 1885 của cụ Nguyễn Thị M (S4);
- Hướng Đông giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3
- Hướng Tây giáp với đất của ông Nguyễn Văn S thửa 1886;

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2024.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị H1 được lập ngày 25/11/2021 đối với phần diện tích đất 1.091,8m² (S5) thuộc thửa 1885, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do cụ Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/5/1997.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích đất 1.091,8m² (S5) thuộc thửa 1885 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp L, xã L huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 02/10/2024, bị đơn Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng 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 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc hoán đổi đất giữa ông Đ và cụ M là thực tế có xảy ra nhưng chị H1 đã nhiều lần yêu cầu ông Đ thực hiện theo qui định của pháp luật nhưng ông Đ không thực hiện. Đến năm 2020 có việc thu hồi đất để làm đường thì ông Đ cũng chỉ thực hiện hợp đồng chuyển đổi đối với diện tích đất bị thu hồi, chứng tỏ ông Đ không còn tha thiết trong việc hoán đổi đất. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều luật để công nhận giao dịch này là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu kháng cáo của cụ M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Cụ M kháng cáo nhưng không bổ sung được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ M, giữ nguyên án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của cụ Nguyễn Thị M lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bà Lê Thị Hồng T2 có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn Đ, cụ Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị H1 cùng thống nhất trình bày: ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0014860 ngày 26/12/1997 với tổng diện tích là 5.630m², tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm 02 thửa: Thửa 1884 diện tích 3.230m², loại đất thổ quả (TQ) và thửa 1889 diện tích 2.400m², loại đất lúa (2L) cùng tờ bản đồ số 3. Cụ Nguyễn Thị M là mẹ ruột của ông Đ có tổng diện tích đất là 4.220m² tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0014905 ngày 24/5/1997 gồm 02 thửa: Thửa 1885, diện tích 2.180m² và thửa 1887, diện tích 2.040m² cả hai cùng loại đất quả (Q) cùng tờ bản đồ số 03.

Từ thửa đất 1885 của cụ M, để đi ra đường công cộng cụ M phải đi qua thửa đất 1884 của ông Đ, nên vào năm 1997 cụ M và ông Đ thỏa thuận miệng là chuyển đổi một phần quyền sử dụng đất của thửa 1884 và thửa 1885 cho nhau mục đích là để cụ M thuận tiện trong việc đi lại. Sau đó cụ M và ông Đ giao đất cho nhau nhưng không đo đạc diện tích cụ thể, thống nhất ranh đất là các trụ xi măng và hàng cau.

Năm 2020, Nhà nước có dự án thực hiện công trình hạ tầng phát triển và bảo vệ vùng cây ăn trái Thuộc Nhiều - M; Hạng mục Đê bờ Tây kênh Nguyễn Tấn T3 và các cống dưới đê nên thửa đất 1884 và 1885 bị thu hồi một phần diện tích. Ngày 18/6/2020 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 3216/QĐ-UBND thu hồi diện tích 119,9m² thuộc thửa 1884 của ông Đ và diện tích 495,3m² thuộc thửa 1885 của cụ M đã chuyển đổi cho ông Đ và Quyết định số 3217/QĐ-UBND thu hồi diện tích 922m² thuộc thửa 1884 của ông Đ và thu hồi diện tích 243,5m² thuộc thửa 1885 của cụ M. Để hợp thức hóa trong việc nhận tiền bồi thường đối với diện tích đất chuyển đổi, ngày 20/5/2020 cụ M và ông Đ đến Ủy ban nhân dân xã L lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với nội dung cụ M đổi diện tích 615,1m² đất thuộc thửa 1885 cho ông Đ, ông Đ đổi diện tích 922m² thuộc thửa 1884 cho cụ M, hai bên đã nhận tiền hỗ trợ, bồi thường xong.

Thửa đất 1884 của ông Đ sau khi trừ diện tích đã bị thu hồi, phần diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.188,1m² (trong đó đất ở nông thôn là 300m², đất trồng cây lâu năm là 1.888,1m²) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật chỉnh lý biến động trang 4.

Thửa đất 1885 của cụ M sau khi trừ diện tích đã bị thu hồi, phần diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1441,2m² đã được Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật chỉnh lý biến động trang 4. Ngày 25/11/2021 cụ Nguyễn Thị M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1885, tờ bản đồ số 03 diện tích 1441,2m² cho bà Nguyễn Thị H1 trong đó có luôn phần diện tích đất của ông Đ đang quản lý canh tác. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 342, quyền số:1-SCT/HĐ, GD ngày 25/11/2021.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Đ và cụ M được thỏa thuận miệng vào năm 1997 đối với diện tích 1.091,8m² thuộc một phần của thửa 1885 và diện tích 108,3m², diện tích 216,5m² thuộc một phần của thửa 1884. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập vào ngày 25/11/2021 giữa cụ Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 1.091,8m². Cụ Nguyễn Thị M không đồng ý và có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Đ trả lại diện tích 1.091,8m² thuộc thửa 1885, tờ bản đồ số 3 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang vì giữa ông Đ và cụ M không làm thủ tục chuyển đổi đất đúng theo qui định của pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của cụ Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của cụ M và bà Nguyễn Thị H1 thể hiện vào năm 1997 giữa cụ M và ông Đ có thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau tại thửa đất 1884 của ông Đ và 1885 của cụ M, tuy hai bên không lập thành văn bản nhưng cả hai đã thực hiện việc giao đất, xác định ranh và canh tác ổn định từ năm 1997 cho đến nay. Trong phần diện tích đất chuyển đổi cho nhau cụ M, ông Đ cũng đã được nhận tiền hỗ trợ bồi thường đối với một phần diện tích của thửa 1884 và thửa 1885 và thực tế thửa 1884 ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 2.161,6m² trong đó ông Đ sử dụng là 1.836,8m², cụ M đang quản lý sử dụng gồm 02 phần: phần thứ nhất có diện tích là 108,3m², phần thứ hai có diện tích 216,5m². Trên hai phần đất này cụ M và bà H1 đã trồng các loại cây như dừa, mít, ca cao từ năm 1997 đến nay. Thửa đất 1885 do cụ M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.722,2m² trong đó cụ M đang quản lý sử dụng diện tích là 630,4m², ông Đ đang quản lý sử dụng diện tích là 1.091,8m². Trên diện tích 1.091,8m² ông Đ đã xây hàng rào và trồng các loại cây như Mận, sạpô, vú sữa, mít, bưởi. Như vậy, tuy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Đ và cụ M không tuân thủ về mặt hình thức nhưng hai bên đã thực hiện việc giao đất cho nhau và đã canh tác ổn định 27 năm nay, việc ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp với điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/11/2021 giữa cụ M với bà Nguyễn Thị H1, theo nội dung hợp đồng cụ M tặng cho bà H1 quyền sử dụng đất thửa số 1885, tờ bản đồ số 03 diện tích 1441,2m² tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Như nhận định trên, thửa đất 1885 thực tế cụ M chỉ sử dụng diện tích 630,4m² còn lại diện tích 1.091,8m² là do ông Đ quản lý sử dụng, cụ M cho bà H1 luôn phần diện tích này khi không có sự đồng ý của ông Đ là không phù hợp, việc ông Đ yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đối với diện tích 1.091,8m² là hoàn toàn phù hợp.

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu phản tố của cụ M là không có căn cứ và không phù hợp.

[4] Xét thấy cụ M kháng cáo nhưng không bổ sung được chứng cứ tài liệu gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ M.

[5] Xét lời bào chữa của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ M là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Cụ M là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Về áp dụng điều luật: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015 và điều 73 Luật đất đai năm 1993 là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 693 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, điều 500 và điểm b khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

Công nhận giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với cụ Nguyễn Thị M vào năm 1997 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa số 1885 có diện tích thực tế 1.091,8m² được ký hiệu (S5) và một phần diện tích đất thửa 1884 có diện tích thực tế 108,3m² được ký hiệu (S2) và phần đất diện tích 216,5m² được ký hiệu (S3), cùng tờ bản đồ số 3, loại đất Q; tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0014905 cấp ngày 24/5/1997 do cụ Nguyễn Thị M đứng tên và số 0014860 cấp ngày 26/12/1997 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên, có hiệu lực pháp luật.

2.1. Ông Nguyễn Văn Đ được quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với phần đất diện tích 1.091,8m² (ký hiệu S5), thuộc thửa 1885, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với đất ông Nguyễn Văn S (thửa 1883)
- Hướng Tây giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3.
- Hướng Nam giáp với đất bà Nguyễn Thị Q (thửa 1977)
- Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ thửa 1884 (S1)

2.2. Cụ Nguyễn Thị M được quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với các phần tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, như sau:

+ Phần diện tích đất 108,3m² (ký hiệu S2), vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ thửa 1884 (S1)
- Hướng Tây giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn Thành
- Hướng Nam giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3
- Hướng Bắc giáp với đường M – bê tông;

+ Phần diện tích đất 216,5m² (ký hiệu S3), vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3
- Hướng Tây giáp với đất của ông Nguyễn Văn S thửa 1886;
- Hướng Nam giáp với giáp với phần đất còn lại thửa 1885 của cụ Nguyễn Thị M (S4);
- Hướng Bắc giáp với đường T – kênh Nguyễn Tấn T3

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2024.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị H1 được lập ngày 25/11/2021 đối với phần diện tích đất 1.091,8m² (S5) thuộc thửa 1885, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do cụ Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/5/1997.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích đất 1.091,8m² (ký hiệu S5) thuộc thửa 1885 tờ bản đồ số 3 tại ấp L, xã L huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị M. H3 lại cho cụ Nguyễn Thị M 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011504 ngày 02/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự; thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh