

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN
Bản án số: 102/2024/DS-PT
Ngày 10-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
hoán đổi quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Hùng.

Các Thẩm phán:

- Ông Đặng Văn Cường;
- Ông Lương Thanh Chính;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bùi Tuyết Hân, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Bà Nguyễn Thị Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1955; có mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Viết Đ, sinh năm 1954; vắng mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Trung T, sinh năm 1990, địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 10, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2023). có mặt

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

- Bà Võ Thị N, sinh năm 1956; có mặt

- Ông Thái Minh Q, sinh năm 1976; có mặt
- Bà Phạm Thị Như T1, sinh năm 1956; vắng mặt
- Bà Thái Thị H, sinh năm 1948; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/02/1994, ông Võ Văn C được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp quyền sử dụng đất số A 274816 đối với 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 10, diện tích 1.257m², đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 02 giáp ranh với đất nhà ông Đỗ Viết Đ. Đất tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Lúc đó ông C đang làm lúa, do ruộng gần nhà ông Đ nên lúa thường xuyên bị gà, vịt phá. Năm 1996, ông Đ có trao đổi với ông C là ông Đ sẽ đổi cho ông C một thửa ruộng của ông Đ để dễ canh tác thì ông C đồng ý. Sau khi đổi đất xong hai bên vẫn làm lúa. Đến năm 2011, ông Đ trồng thanh long thì ông C có đến nói với ông Đ, lý do vì sao ông Đ chưa làm thủ tục hoán đổi đất cho hai bên mà ông Đ lại trồng thanh long thì ông Đ nói lỡ trồng rồi, từ từ ông Đ đi làm sổ sang tên và ông Đ đồng ý bù cho ông C số tiền 5.000.000 đồng. Số tiền ông Đ bù mục đích để cho ông Đ đổ đất lên ruộng trồng thanh long, vì đất ruộng thấp bị úng nước và ông C đã đồng ý. Sau đó ông Đ có giao 4.000.000 đồng cho con dâu ông C, còn 1.000.000 đồng ông Đ giữ lại làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên.

Từ năm 2011 đến năm 2021, ông C thường xuyên nói ông Đ đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho hợp pháp giữa hai bên nhưng ông Đ hứa suôn, không đi làm. Đến tháng 02 năm 2022, ông C có báo ông Đ, nếu ông Đ không sang tên thì ông C lấy lại ruộng đã đổi và trả lại ruộng lúa mà ông Đ đã đổi cho ông Đ. Ông Đ bảo ông C muốn lấy lại thì tùy, vì thế nên ông C có báo con ông C lên dọn trụ thanh long để lấy lại đất. Trước khi đến dọn, con ông C có báo với ông Đ và hỏi ông Đ có lấy lại trụ thanh long hay không thì ông Đ bảo lấy lại làm gì, vì thế con ông C đã dọn cây thanh long. Khi dọn gần xong thì ông Đ báo chính quyền là con ông C phá thanh long của ông Đ nên chính quyền mời đến giải quyết. Qua hòa giải thì ông C mới biết, ruộng ông Đ đổi cho ông C không phải chủ quyền của ông Đ mà đứng tên bà Thái Thị H cùng ngụ tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, vì vậy ông Đ cứ đưa đẩy không chịu đi làm thủ tục.

Vì lý do trên, ông Võ Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ giao dịch hoán đổi đất giữa ông Võ Văn C và ông Đỗ Viết Đ;

- Buộc ông Đỗ Viết Đ tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại cho ông Võ Văn C thửa đất số 10, diện tích 1.257m², thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994. Ông Võ Văn C đồng ý trả lại diện tích đất khoảng 1800m², tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L cho ông Đỗ Viết Đ.

Bị đơn trình bày:

Ngày 03/3/1994, ông Đỗ Viết Đ được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 đối với 04 thửa đất, trong đó có thửa đất số 101, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.846m². Thửa này nằm gần thửa đất của bà Thái Thị H. Bà Thái Thị H có quyền sử dụng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m² và thửa đất số 175, tờ bản đồ số 02, diện tích 286m², hai thửa đất này nằm gần thửa đất khác của ông Võ Văn C.

Ông Võ Văn C có quyền sử dụng thửa đất số 10, diện tích 1.257m², thửa đất này nằm gần thửa đất của ông Đỗ Viết Đ. Vì vậy, giữa ông Đ, ông C và bà H đã tự thỏa thuận miệng để hoán đổi đất cho nhau: Ông Đ đổi thửa đất số 101 của ông Đ cho bà H, bà H đổi thửa đất 175 và 176 cho ông C, còn ông C đổi thửa đất số 10 cho ông Đ. Sau khi thống nhất nội dung cả ba bên đã bàn giao các thửa đất cho nhau trên thực tế và trực tiếp quản lý sử dụng, canh tác trên các thửa đất đã hoán đổi.

Đến năm 1994, Nhà nước thực hiện chính sách cấp giấy chứng quyền sử dụng đất hàng loạt nên cả ba người đều được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Nhà nước cấp theo nguồn gốc trước đó, không cấp theo thực tế hoán đổi. Lúc đó ba người thống nhất với nhau sẽ tự đi làm thủ tục pháp lý để hoán đổi các thửa đất.

Thời gian đầu sau khi hoán đổi thì đất có hiện trạng là đất lúa, nhưng đến khoảng năm 2011, ông Đ đã chuyển sang trồng 100 trụ thanh long trên thửa đất số 10 mà ông C đã hoán đổi. Cũng trong năm 2011, ông C có đến nhà ông Đ yêu cầu ông Đ đưa 5.000.000đồng để ông C đi công chứng giấy tờ cho ông Đ. Ngày 27/02/2011, ông Đ lập giấy tay giao nhận tiền, trong đó ghi ông Đ giao cho ông C 5.000.000đồng nhưng thực tế ông Đ mới giao 4.000.000đồng để ông C làm thủ tục công chứng giấy tờ, khi nào thực hiện xong thì đưa thêm 1.000.000đồng còn lại, nhưng đến nay ông C chưa thực hiện.

Về phía bà H, do lớn tuổi nên đã chuyển quyền sử dụng đất cho con trai là ông Thái Minh Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018 đối với thửa 176, diện tích 1.600m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593115 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018 đối với thửa 175, diện tích 286m². Ông Thái Minh Q hiện nay không tranh chấp gì và

cũng mong muốn thực hiện các thỏa thuận trước đây giữa ba bên. Tuy nhiên từ đầu năm 2022, phía ông C đã nhiều lần gặp ông Đ để đòi lại thửa đất số 10. Vì việc hoán đổi đất đã ổn định do đó ông Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ông Đỗ Viết Đ có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ, ông Võ Văn C và bà Thái Thị H đối với quyền sử dụng các thửa đất gồm thửa đất số 101, tờ bản đồ 02, diện tích 1.846m²; Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m² và thửa đất số 175, tờ bản đồ số 02, diện tích 286m²; Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.257m², cả 04 thửa đất hiện tọa lạc tại thôn H, xã T, T, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh Q trình bày:

Ông Thái Minh Q là con ruột của bà Thái Thị H, đất của bà H đổi cho ông Đ hiện nay bà H đã cho ông Q toàn bộ. Ông Q biết trước đây gia đình mẹ ông cùng với ông Đ, ông C là hàng xóm có đất ruộng gần nhau cụ thể; đất ông C giáp ranh đất ông Đ, thửa đất khác của ông C giáp ranh với hai thửa đất của bà H (mẹ ông), đất của mẹ ông giáp ranh với đất khác của ông Đ. Trong quá trình sản xuất, để thuận lợi cho các bên nên giữa ông Đ, ông C và mẹ ông thỏa thuận đổi đất với nhau để thuận canh tác.

Theo thỏa thuận, ông C sẽ đổi thửa đất giáp ranh với ông Đ cho ông Đ sử dụng. Ông Đ sẽ đổi thửa đất khác giáp ranh với đất bà H cho bà H sử dụng, bà H sẽ đổi hai thửa đất giáp ranh với thửa đất khác của ông C để ông C sử dụng.

Tại thời điểm đổi đất, do các bên chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra là bà con làng xóm nên các bên chỉ nói miệng không làm thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận các bên đã bàn giao đất cho nhau và cùng cải tạo đất để phù hợp cho việc trồng trọt của từng gia đình, không ai tranh chấp với ai. Tại thời điểm giao dịch, vì đất là của mẹ ông Q và ông Q còn nhỏ nên ông không tham gia, tuy nhiên ông vẫn biết những nội dung hoán đổi đất của ba gia đình. Các thửa đất của mẹ ông Q hiện nay ông Q đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lúc đổi đất các bên chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1994, các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt trong đó có mẹ ông Q, ông Đ và ông C. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ ông Q và ông Đ luôn mong muốn làm thủ tục với ông C nhưng do ông C không hợp tác nên chưa hoàn thành thủ tục. Đến năm 2018, do mẹ ông Q đã lớn tuổi nên làm thủ tục tặng cho các thửa đất lại cho ông Q, theo đó đất gồm có 02 thửa là thửa số 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 286m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593115 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018 và thửa 176, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.600m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018.

Mặc dù ông Q đứng tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất thực tế là ông Võ Văn C. Ông C sử dụng đất ổn định từ sau ngày đổi cho đến nay, hiện tại đã trồng toàn bộ thanh long trên đất. Bản thân ông Q hiện tại đang sử dụng ổn định thửa đất ông Đ đã đổi trước đây và ông Q cũng đã trồng thanh Long. Ông Q thấy việc đổi đất là hợp lý, vì cả ba gia đình đều thuận lợi trong việc làm nông nghiệp. Sau khi đổi đất, mỗi bên đều bỏ nhiều công sức cải tạo cho phù hợp với mục đích sử dụng của từng gia đình, nay ông Q vẫn thống nhất như hiện tại để ổn định cuộc sống giữa các gia đình.

Ông Võ Văn C khởi kiện ông Đỗ Viết Đ yêu cầu hủy bỏ việc hoán đổi đất giữa các bên, theo ông Q thấy việc đổi đất được thực hiện từ lâu, các bên đã sử dụng ổn định, công sức bỏ ra để cải tạo đất là vô giá. Các thửa đất lúc trao đổi đều tương đồng không bên nào phải chịu thiệt, bản thân ông Q là người làm nông, hàng ngày gắn bó với thửa đất đã đổi nên ông Q không đồng ý theo ý kiến ông C.

Theo ông Q, việc ông C kiện ông Đ không phải là do ông Đ hay gia đình ông Đ không làm thủ tục pháp lý mà vì năm 1994 khi đổi đất, đều là đất ruộng không có đường đi, mùa mưa đất ngập nước nên đất không có giá trị gì. Gần đây năm 2022, nhà nước tiến hành làm con đường bê tông dọc theo thửa đất của ông C đã đổi cho ông Đ. Có đường là giá trị đất của ông Đ tự dung tăng lên, còn đất của ông Q và đất ông C (hiện đang canh tác) không tăng nên ông C kiện ông Đ yêu cầu hủy bỏ việc đổi đất, do đó ông Q đề nghị Tòa án xét xử cho công bằng. Ông mong muốn Tòa án xử giữ nguyên hiện trạng hiện tại, ông Q sẽ làm thủ tục đổi đất theo quy định khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Nay ông Thái Minh Q có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ, ông Võ Văn C và bà Thái Thị H đối với quyền sử dụng các thửa đất gồm thửa đất số 101, tờ bản đồ 02, diện tích 1.846m²; Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m² và thửa đất số 175, tờ bản đồ số 02, diện tích 286m²; Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.257m², cả 04 thửa đất hiện tọa lạc tại thôn H, xã T, T, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày:

Bà Võ Thị N thống nhất với ý kiến với ông Võ Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Như T1 trình bày:

Bà Phạm Thị Như T1 đồng ý với ý kiến bị đơn ông Đỗ Viết Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm

2005, Khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987; Khoản 1 Điều 26, điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C về yêu cầu Tòa án hủy bỏ giao dịch hoán đổi đất giữa ông và ông Đỗ Viết Đ. Buộc ông Đỗ Viết Đ tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại cho ông thửa đất số 10 (diện tích 1257m²), thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Đỗ Viết Đ: Công nhận giao dịch hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ và ông Võ Văn C đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994 đứng tên ông Võ Văn C với thửa đất số 175 của bà Thái Thị H nay là ông Thái Minh Q, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593115 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018, thửa đất số 176 của bà Thái Thị H nay là ông Thái Minh Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Thái Minh Q: Công nhận giao dịch hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ và Thái Thị H đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 2, diện tích 1846m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 03/3/1994 đứng tên ông Đỗ Viết Đ với thửa đất số 175 của bà Thái Thị H nay là ông Thái Minh Q, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 59311 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018, thửa đất số 176 của bà Thái Thị H nay là ông Thái Minh Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018.

4. Buộc ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và ông Thái Minh Q phải có nghĩa vụ chuyển giao cho nhau các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994 đứng tên ông Võ Văn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 03/3/1994 đứng tên ông Đỗ Viết Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 59311 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018 đứng tên Thái Minh Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018 đứng tên ông Thái Minh Q để các bên hoàn thành các thủ tục kê khai biến động đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí theo quy định.

Ngày 25/12/2023, ông Võ Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại vụ án vì có nhiều nội dung không đúng sự thật.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Văn C:

[2.1] Căn cứ lời khai nguyên đơn ông Võ Văn C, bị đơn ông Đỗ Việt Đ và ông Thái Minh Q, tài liệu chứng cứ thu thập tại hồ sơ, thể hiện:

- Ngày 24/02/1994, ông Võ Văn C được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 đối với 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 10, diện tích 1.257m², đất lúa;

- Ngày 03/3/1994, ông Đỗ Viết Đ được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 đối với đối với 04 thửa đất, trong đó có thửa đất số 101, diện tích 1.846m², đất lúa;

- Ông Thái Minh Q là con ruột của bà Thái Thị H. Năm 1994, bà Thái Thị H được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 175 và thửa đất số 176. Năm 2018, bà Thái Thị Hồng t cho ông Q thửa đất số 175 và thửa đất số 176 nên ngày 28/02/2018 ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593115 đối với thửa đất số 175, diện tích 286m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 đối với thửa 176, diện tích 1.600m².

Các thửa đất cùng tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Để thuận tiện trong việc canh tác, từ trước năm 1994, ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và bà Thái Thị H thống nhất hoán đổi các thửa đất như sau: Ông Võ Văn C giao cho ông Đỗ Viết Đ thửa đất số 10, diện tích 1.257m²; Ông Đỗ Viết Đ giao cho bà Thái Thị H thửa đất số 101, diện tích 1.846m²; Bà Thái Thị H giao cho ông Võ Văn C thửa đất số 175, diện tích 286m² và thửa 176, diện tích 1.600m². Tại thời điểm hoán đổi đất, ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và bà Thái Thị H đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có cơ sở xác định, ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và bà Thái Thị H thống nhất hoán đổi các thửa đất nêu trên cho nhau từ trước năm 1994 là có thật. Việc ông Võ Văn C trình bày ông C hoán đổi đất là từ năm 1996 và chỉ hoán đổi tạm một thời gian với ông Đ là không đúng, vì 02 thửa đất ông C sử dụng từ việc hoán đổi có nguồn gốc của bà Thái Thị H; Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 23/9/2022 do Ủy ban nhân dân xã T lập, ông C trình bày việc hoán đổi đất là từ năm 1990.

[2.2] Ông Võ Văn C yêu cầu hủy bỏ giao dịch hoán đổi đất giữa ông Võ Văn C với ông Đỗ Viết Đ. Ông Đỗ Viết Đ có yêu cầu phản tố, ông Thái Minh Q có yêu cầu độc lập, cùng yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ, ông Võ Văn C và bà Thái Thị H.

Nhận thấy việc hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ, ông Võ Văn C và bà Thái Thị H theo thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Tuy nhiên, việc hoán đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện; Các bên đã giao đất cho nhau sử dụng; Tính đến nay việc hoán đổi đất giữa ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và bà Thái Thị H đã trên 30 năm; Các đương sự đã đầu tư công sức, cải tạo và sử dụng đất được hoán đổi ổn định; Các thửa đất đều đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông Đỗ Viết Đ và ông Thái Minh Q đều có nguyện vọng công nhận giao dịch hoán đổi đất; Việc giao trả lại đất cho nhau gây xáo trộn không cần thiết, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn C về việc đòi lại đất đã hoán đổi; Đồng thời chấp nhận

yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn ông Đỗ Viết Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh Q về việc công nhận giao dịch hoán đổi đất là có căn cứ.

[3] Về việc hoán đổi đất giữa ông Đỗ Viết Đ, ông Võ Văn C và bà Thái Thị H: Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch hoán đổi đất giữa hai bên là ông Đỗ Viết Đ với ông Võ Văn C; Giữa ông Đỗ Viết Đ với bà Thái Thị H là chưa phù hợp, vì ông C giao đất cho ông Đ nhưng ông Đ giao đất của ông Đ cho bà H, và bà H giao đất của bà H cho ông C nên phải công nhận việc hoán đổi đất giữa ba bên với nhau là ông Đỗ Viết Đ, ông Võ Văn C và bà Thái Thị H. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại nội dung nêu trên cho phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[4] Tòa án sơ thẩm tuyên buộc các bên chuyên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau nhưng không tuyên rõ ai giao cho ai dẫn đến khó thi hành án, vì vậy cần điều chỉnh lại cho cụ thể.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Viết Đ được Tòa án chấp nhận nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên xử ông Đ được miễn án phí là chưa đúng quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 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.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

Áp dụng Điều 117, Điều 129, Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987; Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn C về việc: Hủy giao dịch hoán đổi đất giữa ông Võ Văn C với ông Đỗ Viết Đ; Buộc ông Đỗ Viết Đ tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại cho ông Võ Văn C thửa đất số 10, diện tích 1.257m², thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Viết Đ và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh Q.

Công nhận hiệu lực của giao dịch hoán đổi đất giữa ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và bà Thái Thị H, về việc: Ông Võ Văn C hoán đổi cho ông Đỗ Viết Đ thửa đất số 10, diện tích 1.257m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994 đứng tên ông Võ Văn C; Ông Đỗ Viết Đ hoán đổi cho bà Thái Thị H thửa đất số 101, diện tích 1.846m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 03/3/1994 đứng tên ông Đỗ Viết Đ; Bà Thái Thị H hoán đổi cho ông Võ Văn C thửa đất số 175, diện tích 286m² và thửa đất số 176, diện tích 1.600m² (thửa đất số 175 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593115 ngày 28/02/2018, thửa đất số 176 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 ngày 28/02/2018 đứng tên ông Thái Minh Q). Ông Võ Văn C, ông Đỗ Viết Đ và bà Thái Thị H đã thực hiện việc giao nhận các thửa đất nêu trên; Các thửa đất tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

3. Buộc ông Võ Văn C phải giao cho ông Đỗ Viết Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994 đứng tên ông Võ Văn C để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai. Ngay sau khi thực hiện xong thủ tục đăng ký đất đai, ông Đỗ Viết Đ phải hoàn trả cho ông Võ Văn C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274816 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 24/02/1994.

4. Buộc ông Đỗ Viết Đ phải giao cho ông Thái Minh Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 03/3/1994 đứng tên ông Đỗ Viết Đ để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai. Ngay sau khi thực hiện xong thủ tục đăng ký đất đai, ông Thái Minh Q phải hoàn trả cho ông Đỗ Viết Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 274809 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 03/3/1994.

5. Buộc ông Thái Minh Q phải giao cho ông Võ Văn C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593115 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2018 đứng tên Thái Minh Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

28/02/2018 đứng tên ông Thái Minh Q để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai.

6. Về chi phí tố tụng khác:

- Ông Võ Văn C phải chịu 4.700.000 đồng chi phí tố tụng. Ông C đã nộp đủ.

- Ông Đỗ Viết Đ phải chịu 4.000.000 đồng chi phí tố tụng. Ông Đ đã nộp đủ.

7. Về án phí:

- Ông Võ Văn C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Viết Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Thái Minh Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Thái Minh Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0016795 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Ông Võ Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002353 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 (ngày 10/6/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- Chi Cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Vũ Đức Hùng