

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 276/2020/DS-PT
Ngày: 14-8-2020
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Cảnh
2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 321/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 348/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị X (S), sinh năm 1944.

Cư trú tại: Ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1966. Cư trú tại: Số 440/13/26, đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018)

2. Bị đơn: Bà Võ Thị K, sinh năm 1955.

Cư trú tại: Ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn R, sinh năm 1984.

3.2. Bà Thị Thị Hoàng T, sinh năm 1983.

3.3. Cháu Nguyễn Thi Tuấn K, sinh năm 2005.

3.4. Cháu Nguyễn Hoàng Cẩm T, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Tuấn K và cháu Cẩm T: Ông Nguyễn R, sinh năm 1984 và bà Thị Thị Hoàng T, sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: Ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Ông Phan Thành D, sinh năm 1981.

Cư trú tại: Ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Võ Thị K.

(Ông T, bà K và ông D có mặt;

Những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Võ Thị X (S) và ông Nguyễn Huy T là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Võ Thị X và bà Võ Thị K là chị em ruột. Trước đây, bà X và bà K cùng nhau mua 02 thửa đất số 810, loại đất: CLN, diện tích 5.507m² và thửa số 979, loại đất: BHK, diện tích 4.811m², cùng thuộc tờ bản đồ số 3, tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo thỏa thuận, bà X kê khai đăng ký đứng tên sử dụng thửa đất số 810, còn bà K đứng tên sử dụng thửa đất số 979 và bà X có bù cho bà K 05 chỉ vàng.

Vào năm 1997, bà X được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 810 và bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 979. Tháng 01 năm 2002, bà X và bà K có thỏa thuận miệng đổi thửa đất số 810 và 979 cho nhau; bà X sử dụng thửa số 979, còn bà K sử dụng thửa số 810 với điều kiện là bà K không phải trả lại cho bà X 05 chỉ vàng mà bà X đã bù cho bà K trước đây; hai bên chưa ra công chứng thực hiện thủ tục sang tên hoán đổi đất, nhưng hai bên đã trực tiếp sử dụng đất hoán đổi từ tháng 01 năm 2002 cho đến nay. Sau khi hoán đổi đất thì bà X đã xây dựng nhà ở kiên cố và trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích thửa đất số 979 và bà K thì trực tiếp sử dụng thửa đất số 810 trồng chanh cho đến nay. Từ sau năm 2002, bà X nhiều lần yêu cầu bà K làm thủ tục chuyển quyền hoán đổi thửa đất số 979 cho bà X đứng tên nhưng bà K cứ hứa hẹn do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 979 bà K đã thế chấp cho các Ngân hàng để vay tiền.

Bà Võ Thị X yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng hoán đổi miệng đất nông nghiệp vào tháng 01 năm 2002 giữa bà Võ Thị X với bà Võ Thị K tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.507m², loại đất CLN, tọa lạc tại xã H, huyện Đ,

tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508989 ngày 16/12/1997 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà Võ Thị X và thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.811m², loại: BHK, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy CNQSD số: 720 QSDĐ/0720LA ngày 12/9/1997 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà Võ Thị K, để bà X được đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 979 theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn là bà Võ Thị K trình bày:*

Bà Võ Thị K thừa nhận bà K với bà X là chị em ruột. Bà X là con thứ 4, còn bà K là con út trong gia đình.

Nguồn gốc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.811m², loại đất ĐRM, tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An do bà K mua lại của bà Năm Hởi vào khoảng năm 1976. Sau khi mua đất bà K sử dụng thửa đất số 979 để trồng mía và đến năm 1992 thì bà X hỏi mượn đất ở nên bà K cho bà X mượn ở đến nay. Năm 1997, bà K đi đăng ký kê khai đất và được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 979 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/9/1997. Tại thời điểm bà K được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy tại thửa số 979 thì bà X cũng biết sự việc và cũng không có ý kiến khiếu nại tranh chấp gì với bà K.

Cùng thời điểm bà K cho bà X mượn đất để ở vào năm 1992 thì bà X có cho bà K mượn thửa đất số 810, diện tích 5.507m², tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An để trồng chanh. Thửa đất số 810 có nguồn gốc là do bà X mua của ông Đặng Văn On vào khoảng năm 1976. Hiện nay, bà K vẫn đang canh tác chanh. Bà X được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 810 vào ngày 26/12/1997. Bà K khẳng định việc bà X sử dụng thửa số 979 của bà K và bà K sử dụng thửa số 810 của bà X từ năm 2002 là thỏa thuận mượn đất để sử dụng chứ không có việc hoán đổi đất với nhau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 979, bà K thế chấp tại các Ngân hàng để vay tiền. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì bà K đã tắt toàn hợp đồng vay tiền và hợp đồng thế chấp có liên quan đến thửa đất số 979 với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Long An – Phòng Giao dịch Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà X thì bà K không đồng ý toàn bộ. Bà Võ Thị K có phản tố đối với bà Võ Thị X để yêu cầu bà X trả lại quyền sử dụng thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.811m², loại: BHK, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy CNQSD số: 720 QSDĐ/0720LA ngày 12/9/1997 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà K.

Bà K tự nguyện trả lại cho bà X thửa đất số 810, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.507m², loại đất BHK, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508989 ngày 16/12/1997 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà X.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Dang trình bày:* Ông Nguyễn Thành Dang là con ruột của bà Võ Thị K; đang sống chung nhà với bà K tại ấp 1A, xã H, huyện Đ và cùng quản lý, canh tác thửa đất số 810, loại đất BHK, diện tích 5.507m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với bà K; ông D thống nhất với yêu cầu khởi kiện phản tố và ý kiến trình bày của bà K. Ông D không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn R và bà Thi Thị Hoàng T và là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thi Tấn K và cháu Nguyễn Hoàng Cẩm T trình bày:*

Ông Nguyễn R, bà Thi Thị Hoàng T là cha mẹ ruột cháu Nguyễn Thi Tấn K, cháu Nguyễn Hoàng Cẩm T. Ông R là con ruột và bà T là con dâu bà Võ Thị X; đang chung sống với bà Võ Thị X trong căn nhà cấp 4 gắn liền với một phần thửa đất số 979, loại đất: BHK, diện tích 4.811m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Việc hoán đổi đất giữa bà X với bà K đã từ lâu. Ông R, bà T và bà X cùng sinh sống trên thửa đất số 979 cho đến nay và đã xây dựng nhà ở kiên cố và trồng cây lâu năm, nhưng bà K không có phản ứng gì.

Bà X yêu cầu Tòa án công nhận việc hoán đổi đất giữa bà X với bà K thì Ông R, bà T thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của bà X và không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà K.

Ông R, bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 123/2020/QĐ-SCBSBA ngày 25/6/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 điều 3 và Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993; điểm b khoản 1 Điều 79 và Điều 188, Điều 190 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Án lệ số 15/2017/AL về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị K đối với bà Võ Thị X về việc yêu cầu bà X trả lại thửa đất số 979, loại đất BHK, diện tích 4.741,5m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị X đối với bà Võ Thị K về việc yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp vào năm 2002 tại thửa đất số 810, diện tích 5.397m², loại đất CLN và thửa đất số 979, diện tích 4.741,5m², loại: BHK, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thực tế vào tháng 01 năm 2002 giữa bà Võ Thị X với bà Võ Thị K tại thửa đất số 810, diện tích 5.397m², loại đất: CLN và thửa đất số 979, diện tích 4.741,5m², loại: BHK, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị X (S) tại thửa đất số 979, diện tích 4.741,5m², loại đất: BHK; tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị K tại thửa đất số 810, diện tích: 5.397m², loại đất: CLN, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng của thửa đất số 810 và thửa đất số 979, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 416-2019; Mảnh trích đo địa chính số 417-2019, cùng ngày 20/5/2019 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa kiểm duyệt ngày 09/7/2019 (kèm theo).

Bà Võ Thị X, bà Võ Thị K có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hiện trạng sử dụng đất được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị K phải nộp tiền chi phí tố tụng là 34.000.000 đồng, để hoàn trả lại cho bà Võ Thị X (S) tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 34.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị K được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 04/6/2020, bà Võ Thị K kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà K kháng cáo yêu cầu bà Võ Thị X trả thửa số 979, diện tích 4.811m², loại đất ĐMR, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long

An hiện do bà K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 12/9/1997.

Bà K sẽ trả cho bà X thửa số 810, diện tích 5.507m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An hiện do bà X đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 26/12/1997.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị K thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét thấy, hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa bà K và bà X xác lập vào tháng 01/2002 chỉ bằng hình thức nói miệng là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên tại thời điểm xác lập hợp đồng thì cả hai bên đã được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 810, 979 nên bà X, bà K có đủ điều kiện chuyển đổi đất cho nhau, các bên đều đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay, đúng mục đích và phù hợp với quy định Luật Đất đai năm 1993 và năm 2013. Về quá trình sử dụng dụng đất, bà X đã xây dựng nhà cấp 4 để ở, trồng cây ăn trái, cây kiểng trên toàn bộ thửa số 979; bà K trồng chanh, cây ăn trái và cây lâu năm trên toàn bộ thửa số 810. Thấy rằng cần áp dụng Án lệ số 15/2017/AL “phải công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự về đổi đất là thực tế để công nhận các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi mới đúng và phù hợp với thực tế” để giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Ngoài ra do bà K liên tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 979 để vay tiền tại Ngân hàng nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển đổi đất cho nhau tại cơ quan có thẩm quyền được và sau đó bà K không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển đổi đất sau khi đã bàn giao đất cho nhau là lỗi của bà K. Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X là có căn cứ.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị K thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại Bản tự khai ngày 11/10/2019, ông Nguyễn R và bà Thi Thị Hoàng T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Về việc bà Võ Thị K kháng cáo yêu cầu bà Võ Thị X trả thừa số 979 và bà K trả cho bà X thừa số 810:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

Vào ngày 26/12/1997, bà Võ Thị X (S) được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 810, diện tích 5.507m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vào ngày 12/9/1997, bà Võ Thị K được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 979, diện tích 4.811m², loại đất ĐMR, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Theo Mạnh trích đo địa chính số 416-2019 ngày 20/5/2019 và Mạnh trích đo địa chính số 417-2019 ngày 20/5/2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/7/2019 thì thửa đất số 810, có diện tích đo đạc thực tế là 5.397m², loại đất CLN và thửa đất số 979, có diện tích đo đạc thực tế là 4.741,5m², loại đất BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Theo lời trình bày của bà X thì vào tháng 01/2002, bà X và bà K thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất, theo đó bà X được quyền sử dụng thửa đất số 979, còn bà K được quyền sử dụng thửa đất số 810. Sau khi thỏa thuận chuyển đổi, bà X trực tiếp quản lý sử dụng thửa số 979, còn bà K trực tiếp quản lý sử dụng thửa số 810 từ năm 2002 cho đến nay. Còn bà K thì trình bày không có việc chuyển đổi quyền sử dụng đất như bà X trình bày mà bà K cho bà X mượn thửa số 979, còn bà X cho bà K mượn thửa số 810.

Xét thấy, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019 thì trên thửa số 810, bà K quản lý sử dụng để trồng các loại cây sau: 180 cây chanh loại D; 03 cây dừa loại A; 20 cây tràm bông vàng loại D và đang quản lý, canh tác. Còn trên thửa số 979, bà X quản lý sử dụng có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (gồm: nhà chính, nhà phụ, nhà quán, nhà vệ sinh, mái che và các công trình phụ); có kết cấu: móng, cột, đà, bê tông cốt thép vào năm 2002 và hiện nay do bà X, Ông R, bà T và 02 con là cháu Kiệt và cháu Tú cùng quản lý, sinh sống. Ngoài ra, trên một phần thửa đất số 979, bà X có trồng 239 cây dừa các loại B, C, E; 03 cây mít loại B; 03 cây xoài loại C, E; 15 cây mai vàng loại C, D và 03 cây đu đủ loại B. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K trình bày khi bà X xây dựng căn nhà cấp 4 và các công trình kiến trúc khác trên thửa số 979 thì bà K biết và không có ý kiến phản đối. Do đó, việc bà K trình bày cho bà X mượn thửa số 979 là không có cơ sở, bởi lẽ, nếu cho mượn thì bà K không cho bà X xây nhà kiên cố và các công trình kiến trúc khác trên thửa số 979. Hơn nữa, tại các Biên bản ghi lời khai ngày 10/5/2019, những người làm chứng gồm ông Tạ Văn Ninh, bà Đặng Thị Ba, ông Bùi Văn Quý là những người dân sinh sống nhiều năm tại ấp 1A, xã H, huyện Đ đều xác định giữa bà X và bà K có thỏa thuận chuyển đổi đất đối với hai thửa số 810 và 979 cách đây khoảng 20 năm và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Do đó, có cơ sở xác định việc bà X và bà K có thỏa thuận chuyển đổi hai thửa đất số 810 và 979 vào năm 2002 là có thật.

Xét thấy, việc bà X và bà K thực hiện việc chuyển đổi hai thửa đất nông nghiệp số 810 và 979 vào tháng 01/2002 bằng hình thức thông qua lời nói (bằng miệng) nhưng không thực hiện thủ tục chuyển đổi tại Ủy ban nhân dân cấp xã là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận chuyển đổi đất nông nghiệp thì bà X và bà K đều được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 810 cho bà X và thửa đất số 979 cho bà K. Do đó, việc bà X và bà K thỏa thuận chuyển đổi hai thửa số 810 và 979 là không vi phạm Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993 và phù hợp với quy định tại Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc bà X và bà K có vi phạm trong việc thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất hai thửa số 810 và 979 vào năm 2002. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc chuyển đổi đất, bà K quản lý sử dụng thửa số 810 để trồng các loại cây lâu năm; còn bà X quản lý sử dụng thửa số 979 để xây nhà kiên cố, các công trình kiến trúc khác trên đất và trồng cây lâu năm từ năm 2002 cho đến nay đã 18 năm. Do đó, việc hủy việc chuyển đổi đất trong trường hợp này là không cần thiết, gây xáo trộn trong việc sử dụng đất của các đương sự. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 15/2017/AL về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, công nhận việc chuyển đổi hai thửa số 810 và 979 xác lập giữa bà X và bà K vào năm 2002 là có căn cứ.

Từ nhận định trên, xét việc bà K kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất hai thửa số 810 và 979 xác lập giữa bà X và bà K vào năm 2002 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa cách tuyên án để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Võ Thị Xẩm, sinh năm 1944; bà Võ Thị K, sinh năm 1955, tính đến nay đã trên 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đề nghị miễn tiền án phí. Do đó, bà Xẩm và bà K được miễn toàn bộ tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng án phí phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

[6] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 34.000.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Võ Thị X đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà K nên bà K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Do đó, buộc bà K phải nộp 34.000.000 đồng để hoàn trả cho bà X.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 170, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 3 Điều 30 và Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993; điểm b khoản 1 Điều 79 và Điều 188, Điều 190 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị X về việc yêu cầu bà Võ Thị K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp xác lập vào năm 2002 đối với thửa số 810, diện tích 5.397m², loại đất CLN và thửa đất số 979, diện tích 4.741,5m², loại đất BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thực tế xác lập giữa bà Võ Thị X với bà Võ Thị K tháng 01/2002 giữa bà Võ Thị X với bà Võ Thị K đối với thửa đất số 810, có diện tích đo đạc thực tế là 5.397m², loại đất CLN và thửa đất số 979, có diện tích đo đạc thực tế là 4.741,5m², loại đất BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Võ Thị X được quyền sử dụng thửa đất số 979, có diện tích đo đạc thực tế là 4.741,5m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Võ Thị K được quyền sử dụng thửa đất số 810, có diện tích đo đạc thực tế là 5.397m², loại đất CLN, thuộc tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 416-2019 ngày 20/5/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 417-2019 ngày 20/5/2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/7/2019).

Buộc bà Võ Thị X (S) phải nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 26/12/1997 đối với thửa số 810, diện tích 5.507m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc bà Võ Thị K phải nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 12/9/1997 đối với thửa số 979, diện tích 4.811m², loại đất ĐMR, thuộc tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Võ Thị X có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 979 nói trên, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Võ Thị K có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 810 nói trên, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết

điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị K về việc yêu cầu bà Võ Thị X trả lại thửa số 979, diện tích 4.741,5m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 1A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị K phải nộp 34.000.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu đồng*) để hoàn trả cho bà Võ Thị X.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị K được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị K được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn