

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 251/2024/DS-PT

Ngày: 25-06-2024

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Ninh Quang thế

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc-Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 06 và 25 tháng 06 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 04 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 08 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:118/2024/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn V, sinh năm 1966 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1979 .

Cùng trú tại: Ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1949; Trú tại: Số 56, Nguyễn Ngọc S, Khóm 7, Phường 5, thành phố M, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Thanh T sinh năm 1957 (có mặt).

Trú tại: Ấp 7, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh Tấn A – Luật sư của Văn phòng luật sư V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị I (vắng mặt).
2. Ông Võ Hoàng A1, sinh năm 1985 (có mặt).
3. Bà Nguyễn Thị A2 (vắng mặt).
4. Ông Võ Hoàng A3, sinh năm 1986 (có mặt).
5. Bà Nguyễn Mộng A4 (vắng mặt).
6. Ông Võ Hoàng A5, sinh năm 1988 (có mặt).
7. Bà Nguyễn Thị A6 (vắng mặt).
8. Ông Võ Hoàng A7, sinh năm 1991 (vắng mặt).
9. Bà Trần Thúy N1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau.

10. Ủy ban nhân dân huyện U (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau.

11. Ngân hàng N2 (vắng mặt).

Địa chỉ chi nhánh: Khóm 2, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Trước đây không nhớ rõ thời gian cha mẹ ông bà là ông Võ Văn Tư (chết vào năm 2000) và bà Nguyễn Thị Hoa (chết năm 2020) có cho ông bà phần đất diện tích 15.200 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau, phần đất này ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/10/2008.

Năm 1991, giữa ông V và ông T (anh em ruột) thỏa thuận đổi đất với nhau, cụ thể ông V đưa cho ông T sử dụng phần đất khoảng 2.592 m² (phần đất này nằm trong diện tích đất nói trên), ông T đưa cho ông V sử dụng phần đất khoảng 2.592 m². Việc đổi đất giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ. Hai bên hoán đổi đất với nhau trên thực tế, còn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên vẫn còn đứng tên.

Sau đó, ông T không giao cho ông V phần đất đã hoán đổi, ông V nhiều lần yêu cầu ông T giao phần đất hoán đổi nhưng ông T không thực hiện. Phần đất của ông V hoán đổi đưa cho ông T sử dụng hiện nay mặt tiền giáp lộ nhựa phía ông T cùng với các con là Võ Hoàng A1, Võ Hoàng A3, Võ Hoàng A5 đang cất nhà ở.

Ông bà yêu cầu ông T cùng với các con là A1, A3, A5 trả lại cho ông bà phần đất đã nhận đổi theo đo đạc diện tích 3.871,6 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa, ông bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông bà yêu cầu ông T cùng với các con là A1, A3, A5 trả lại cho ông bà phần đất hoán đổi theo đo đạc tại thửa số 2 và thửa số 3 với diện tích 2.188,4 m².

- Bị đơn ông Võ Thanh T trình bày:

Năm 1991, giữa ông và ông Võ Văn Tư (cha ông Tao) thỏa thuận hoán đổi đất với nhau, cụ thể ông đưa cho ông Tư sử dụng phần đất diện tích 2.592 m² (phần đất này nằm giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông đứng tên), còn ông Tư đưa cho ông sử dụng phần đất 2.592 m² (phần đất này trước đây do ông Tư đứng tên, sau này ông V và bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc đổi đất giữa hai bên lúc đó chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ. Hai bên hoán đổi đất với nhau trên thực tế, còn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng hai bên vẫn còn đứng tên. Sau khi ông Tư chết, đến ngày 26/01/2000 giữa ông và ông V làm đơn xin đổi đất với nội dung hai bên đổi đất với nhau với diện tích 2.592 m² (02 công tâm cây), hai bên làm giấy đổi đất để làm cơ sở sau này, nhưng thực tế hai bên đã đổi đất và nhận đất sử dụng từ năm 1991 đến nay.

Từ trước đến nay ông không có lần chiếm phần đất đã đổi với ông V. Còn phần đất ông V đã đổi đưa cho ông sử dụng hiện nay mặt tiền giáp lộ nhựa hiện ông cùng với các con là A1, A3, A5 đang cất nhà ở.

Nay ông không chấp nhận khởi kiện của ông V và bà N yêu cầu ông trả lại phần đất đã đổi theo đo đạc diện tích 2.188,4 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Ngày 14/11/2022, ông T có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 26/01/2000 giữa ông và ông V đối với phần đất diện tích 2.592 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau. Ngày 07/12/2023, ông T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với ông V, bà N.

-Bà Nguyễn Thị I, ông Võ Hoàng A1, bà Nguyễn Thị A2, ông Võ Hoàng A3, bà Nguyễn Mộng A4, ông Võ Hoàng A5, bà Nguyễn Thị A6, ông Võ Hoàng A7, bà Trần Thúy N1 trình bày:

Ông bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 08 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh đã quyết định:

1.Không chấp nhận khởi kiện của ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị N đối với ông Võ Thanh T về việc trả lại phần đất chuyển đổi theo đo đạc diện tích 2.188,4 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau; theo Trích đo hiện trạng ngày 17/5/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam phần đất thửa số 2 và thửa số 3.

2.Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Võ Thanh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 26/01/2000 giữa ông Võ Thanh T và ông Võ Văn V đối với phần đất diện tích 2.592 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 21/03/2024 ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Ông V và bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu phản tố của ông T. Chuyển quyền sử dụng cho ông V và bà N diện tích đất 2.592m², ông T cất nhà trên phần đất được cấp quyền sử dụng ngày 07/07/2013, trả phần đất ngoài diện tích đổi.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà N thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông T trả lại cho ông V và bà N diện tích đất nhận đổi chênh lệch 2.188,4 m² so với diện tích hoán đổi trước đây.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo củ ông V và bà N, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N, sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ông V và bà N chỉ Kháng cáo yêu cầu ông T trả lại phần diện tích đất chênh lệch mà ông V, bà N đã giao cho ông T trong quá trình đổi đất. Các đương sự đều thừa nhận vào năm 1991 hai bên có thỏa thuận hoán đổi đất với nhau, diện tích hoán đổi là 2.592 m² nhưng đến ngày 26/01/2000, giữa ông V và ông T mới lập thành Văn bản (đơn xin đổi đất) với nội dung ông V đổi cho ông T phần đất diện tích 2.592 m². Sau khi đổi đất hai bên đã nhận đất sử dụng. Theo nội dung đổi đất thể hiện: Phần đất ông T nhận của ông V có vị trí, kích thước, diện tích cụ thể như sau: Diện tích 2.592m², chiều ngang 42,2m, chiều dài 61,4m. Đông giáp Trần Văn Trung, Tây giáp Võ Thị Hon, Nam giáp Võ Thị Giáp, Bắc giáp Kinh Si Rô.

[2] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Phần đất ông T đang quản lý gồm 02 thửa, thửa 1; thửa 2; tổng diện tích: 3.729,7m², chiều ngang cạnh hướng Bắc 30,94m, chiều ngang cạnh hướng Nam 42,69m, chiều dài cạnh hướng Đông 98,03m, cạnh dài hướng Tây 98,44m. Vị trí hướng Đông giáp Võ Thanh Thủy (Trần Văn Trung), hướng Tây giáp Võ Tí Hon, hướng Nam giáp Trương Anh Duy (bà Giáp), hướng Bắc giáp Kinh Số O (kinh Si Rô).

Như vậy, diện tích đo đạc thực tế lớn diện tích thể hiện trong đơn đòi đất, còn về vị trí tứ cận phù hợp với diện tích thỏa thuận đòi đất giữa hai bên. Các đương sự xác định lúc đòi đất và giao đất là do cụ Võ Văn Tư (cha ông T và ông V) đứng ra đòi đất cho các con, không có đo đạc thực tế mà chỉ xác định ranh giới, việc đòi đất đã thực trong một thời gian dài, các bên đã sử dụng ổn định. Mặc khác, tại bản trích đo hiện trạng, ông V thừa nhận phần đất tại thửa số 02 và số 03 ông đã đòi cho ông T. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V và bà N là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, án sơ thẩm có sai sót như sau:

Về phần án phí dân sự sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu xem xét lại phần án phí. Tại điểm b khoản 3 Điều 27 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 quy định: Nếu các đương sự chỉ tranh chấp về hợp đồng thì chịu án phí không có giá ngạch. Nếu đương sự có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thì đương sự nào phải thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu án phí có giá ngạch. Trong trường hợp này không có đương sự nào phải thực hiện nghĩa vụ theo quyết định của Tòa án, nên án sơ thẩm buộc ông V và bà N chịu án phí với số tiền 58.829.000 đồng là không đúng. Nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Ngoài ra, ông V và bà N yêu cầu ông T và các anh A1, A3 và A5 trả phần đất tranh chấp nhưng án sơ thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông V và bà N về việc yêu cầu ông T trả đất là có thiếu sót. Tuy nhiên, sai sót này không nghiêm trọng nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, nên V và bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 08 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị N đối với ông Võ Thanh T, Võ Hoàng A1 anh Võ Hoàng A3 và anh Võ Hoàng A5 về việc

trả lại phần đất chuyển đổi theo đo đạc diện tích 2.188,4 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau; theo Trích đo hiện trạng ngày 17/5/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam phần đất thửa số 2 và thửa số 3.

2.Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Võ Thanh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 26/01/2000 giữa ông Võ Thanh T và ông Võ Văn V đối với phần đất diện tích 2.592 m², tọa lạc tại ấp 7, xã P, huyện U, tỉnh Cà Mau.

3.Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Ngày 07/7/2022, ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N nộp tạm ứng án phí 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010599 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được đối trừ, ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N được hoàn lại 4.100.000 đồng (Bốn triệu một trăm ngàn đồng).

4.Chi phí đo đạc và định giá: Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ với số tiền 26.733.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng). Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N đã nộp xong.

5. Án phí phúc thẩm: Ông V và bà N mỗi người phải chịu 300.000 đồng, ngày 22/03/2024 ông V và bà N mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo lai số 0006330, 0006331 được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hồ Minh Tấn

