

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 402/2024/DS-PT

Ngày 23 – 9 – 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Công Tấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 280/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hồ Thu H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị T: Luật sư Phan Khánh D – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

2. Ông Lâm Út T1 (Lâm Văn T2), sinh năm 1992 (vắng mặt).

3. Bà Lâm Thị D1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

4. Ông Lâm Văn L (Tên gọi khác: Lâm Văn Ú), sinh năm 1986 (có mặt).

5. Bà **Lâm Thị N**, sinh năm 1977 (vắng mặt).
  6. Ông **Lâm Văn T3**, sinh năm 1973 (vắng mặt).
  7. Ông **Lâm Văn T4**, sinh năm 1975 (vắng mặt).
  8. Ông **Lâm Văn H1**, sinh năm 1970 (vắng mặt).
  9. Ông **Lâm Văn H2**, sinh năm 1969 (vắng mặt).
  10. Ông **Lâm Văn Đ**, sinh năm 1963 (vắng mặt).
  11. Bà **Lâm Thị N1**, sinh năm 1964 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ: **Khóm A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.**

2. Ông **Lâm Vũ P**, sinh năm 1991 (vắng mặt).
3. Bà **Lâm Thị Hồng D2**, sinh năm 1987 (vắng mặt).
4. Ông **Lâm Văn D3**, sinh năm 1957 (có mặt).
5. Bà **Nguyễn Thị L1** (vắng mặt).
6. Ông **Lâm Trường G** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.**

- *Người kháng cáo:* Bà **Võ Thị T** là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn, bà **Hồ Thu H** trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ chồng là ông **S** và bà **K** tặng cho bà. Bà sử dụng cho đến năm 1991 được Nhà nước cấp quyền sử dụng đứng tên **Hồ Thu H** diện tích 25.600m<sup>2</sup>. Quá trình quản lý sử dụng đến năm 2001, khi ông **T5** (chú chồng bà) ly hôn với bà **T** thì được phân chia phần đất 05 công không có đường nước xô. Ông **T5** qua xin cho đổi đất để có đường nước xô; bà bàn bạc với mẹ chồng thống nhất cho ông **T5** đổi đất. Vào ngày 07/01/2001, bà và ông **T5** có làm tờ giao kèo đổi đất có chính quyền địa phương và Ủy ban nhân dân xã **T** xác nhận. Ông **T5** sử dụng đất hơn 20 năm thì chết vào năm 2023. Sau khi ông **T5** chết, bà có qua gia đình bà **T** để yêu cầu trả lại phần đất đã được đổi trước đây nhưng bà **T** và các con không đồng ý. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà **T** cùng các con trả lại phần đất đổi cho bà đúng diện tích theo biên bản thẩm định của Tòa án.

- *Bị đơn, bà **Võ Thị T** trình bày:*

Vào năm 1998, Tòa án có giải quyết ly hôn và phân chia tài sản cho ông **T5** 05 công đất, không có đường nước xô. Việc ông **T5** và bà **Hà đ** đất thì bà có biết nhưng bà không biết có việc thoả thuận sau khi ông **T5** không quản lý sử dụng thì đổi trả lại cho bà **H**. Bà xác định bà không có giữ giấy đổi đất.



Hiện nay, bà cho anh **G** và chị **L1** thuê vào năm 2022, thời gian thuê 03 năm bằng 75.000.000 đồng. Bà có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất là đường xô nước bà đang sử dụng ngang 09m, dài 330m có diện tích 2.970m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Văn D3** trình bày: Thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của bà **H**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Lâm Văn Ú** trình bày: Anh **Ú** xác định tên chính xác của anh là **Lâm Văn Ú**, còn tên **L** là tên ở nhà thường gọi. Anh xác định có biết việc đổi đất nhưng anh em của anh không ai ký tên. Anh **Ú** thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà **T**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **H1** và anh **T3** trình bày: Anh **H1** và anh **T3** xác định có biết việc đổi đất nhưng anh em của anh không ai ký tên. Anh **H1** và anh **T3** thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà **T**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **N** trình bày: Chị **N** cho rằng không biết việc đổi đất, đến khi ông **T5** chết thì bà **H** qua yêu cầu trả lại đất thì chị mới biết. Chị **N** thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà **T**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Trường G**, bà **Nguyễn Thị L1** trình bày: Ông bà có thuê đất của bà **T** vào ngày 19 tháng 10 năm 2022, thời hạn thuê 3 năm, số tiền 25.000.000 đồng/năm. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà **H**, buộc trả đất thì tiền thuê đất giữa ông bà với bà **T** để các bên tự thoả thuận. Ông, bà từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Hồ Thu H**. Buộc bà **Võ Thị T** cùng các con là anh **Lâm Út T1**, chị **Lâm Thị D1**, anh **Lâm Văn L**, chị **Lâm Thị N**, anh **Lâm Văn T3**, anh **Lâm Văn T4**, anh **Lâm Văn H1**, anh **Lâm Văn H2**, anh **Lâm Văn Đ**, chị **Lâm Thị N1** có trách nhiệm trả lại phần đất đã chuyển đổi với bà **Hồ Thu H** có diện tích 2.970m<sup>2</sup>. Có vị trí tứ cận kèm theo.

Bà **Hồ Thu H** có trách nhiệm trả lại phần đất đã chuyển đổi lại cho bà **Võ Thị T**, anh **Lâm Út T1**, chị **Lâm Thị D1**, anh **Lâm Văn L**, chị **Lâm Thị N**, anh **Lâm Văn T3**, anh **Lâm Văn T4**, anh **Lâm Văn H1**, anh **Lâm Văn H2**, anh **Lâm Văn Đ**, chị **Lâm Thị N1** có diện tích 3.075,6m<sup>2</sup>. Có vị trí tứ cận kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Võ Thị T** về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 2.970m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà **T**.

3. Đối với hợp đồng thuê đất ngày 19/10/2022 al giữa bà **Võ Thị T** và anh **Lâm Trường G**, chị **Nguyễn Thị L1** yêu cầu được tự thoả thuận nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, bà **Võ Thị T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Võ Thị Tuyết g** nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phản tranh luận tại phiên tòa:*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư **Phan Khánh D** tranh luận:* Bị đơn sử dụng đường nước trên 20 năm. Hơn nữa, đất này của gia tộc nên tạo điều kiện cho bà **T** canh tác. Hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông **T5** và **H** là tự nguyện nên giữ y phần đất cho bà **T** sử dụng.

*Bị đơn, bà **Võ Thị T** tranh luận:* Nhờ Tòa xem xét.

*Nguyên đơn, bà **Hồ Thu H** tranh luận:* Yêu cầu bà **T** trả đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông **Lâm Văn D3** tranh luận:* Phần đất của bà **T** có đường xô ra kinh 19.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Võ Thị Tuyết**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của bà **Võ Thị T**, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà **Hồ Thị H3** và ông **Lâm Văn T6** có thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất và thực hiện việc đổi quyền sử dụng đất vào ngày 07 tháng 01 năm 2001; theo đó bà **Hà đ** cho ông **T6** quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.970m<sup>2</sup>; còn ông **T6** đổi cho bà **H3** quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 3.075,6m<sup>2</sup>.

[2] Bà **T** không đồng ý giao trả lại đất mà yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 2.970m<sup>2</sup> cho bà **T**. Xét thấy, thỏa thuận đổi đất giữa bà **H3** với ông **T6** tại “Tờ giao kèo đổi đất” ngày 07 tháng 01 năm 2001 có nội dung: “... Tôi thống nhất cho chú tôi làm đỡ đất này đến khi nào chú không làm nữa khi nào chú tôi sang bán đất ai trả nấy. Giữ y quyền sử dụng đất không thay đổi cũng như lúc chưa đổi.”. Như vậy, thỏa thuận trên chỉ là tạm thời, có thời hạn là khi nào ông **T6** không canh tác nữa hoặc ông **T6** chuyển nhượng đất cho người khác thì phải đổi trả lại đất cho nhau. Hiện nay, ông **T6** đã chết; vợ và con ông **T6** trực tiếp sử dụng đất là đã thỏa mãn điều kiện trả lại đất như ban đầu.

[3] Xét điều kiện canh tác đất của bà **T** sau khi giao trả đất cho bà **H3**. Phần đất bà **T** đang sử dụng hiện nay có hai đường xô nước ra kênh 10 và kênh 19 (bút lục số 144, 145). Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi có ghi ý kiến của ông **Võ Văn L2** là Trưởng ấp B, xã T, huyện Đ, ông **L2** xác nhận: Nếu trường hợp Tòa án xem



xét cho đòi trả phần đất cho bà H3 thì bà T vẫn có đường nước xô ra kênh 19, hiện nay là kênh Chông M (bút lục số 147). Như vậy, khi đòi trả đất cho bà H3 thì bà T vẫn có đường xô nước ra kênh 19 nên vẫn đảm bảo điều kiện canh tác đất của bà T. Do đó yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của bà H3 là có cơ sở chấp nhận. Do yêu cầu của bà H3 được chấp nhận nên phần đất 2.970m<sup>2</sup> là của bà H3 thì không thể công nhận quyền sử dụng cho bà T. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị H3; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị T là đúng quy định pháp luật.

[4] Đòi với hợp đồng thuê đất ngày 19/10/2022 al giữa bà T và anh G, chị L1. Các đương sự yêu cầu tự thoả thuận nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết . Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử có điều chỉnh cách tuyên án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[7] 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 nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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 kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thu H. Buộc bà Võ Thị T cùng các con là anh Lâm Út T1 (Lâm Văn T2), chị Lâm Thị D1, anh Lâm Văn L (Lâm Văn Ú), chị Lâm Thị N, anh Lâm Văn T3, anh Lâm Văn T4, anh Lâm Văn H1, anh Lâm Văn H2, anh Lâm Văn Đ, chị Lâm Thị N1 có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 2.970m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận:

- + Hướng đông cạnh M5M7 dài 330m;
- + Hướng tây cạnh M4M2 dài 330m;
- + Hướng bắc cạnh M4M5 dài 9m;
- + Hướng nam cạnh M2M7 dài 9m.

Bà Hồ Thu H có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị T, anh Lâm Út T1 (Lâm Văn T2), chị Lâm Thị D1, anh Lâm Văn L (Lâm Văn Ú), chị Lâm Thị N, anh Lâm Văn T3, anh Lâm Văn T4, anh Lâm Văn H1, anh Lâm Văn H2, anh Lâm Văn Đ, chị Lâm Thị N1 phần đất có diện tích 3.075,6m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận:

- + Hướng đông cạnh M7M8 dài 39,69m;
- + Hướng tây cạnh M1M9 dài 41,25m;
- + Hướng bắc cạnh M1M7 dài 76,37m;
- + Hướng nam cạnh M9M8 dài 75,62m.

*(Kèm theo Mạnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ)*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị T về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 2.970m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà T.

3. Chi phí tố tụng: Bà Võ Thị T, anh Lâm Út T1 (Lâm Văn T2), chị Lâm Thị D1, anh Lâm Văn L (Lâm Văn Ú), chị Lâm Thị N, anh Lâm Văn T3, anh Lâm Văn T4, anh Lâm Văn H1, anh Lâm Văn H2, anh Lâm Văn Đ, chị Lâm Thị N1 phải chịu số tiền 6.896.000 đồng.

Bà Hồ Thu H đã nộp thay số tiền trên nên bà Võ Thị T, anh Lâm Út T1 (Lâm Văn T2), chị Lâm Thị D1, anh Lâm Văn L (Lâm Văn Ú), chị Lâm Thị N, anh Lâm Văn T3, anh Lâm Văn T4, anh Lâm Văn H1, anh Lâm Văn H2, anh Lâm Văn Đ, chị Lâm Thị N1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 6.896.000 đồng cho bà H.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.*

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị T được miễn nộp án phí. Anh Lâm Út T1 (Lâm Văn T2), chị Lâm Thị D1, anh Lâm Văn L (Lâm Văn Ú), chị Lâm Thị N, anh Lâm Văn T3, anh Lâm Văn T4, anh Lâm Văn H1, anh Lâm Văn H2, anh Lâm Văn Đ, chị Lâm Thị N1 phải chịu 300.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T được miễn nộp.

6. 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.

*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, 7a, 7b 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.*

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

**Nơi nhận:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

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

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Minh Trung**