

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 61/2022/DS-PT
Ngày: 28-3-2022
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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lưu Thị Thu Thủy.

2/ Ông Huỳnh Văn Ngoan.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1955 (theo Giấy ủy quyền ngày 16/9/2019) (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị A1, sinh năm 1946;

2. Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1966;

3. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1970;

4. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Ấp Long Thới, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A1, chị N, anh B, anh H: Anh Nguyễn Văn I, sinh năm 1977 (theo Giấy ủy quyền ngày 23/12/2019) (có mặt);

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

5. Anh Nguyễn Văn I, sinh năm 1977 (có mặt);

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

6. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1973 (có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc D, Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Ngọc D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Quang Thị Xuân L, sinh năm 1958 (có mặt);

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Văn I.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào ngày 28/3/1995 ông và ông Nguyễn Văn C (chết năm 2018) thỏa thuận hoán đổi đất của nhau để hai bên canh tác, cụ thể ông C đổi diện tích 1.700m² đất (thuộc 01 phần thửa đất 1803 có tổng diện tích 2.690m²) của ông C cho ông sử dụng và ông đổi cho ông C diện tích 1.870m² của ông cho ông C sử dụng; đất tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; hai bên có làm giấy tay hoán đổi đất với nhau. Sau khi hai bên hoán đổi thì ông canh tác, sử dụng đất của ông C đứng tên và ông đã lên nền cất nhà ở (ông không nhớ chi phí lên nền). Khi đổi thì phần đất mà ông C đổi cho ông với phần đất còn lại của ông C có bờ ranh, hiện nay bờ ranh đã bị con của ông C phá bỏ; còn phần đất của ông thì gia đình ông C canh tác trồng lúa, hiện nay phần đất ông đứng tên quyền sử dụng đất thì con của ông C canh tác trồng lúa và trồng dừa xung quanh bờ.

Sau khi hai bên hoán đổi đất thì ông đã cất nhà ở từ năm 1995; đến năm 2010 thì gia đình ông đã tháo dỡ nóc nhà đem đến địa điểm mới cụ thể là ấp H, xã B, huyện G để cất nhà mới. Quá trình hoán đổi đất anh N1 lần yêu cầu ông C thực hiện thủ tục đổi đất để hai bên đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà các bên đang sử dụng nhưng ông C không thực hiện. Đến năm 2018 thì ông C chết, do đó ông khởi kiện yêu cầu công nhận việc hoán đổi đất giữa ông với ông C vào năm 1995 và ông được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông C đã đổi cho ông.

** Bị đơn anh Nguyễn Văn I, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà A1, chị N, anh B, anh H trình bày:*

Việc ông T cho rằng ông T và ông C đã hoán đổi diện tích 1.700m² của ông C với diện tích 1.870m² đất của ông T là không có cơ sở pháp lý vì đất ông C đứng tên là đất cấp thuộc diện chính sách hậu phương năm 1977 do ông C là phục viên nên chính quyền địa phương đã cấp cho ông C diện tích 3.300m² đất lúa và ông C đã canh tác từ năm 1978, ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay. Phần đất ông C đứng tên ông C đã chia cho Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn I và Nguyễn Văn N1 mỗi người 1.000m², nhưng anh N1 không nhận. Các phần đất phân chia vẫn do ông C đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông T đã cất nhà ở là do ông C cho ông T đồ đất cất nhà ở tạm, ông T đã để cho ông C làm đờ ruộng của ông T để có lúa gạo ăn, sau đó ông T đã dỡ nhà. Việc hoán đổi hai phần đất như ông T trình bày hoàn toàn không có vì các thành viên trong gia đình không biết việc hoán đổi đất này, đồng thời ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay.

** Bị đơn anh Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Ông T và cha mẹ của anh là ông C, bà A1 đã chấp nhận thỏa thuận hoán đổi đất với nhau hơn mấy chục năm. Cha mẹ và gia đình của anh đã nhận đất của ông T là nguyên thửa đất lúa để canh tác, gia đình anh đã nhận đất và canh tác sản xuất lúa cho đến ngày hôm nay vẫn còn canh tác. Ông T nhận phần đất hoán đổi của cha anh để làm đất ở do đất nằm mặt tiền lộ và gần xóm, còn đất của ông T đổi cho cha anh nằm phía sau, khi đổi đất phần đất của ông T thì ông C chủ yếu trồng lúa sản xuất thuận mùa không bị ngập úng, không bị gà vịt ăn lúa.

Sau khi hoán đổi đất thì ông T đã cất nhà ở rất lâu, sau này khi ông T khá giả, ông T đã mua đất khác cất nhà ở. Việc hoán đổi đất hai bên làm sổ chủ quyền đất như thế nào thì anh không biết.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Nguyên đơn ông T và đại diện ủy quyền của ông T là bà G trình bày: Vào tháng 3/1995 ông T và ông Nguyễn Văn C thỏa thuận hoán đổi đất của nhau để hai bên canh tác, cụ thể ông C đổi diện tích 1.700m² đất (thuộc 01 phần thửa đất 1803 có tổng diện tích 2.690m²) của ông C cho ông T sử dụng và ông T đổi cho ông C diện tích 1.870m² của ông cho ông C. Sau khi hoán đổi thì ông T đã cải tạo, lên nền phần đất của ông C để ông cất nhà ở, quá trình ông T cải tạo và cất nhà ở kiên cố thì gia đình ông C không phản đối hay ngăn cản. Đến năm 2010, gia đình ông T có mua thêm 01 phần đất ở ấp H, xã B nên gia đình ông T đã tháo dỡ phần mái nhà đem đến địa điểm mới. Hiện nay phần đất ông C đổi cho ông T đang do ông T quản lý canh tác, trên phần đất còn 01 phần căn nhà cũ của ông T cùng một số cây trồng do ông T trồng. Còn phần đất do ông T đứng tên thì gia đình ông C sử dụng canh tác lúa từ năm 1995 cho đến nay, gia đình ông C đã làm bờ và trồng dừa xung quanh bờ ruộng. Khi hai bên thỏa thuận hoán đổi đất thì ông C có viết giấy đổi đất, ông C đã ký tên, ông T xác định chữ viết

và chữ ký trong giấy hoán đổi đất đề ngày 28/3/1995 là của ông C nên ông T không yêu cầu giám định chữ ký của ông C. Quá trình hai bên hoán đổi đất, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên nhưng do giấy đất ông C thế chấp vay tiền nên không sang tên được, đến năm 2018 thì ông C đã chết nên nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận việc thỏa thuận hoán đổi đất giữa ông T với ông C, ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông C đã hoán đổi cho ông T vào năm 1995.

- Bị đơn anh I đồng thời là đại diện ủy quyền của bà A1, chị N, anh B, anh H trình bày: Ông C không có hoán đổi đất với ông T như lời ông T trình bày. Việc ông T trồng cây, lên nền cất nhà kiên cố là do ông C đã cho ông T xây nhà ở tạm trên phần đất này (hai bên không làm giấy tờ về việc cho ở tạm). Hiện diện tích đất ông C đứng tên vẫn do ông T quản lý và sử dụng, giữa phần đất ông T đang quản lý với diện tích đất còn lại của ông C hiện anh đã xây nhà ở có 01 hàng rào bằng lưới dây nhưng đây chỉ là rào tạm. Còn việc gia đình anh canh tác diện tích đất lúa của ông T là do ông T kêu gia đình anh canh tác để có lúa gạo ăn, hiện phần đất của ông T đứng tên thì anh đang canh tác trồng lúa và gia đình anh có trồng dừa xung quanh bờ từ thời điểm canh tác là vào năm 1995. Việc anh N1 trình bày giữa gia đình anh và ông T có hoán đổi đất là do anh N1 đã có mâu thuẫn với gia đình. Do không có việc hoán đổi đất nên tờ cam đoan đổi đất giữa ông T và ông C lập ngày 23/8/1995 không phải là do ông C ký tên, anh không yêu cầu giám định chữ ký của ông C. Nay anh không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của ông T và anh yêu cầu phần đất ai đứng tên thì trả lại cho người đó sử dụng.

- Bị đơn anh N1 trình bày: Giữa anh và gia đình không có mâu thuẫn. Trên thực tế có sự hoán đổi đất giữa gia đình anh và ông C nên anh trình bày sự thật vì nếu xác định không có sự hoán đổi đất thì anh là một trong những người thừa kế của ông C sẽ được hưởng quyền lợi đối với phần đất này vì giá trị đất đã thay đổi so với thời điểm ông T và gia đình anh hoán đổi với nhau. Nay anh không có ý kiến tranh chấp đối với yêu cầu của ông T.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688, Điều 116, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với các đồng bị đơn bà Trần Thị A1, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn I và anh Nguyễn Văn N1.

- Công nhận việc thỏa thuận chuyển đổi đất giữa diện tích 1.870m² (đo đạc thực tế là 1.789,2m²), thuộc thửa 1800 (thửa mới là 103), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 27) do ông T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

296/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10/12/1996 với diện tích 1.788,6m² thuộc 01 phần thửa 1903 cũ (thửa mới là 744), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 27) do ông Nguyễn Văn C đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00087/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 08/11/2001 là có hiệu lực.

- Ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.788,6m², thuộc 01 phần thửa đất số 744, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, đất có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất công do Ủy ban nhân dân xã B quản lý.

+ Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn C (chết) hiện đang do con là Nguyễn Văn I quản lý.

+ Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn T đổi cho ông C và đất của Bùi Công B1.

+ Bắc giáp đất ông Nguyễn Tấn L1 và đường G.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Hàng thừa kế của ông C gồm bà Trần Thị A1, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn I và anh Nguyễn Văn N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.789,2m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, đất có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất ông Bùi Công B1.

+ Tây giáp đất ông Nguyễn Khánh N2.

+ Nam giáp đất ông Bùi Công B1.

+ Bắc giáp diện tích đất còn lại của ông Nguyễn Văn C (chết) thuộc thửa 744 đang do con Nguyễn Văn I quản lý và diện tích đất ông C đã đổi cho ông T.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 02/10/2020, bị đơn anh Nguyễn Văn I có đơn kháng cáo (đề ngày 01/10/2020), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu và đề nghị: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông C và bà A1, trong tờ hoán đổi đất chỉ có chữ ký của ông C, không có bà A1 đồng ý ký tên, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc hoán đổi đất phải thực hiện bằng hợp đồng, có công chứng chứng thực và hai bên phải làm thủ tục chuyển đổi mới có hiệu lực pháp luật. Quyền sử dụng đất hiện hai bên vẫn còn đang giữ, nguyên đơn cho rằng có yêu cầu bị đơn làm thủ tục chuyển đổi, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện, do đó nay không còn thời hiệu để yêu cầu khởi kiện. Nhà của nguyên đơn hiện nay đã tháo dỡ, đất bị đơn cũng không còn sử dụng, vào năm 1995 thì ông C chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: tại kết luận giám định đã kết luận chữ ký trong tờ hoán đổi là của ông C, phần đất hai bên hoán đổi đối với ông T đã cất nhà kiên cố từ năm 1995, đối với ông C thì đất do anh I là con của ông C canh tác lúa từ năm 1995 cho đến nay. Khi ông C còn sống không có tranh chấp đòi lại đất, bà A1 cũng như những người con của ông C không ai có ý kiến phản đối về việc hoán đổi đất cũng như việc ông T cất nhà kiên cố. Anh I kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông với ông C (chết năm 2018) vào năm 1995 là hợp pháp và ông được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Do đó, án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2] Thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông với ông C (chết năm 2018) vào năm 1995; đất tranh chấp tọa lạc tại huyện G, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 33 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn I đúng thời hạn và quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Bị đơn anh Nguyễn Văn I có đơn kháng cáo (đề ngày 01/10/2020), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của bị đơn trình bày yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đã hết thời hiệu khởi kiện. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự: “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”. Từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đến trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án các bên đương sự không có ai có yêu cầu áp dụng thời hiệu, do đó đối với vụ án tranh chấp giữa ông T với các bị đơn không áp dụng thời hiệu.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo:

Ngày 28/3/1995 giữa ông T và ông Nguyễn Văn C (cha của anh Nguyễn Văn I) đã thỏa thuận chuyển đổi 02 thửa đất diện tích 1.870m² (đo đạc thực tế là 1.789,2m²), thuộc thửa 1800 (thửa mới là 103), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 27) do ông T đứng tên với diện tích 1.788,6m² thuộc 01 phần thửa 1903 cũ (thửa mới là 744), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 27) do ông C (chết năm 2018) đứng tên là hợp pháp, hai bên có làm tờ cam đoan đổi đất, hai bên đã giao đất cho nhau sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Phần đất ông C đổi cho ông T đã được ông T trồng cây và lên nền cất nhà kiên cố, còn phần đất của ông T thì anh I là con của ông C hiện đang canh tác trồng lúa.

Bị đơn anh I đồng thời là đại diện ủy quyền của bà A1, chị N, anh B, anh H không thừa nhận có việc chuyển đổi đất giữa ông T và ông C. Anh I cho rằng việc ông T trồng cây và cất nhà ở trên phần đất hiện nay ông C còn đứng tên quyền sử dụng đất là do ông C khi còn sống đã cho ông T cất nhà ở tạm; đối với diện tích đất mà ông T đứng tên, mặc dù hiện nay anh đang canh tác trồng lúa nhưng việc gia đình anh canh tác xuất phát từ việc ông C đã cho ông T cất nhà ở tạm trên đất của ông C; đồng thời việc hoán đổi đất giữa ông T và ông C không có sự đồng ý của gia đình nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Anh I yêu cầu đất của người nào đứng tên thì trả lại cho người đó theo hiện trạng ban đầu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Kết luận giám định số 380/KL-C09B ngày 23/02/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an đã kết luận: Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn C dưới mục “Người viết đơn” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn C trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là do cùng một người ký ra. Điều đó đã chứng minh khi còn sống ông C và ông T thực tế đã có việc hoán đổi đất thể hiện ở Tờ cam đoan đổi đất ngày 28/3/1995. Hiện nay ông C chết anh I và các đồng bị đơn cho rằng không có sự chuyển đổi đất giữa ông T và ông C vì ông C chỉ cho ông T cất nhà ở tạm trên phần đất của ông C. Tuy nhiên, ngoài Tờ cam đoan đổi đất thì trên thực tế bắt đầu từ năm 1995 ông T đã quản

lý sử dụng diện tích đất mà ông C đòi cho ông, qua đo đạc thực tế thì hiện nay phần đất ông C đòi cho ông T có diện tích 1.788,6m², thuộc 01 phần thửa đất số 744 mà ông C đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời ông T đã cải tạo, lên nền trồng cây và xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất nêu trên nhưng gia đình ông C không phản đối, ngăn cản. Anh I cho rằng ông C chỉ cho ông T cất nhà ở tạm nhưng diện tích đất mà ông T sử dụng tương đương với diện tích đất mà gia đình ông C đã canh tác trồng lúa do ông T đứng tên và phù hợp với diện tích hai bên đã thỏa thuận theo Tờ cam đoan đổi đất ngày 28/3/1995. Hai bên đã sử dụng đất chuyển đổi ổn định từ năm 1995 cho đến nay có xác nhận của ông T1, anh C1, anh K, ông N3, ông B2 và đặc biệt là anh N1 là một trong những người thuộc hàng thừa kế của ông C cũng đã thừa nhận có việc chuyển đổi đất giữa ông T và gia đình của ông C. Ngoài ra, vào năm 2010 khi ông T di dời nhà đến chỗ mới thì phần đất nêu trên và một phần nhà của ông T bỏ trống nhưng gia đình ông C không tiếp nhận lại phần đất này để canh tác sử dụng cũng như gia đình ông C vẫn canh tác trồng lúa trên diện tích đất của ông T cho đến nay. Đối với việc anh I cho rằng nếu có việc chuyển đổi đất giữa ông C và ông T thì phải có sự đồng ý của thành viên còn lại trong gia đình và đặc biệt là bà A1 là người đồng sở hữu diện tích đất nêu trên với ông C. Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù Tờ cam đoan đổi đất ngày 28/3/1995 chỉ có sự thỏa thuận giữa ông T và ông C nhưng trên thực tế khi ông T canh tác, trồng cây lâu năm và cất nhà kiên cố trên diện tích đất đã đổi thì bà A1 là vợ của ông C không phản đối, đồng thời gia đình ông C trong đó có bà A1 và một số thành viên còn lại vẫn canh tác trồng lúa trên diện tích đất mà ông T đứng tên. Mặc dù việc chuyển đổi đất giữa ông T và gia đình ông C không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển đổi và chưa thực hiện thủ tục cấp giấy theo quy định nhưng thực tế hai bên đã giao nhận đất của nhau và canh tác ổn định trong thời gian dài.

Trên thực tế, giữa ông T và gia đình ông C đã thỏa thuận chuyển đổi đất của nhau từ năm 1995, án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông T và ông C vào năm 1995 là hợp pháp và ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký đổi với diện tích đất đã chuyển đổi là có căn cứ.

Anh I kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh I.

[7]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[10]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh I không được chấp nhận, nên anh I phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 688, Điều 116, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn I.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với các đồng bị đơn bà Trần Thị A1, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn I và anh Nguyễn Văn N1.

Công nhận việc thỏa thuận chuyển đổi đất giữa diện tích 1.870m² (đo đạc thực tế là 1.789,2m²), thuộc thửa 1800 (thửa mới là 103), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 27) do ông T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 296/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10/12/1996 với diện tích 1.788,6m² thuộc 01 phần thửa 1903 cũ (thửa mới là 744), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 27) do ông Nguyễn Văn C đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00087/QSĐĐ do Ủy ban nhân huyện G cấp ngày 08/11/2001 là có hiệu lực.

Ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.788,6m², thuộc 01 phần thửa đất số 744, tờ bản đồ số 27; đất tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; đất có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất công do Ủy ban nhân dân xã B quản lý.
- + Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn C (chết) hiện đang do con là Nguyễn Văn I quản lý.
- + Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn T đổi cho ông C và đất của Bùi Công B1.
- + Bắc giáp đất ông Nguyễn Tấn L1 và đường G.

(Có sơ đồ kèm theo).

Hàng thừa kế của ông C gồm bà Trần Thị A1, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn I và anh Nguyễn Văn N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.789,2m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 1; đất tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; đất có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất ông Bùi Công B1.

+ Tây giáp đất ông Nguyễn Khánh N2.

+ Nam giáp đất ông Bùi Công B1.

+ Bắc giáp diện tích đất còn lại của ông Nguyễn Văn C (chết) thuộc thửa 744 đang do con Nguyễn Văn I quản lý và diện tích đất ông C đã đổi cho ông T.

(Có sơ đồ kèm theo).

2/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng, ông đã thi hành xong.

3/ Về án phí: Bà A1, chị N, anh B, anh H, anh I, anh N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn I phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, anh I đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0016763 ngày 02 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền