

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 241/2024/DS-PT
Ngày: 30-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất và tranh chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 30-9-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 111/2024/TB-TA ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 148/2024/QĐ-TA ngày 20 tháng 8 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 73/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 268/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 218/2024/QĐ-TA ngày 30 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963 và bà Trần Thị H, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông D có mặt, bà H vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1951.
Địa chỉ: 1 Tổ F, ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà M:

Ông Chu Văn V, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 1 N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Tổ F, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 15-11-2023 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn H1:

Ông Lê Minh P - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt).

2. Ông Võ Quốc H2, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ E, ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông H2 có mặt, bà L vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ - Chủ tịch (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Lê Hoài N - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

1.2. Ông Nguyễn Thanh T - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 84/GUQ-UBND ngày 07-8-2023.

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 328, ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Phước T1 - Chủ tịch (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H trình bày:

Vợ chồng ông D là chủ sử dụng diện tích đất hơn 5.735m², thửa đất số 39, tờ bản đồ số 35, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguồn gốc đất do ông bà khai hoang từ năm 1987. Đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Văn V1, Tây giáp đất bà H3, B giáp suối nước 47, Nam giáp đường đi.

Ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng diện tích đất 13.220m², gồm các thửa đất số 413, 871 tờ bản đồ số 11 và 408, 285 tờ bản đồ số 10, xã H, huyện X, đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 ngày 18-11-1994. Đồng thời, vợ chồng ông H2, bà L còn có diện tích đất 2.723,2m² thuộc thửa 284 và 616,7m² thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 10, xã H, huyện X, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do ông H2, bà L khai hoang từ năm 1983. Đất có tứ cận: Đông giáp một phần đất khác của vợ chồng ông D, Tây giáp đất ông Lê Văn T2, Bắc giáp đường đi (đối diện với đất ông D).

Ngày 19-3-1995, ông D, bà H và ông H2, bà L thống nhất đổi đất cho nhau như sau: Vợ chồng ông D đổi 5.735m² đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 35, xã H của vợ chồng ông D lấy hơn 5.000m² đất gồm: thửa số 285/2.204m² (thực tế nguyên đơn sử dụng là 1.660m²), thửa số 284/2.723,2m² và thửa số 200/616,7m² cùng tờ bản đồ số 10, xã H của vợ chồng ông H2 (nay đo đạc thực tế là 4.999,9m² thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Khi đổi đất, hai bên chỉ lập giấy tay và bàn giao đất cho nhau, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Ranh giữa các thửa đất 184, 185 và 200 của ông H2 với các thửa đất ông Võ Văn H1 được phân định bằng hàng cây bạch đàn.

Thời điểm hoán đổi cho vợ chồng ông H2, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 35, xã H của vợ chồng ông D có diện tích là 5.735m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông H2 đã lập thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay vợ chồng ông H2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác.

Từ năm 1995 đến năm 2001, các thửa đất 184, 185 và 200 tờ bản đồ số 10, xã H do vợ chồng ông D canh tác trồng cây điều và cây cà ri. Đến ngày 18-8-2001, Ủy ban nhân dân xã H lập biên bản về việc xử lý bao chiếm đất công có nội dung: “...yêu cầu ông D không được tiếp tục canh tác, bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân xã quản lý...thuộc tờ bản đồ số 10 xã H, thửa 284, 283...”. Do Ủy ban nhân dân xã H yêu cầu như trên nên vợ chồng ông D tạm thời không canh tác và đã bị vợ chồng ông Võ Văn H1 rào lán chiếm, sử dụng toàn bộ các thửa đất 184, 185 và 200 tờ bản đồ số 10, xã H. Khi phát hiện, vợ chồng ông D yêu cầu vợ chồng ông H1 chấm dứt hành vi lán chiếm, trả đất cho vợ chồng ông D nhưng ông H1 không trả đất mà cho rằng ông H1 có đầy đủ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, đồng thời chặt bỏ hết điều, cà ri trên đất để trồng tràm. Đến năm 2009, ông H1 đi đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã H. Việc ông H1 đăng ký kê khai và việc Ủy ban nhân dân xã H cho đăng ký kê khai khi đất đang bị Ủy ban nhân dân xã lập biên bản yêu cầu ông D tạm thời không được tiếp tục sử dụng là trái quy định pháp luật về đất đai. Điều này dẫn đến năm 2012, khi vợ chồng ông D đi kê khai đăng ký diện tích đất trên thì không được Ủy ban nhân dân xã H chấp nhận vì cho rằng đất đang có tranh chấp.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng đổi đất có tiêu đề “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-3-1995 giữa nguyên đơn với ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (cũ là diện tích đất khoảng hơn 5.000m² thuộc các thửa 285, 284 và một phần thửa 200 tờ bản đồ số 10, xã H, huyện X).

- Buộc ông Võ Văn H1, bà Nguyễn Thị M thu hoạch, di dời hoặc cưa cắt, phá bỏ cây trồng và hàng rào kẽm gai, trụ xi măng có trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (cũ là một phần các thửa 285, 284, 200 tờ bản đồ số 10, xã H, huyện X).

Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc: Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông H2, không

buộc vợ chồng ông H1, bà M trả lại diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà L phải trả cho nguyên đơn giá trị diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H theo giá do cơ quan chuyên môn xác định.

Nguyên đơn không yêu cầu đối với diện tích đất 143,1m² thuộc thửa 220 nay thuộc đất giao thông; 158,1m² đất thuộc thửa 220 nằm ngoài ranh đo đạc và 609,9m² đất thuộc thửa 285 nay thuộc thửa mới là thửa 161 (diện tích, vị trí và điểm giới hạn đất theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 31-7-2023).

Bị đơn ông Võ Văn H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà M là ông Chu Văn V trình bày:

Năm 1981, vợ chồng ông H1 từ tỉnh Hà Tĩnh vào xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ là tỉnh Đông Nai), được ông Nguyễn Lộc T3 là Trưởng ấp chỉ cho vợ chồng ông H1 phân đất để ông H1 khai phá sử dụng. Tổng diện tích đất mà vợ chồng ông H1 đã khai phá là 16.091m² tại ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vợ chồng ông H1 đã đăng ký kê khai đối với toàn bộ phần diện tích đất là 16.091m² nhưng vợ chồng ông chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng hơn 10.000m², riêng diện tích đất đang tranh chấp là 4.999,9m² thuộc thửa đất 220 (cũ: các thửa 285, 284 và 200) tờ bản đồ số 28 (cũ: số A) xã H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi khai phá đất, vợ chồng ông H1 quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trong đó, phần trồng tràm diện tích 3.000m², một phần diện tích đất trồng cây điều (gồm phần đất đang tranh chấp) và một phần diện tích đất còn lại thì vợ chồng ông H1 trồng cây mì. Đến năm 2017, vợ chồng ông H1 chặt bỏ cây điều để trồng lại toàn bộ cây tràm trên diện tích đất.

Vợ chồng ông H1 xác định: Ông Võ Quốc H2 không canh tác đối với diện tích đất tranh chấp 4.999,9m² thuộc thửa đất 220 và vợ chồng ông H1 cũng không biết gì về việc ông H2 hoán đổi cho ông D, bà H phần diện tích đất tranh chấp này. Đến khoảng năm 2017, ông D và bà H mới xảy ra tranh chấp đất với vợ chồng ông H1.

Vợ chồng ông H1 không có giấy tờ gì để chứng minh việc vợ chồng ông H1 sử dụng đất ổn định, nhưng việc vợ chồng ông H1 khai phá, sử dụng đất ổn định từ năm 1981 đến nay thì ông Nguyễn Văn N1 (sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã H, huyện X) là người biết về quá trình khai phá và sử dụng đất. Ngày 07-3-2016, ông H1 có phiếu lấy ý kiến của khu dân cư xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của vợ chồng ông H1. Ngày 29-7-2017, ông H1 cũng làm giấy chứng thực để xác nhận là vợ chồng ông H1 có khai phá và sử dụng diện tích đất 16.091m², có xác nhận của một số nhân chứng biết rõ việc vợ chồng ông H1 khai phá, sử dụng đất.

Diện tích đất tranh chấp 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H có tứ cận: Mặt trước giáp đường đi, mặt sau giáp đất của ông H1 (hai thửa đất này từ trước đến nay không có hàng ranh mà là một thửa đất liền nhau), hai mặt

còn lại giáp ranh với thửa đất của bà Võ Thị T4 (chị ruột của ông H1) và giáp ranh với thửa đất của ông D, bà H (giữa thửa đất 220 với thửa đất của ông D, bà H và bà T4 đã có ranh giới ổn định từ trước đến nay).

Ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H.

Ông H1 yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H1 được quyền sử dụng đối với diện tích đất là 4.999,9m² thuộc thửa đất 220 (cũ là một phần các thửa: 285 diện tích 1.660m², thửa 284 diện tích 2.723,2m², thửa 200 diện tích 616,7m²) tờ bản đồ số 28 (cũ là số 10) xã H, huyện X.

Đối với diện tích đất 143,1m² thuộc thửa 220 nay là đất giao thông, 158,1m² đất thuộc thửa 220 nhưng nằm ngoài ranh đo đạc và 609,9m² đất thuộc thửa 285 (mới là thửa 161) thì ông H1 không tranh chấp.

Ông H1 cho rằng ông H2 mới có quyền khởi kiện đối với vợ chồng ông, vợ chồng ông D không có quyền khởi kiện đối với vợ chồng ông H1.

(Diện tích, vị trí và điểm giới hạn đất theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 31-7-2023).

Bị đơn ông Võ Quốc H2 trình bày:

Ngày 19-3-1995, vợ chồng ông D đổi diện tích đất 5.735m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 35, xã H lấy diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H của vợ chồng ông, hai bên có lập thành văn bản tiêu đề “Giấy hoán đổi đất” không có công chứng, chứng thực là đúng.

Nguồn gốc thửa đất mà vợ chồng ông H2 đã hoán đổi cho vợ chồng ông D, bà H là do vợ chồng ông H2 khai phá từ khoảng năm 1983 và canh tác, sử dụng trồng điều trên đất cho đến năm 1995, không xảy ra tranh chấp đất với ai. Đất mà vợ chồng ông H2 canh tác thì nằm trên cao, còn thửa đất của ông H1 thì nằm dưới thấp, giữa hai thửa đất không có gì phân định ranh giới.

Khi hoán đổi đất cho ông D, bà H thì ông H2 đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 ngày 18-11-1994 đối với thửa đất 285, tờ bản đồ số 10 diện tích là 2.204m², riêng thửa đất 284 và thửa 200 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hoán đổi đất, các thửa đất số 200, 284 và 285 do vợ chồng ông D, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng để trồng điều và cà ri. Đến năm 2002 thì bị ông H1 lấn chiếm sử dụng, vì vậy hai bên xảy ra tranh chấp đất từ thời gian đó cho đến nay.

Ông H2 đồng ý với yêu cầu của ông D, bà H:

- Công nhận hợp đồng đổi đất có tiêu đề “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-5-1995 giữa nguyên đơn với ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (cũ là diện tích đất khoảng hơn 5.000m² các thửa 285, thửa 284 và một phần thửa 200, tờ bản đồ số 10, xã H); trong đó có diện tích đất 2.204m² đã được Ủy ban nhân dân huyện X

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 ngày 18-11-1994 cho ông H2.

- Buộc ông Võ Văn H1, bà Nguyễn Thị M trả lại cho ông D và bà H diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220 tờ bản đồ số 28 xã H, huyện X.

- Đồng ý việc ông D, bà H rút yêu cầu khởi kiện còn lại đối với vợ chồng ông.

Người làm chứng bà Võ Thị T4 trình bày:

Bà T4 là chị gái của bị đơn ông H1 và ông H2, là di của nguyên đơn ông D. Năm 1983, bà T4 vào xã H lập nghiệp thì đã thấy ông H2 canh tác, sử dụng diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay. Bởi bà T4 từng mượn diện tích đất này của ông H2 để gieo mạ trước khi cấy, do đất ông H2 được phát quang sạch sẽ. Bà T4 không biết gì về quá trình đổi đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông H2.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh T5 trình bày:

Ông T5 không có mối quan hệ họ hàng thân thích gì với nguyên đơn và bị đơn. Ông T5 vào xã H lập nghiệp từ năm 1982, cùng khai phá canh tác nên những ai có đất gần ông thì ông đều biết. Diện tích đất các bên tranh chấp do ông H2 khai phá và canh tác. Thời điểm năm 1982, ông H1 chưa có đất giáp ranh với đất ông H2. Năm 1995, khi ông D đổi đất với ông H2 thì ông T5 có biết, sau khi nhận đất ông D chặt bỏ cây điều để trồng cây cà ri, đến năm 2002 thì bị ông H1 lấn chiếm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” với ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L và “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Võ Văn H1, bà Nguyễn Thị M:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc: Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông H2; không buộc vợ chồng ông H1, bà M trả lại diện tích là 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H cho vợ chồng ông D, thì ông D và bà H yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà L phải trả cho ông D và bà H giá trị diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H.

- Công nhận hợp đồng đổi đất tiêu đề “*Giấy hoán đổi đất*” ngày 19-3-1995 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H với ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 1.660m² thuộc một phần thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (C là một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 10, xã H).

- Buộc ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị M thu hoạch, di dời hoặc cưa cắt, phá bỏ cây trồng (tràm và cây trồng khác nếu có) và hàng rào kẽm gai trụ xi măng có trên đất tranh chấp để giao trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H diện tích đất 4.999,9m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (C là một phần

các thửa đất số 200 = 616,7m², thửa 285 = 1.660m², thửa 284 = 2.723,2m² cùng thuộc tờ bản đồ số 10, xã H).

- Tạm giao cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H diện tích đất 4.999,9m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (C: Thuộc một phần các thửa đất số 200 = 616,7m², thửa 285 = 1.660m², thửa 284 = 2.723,2m² cùng thuộc tờ bản đồ số 10, xã H), trong đó diện tích đất 1.660m² thửa 285 tờ bản đồ số 10 xã H, huyện X đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 ngày 18-11-1994 cho ông Võ Quốc H2.

- Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.999,9m² thửa đất số 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (C: Thuộc một phần các thửa đất số 200 = 616,7m², thửa 285 = 1.660m², thửa 284 = 2.723,2m² cùng thuộc tờ bản đồ số 10, xã H) hoặc diện tích biến động (nếu có) theo quy định pháp luật.

- Ông Võ Quốc H2 và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin kê khai, đăng ký biến động giảm đối với diện tích đất 1.660m², thửa đất số 285 (thửa mới: 220) tờ bản đồ số 10 (số mới: 28) xã H, huyện X, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 18-11-1994.

- Ông Võ Quốc H2 và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 18-11-1994 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Trường hợp ông H2 và bà L không tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyền chỉnh lý biến động giảm hoặc thu hồi hoặc hủy bỏ một phần giấy chứng nhận đã cấp cho ông H2 đối với diện tích đất 1.660m², thửa đất số 285 (thửa mới: 220), tờ bản đồ số 10 (số mới: số B), xã H, huyện X và cấp giấy chứng nhận mới cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H theo quy định của pháp luật.

(Diện tích, vị trí và điểm giới hạn đất theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 31-7-2023).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất tiêu đề “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-3-1995 đối với một phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X (C: Thuộc một phần các thửa đất số 200 = 616,7m², thửa 284 = 2.723,2m² cùng thuộc tờ bản đồ số 10, xã H).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X xem xét, xử lý trách nhiệm đối với cá nhân và tổ chức đã xác minh, niêm yết, đề xuất cho nhập, tách, cấp đổi đối với diện tích đất 609,9m² thuộc một phần thửa đất 285 và diện tích đất 789,3m² thuộc một phần thửa 284 (mới: Một phần thửa 161), cùng thuộc tờ bản đồ số 10 (số mới: 28) xã H, huyện X (Giấy chứng nhận số BY 318276 ngày 18/12/2014) trong đó diện tích đất 609,9m², thuộc một phần thửa đất số 285 (mới: Một phần thửa 161)

đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 904708 ngày 18-11-1994 cho ông Võ Quốc H2 để tránh lặp lại những trường hợp tương tự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

Ngày 15-02-2024, bị đơn (do ông Chu Văn V đại diện) có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà M đối với ông D, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Võ Văn H1, bà Nguyễn Thị M (do ông Chu Văn V đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông H1, bà M nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Chu Văn V (đại diện hợp pháp cho bị đơn), sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận một phần hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất tiêu đề “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-3-1995 giữa nguyên đơn với ông H2, bà L đối với diện tích đất 1.660m² thuộc thửa 285a (là một phần của thửa 285), tờ bản đồ số 10 xã H, huyện X; buộc ông H1, bà M phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất này. Đối với diện tích đất thuộc thửa 284 và 200 thì đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Trong đơn kháng cáo, bị đơn ông H1, bà M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đã thay đổi lại yêu cầu kháng cáo là đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét.

Đối với yêu cầu phản tố: Bị đơn xác nhận quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn không làm đơn yêu cầu phản tố nên Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì vậy, bị đơn không yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[1.3] Các đương sự vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H1, bà M:*

[2.1] *Về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với ông H2, bà L ngày 19-3-1995.*

[2.1.1] Theo nguyên đơn, ngày 19-3-1995, vợ chồng ông D, bà H và vợ chồng ông H2, bà L ký với nhau “Giấy hoán đổi đất” với nội dung: Ông D, bà H đổi thửa đất số 39, tờ bản đồ số 35, xã H có diện tích 5.735m² của ông bà để lấy diện tích đất 5.310m² thuộc thửa 285 và một phần thửa 284 và 200, tờ bản đồ số 10 xã H của ông H2, bà L. Trong đó, thửa đất 285 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 với diện tích 2.204m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904708 ngày 18-11-1994 của Ủy ban nhân dân huyện X, còn thửa 284 và 200 thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất hai bên thỏa thuận hoán đổi là do các bên tự khai phá. Sau khi thỏa thuận như trên, ông D, bà H đã bàn giao diện tích đất của mình cho ông H2, bà L và nhận diện tích đất của ông H2, bà L để canh tác đến năm 2001 thì bị Ủy ban nhân dân xã H lập biên bản yêu cầu ngừng sử dụng. Hiện phần đất ông D, bà H đổi cho ông H2, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con của ông H2, bà L còn phần đất ông H2, bà L đổi cho nguyên đơn thì vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, do Ủy ban nhân dân xã H lập biên bản không cho nguyên đơn sử dụng diện tích đất này từ năm 2001 đến nay.

[2.1.2] Xét, lời khai trên của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với lời khai của bị đơn ông H2, bà L; phù hợp một phần với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-3-1995 (Bl 04); phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Võ Thị T4 và ông Nguyễn Thanh T5. Do vậy, đủ căn cứ kết luận việc thỏa thuận hoán đổi đất giữa nguyên đơn với ông H2, bà L theo “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-3-1995 đối với thửa đất số 285 và một phần thửa đất số 284 là có thật và được hai bên thừa nhận, thực hiện trên thực tế. Xét tính hợp pháp của “Giấy hoán đổi đất” nêu trên thì thấy:

[2.1.3] Về mặt hình thức, đây là hợp đồng bằng văn bản do hai bên tự lập và ký với nhau, không được công chứng, chứng thực. Do pháp luật thời kỳ này chưa có quy định cụ thể về hình thức hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để xác định hợp đồng này có vi phạm pháp luật về hình thức.

[2.1.4] Về mặt nội dung: Hợp đồng trên có thỏa thuận rõ về các thửa đất hoán đổi, diện tích và vị trí phần đất hoán đổi, quyền và nghĩa vụ của hai bên. Hợp đồng này được cả hai bên thừa nhận là tự nguyện thỏa thuận, không bị ai ép buộc hay lừa dối. Theo Điều 74 Luật Đất đai năm 1993 (có hiệu lực từ ngày 15-10-1993), hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, do nhu cầu sản xuất và đời sống, được chuyển đổi quyền sử dụng đất và phải sử dụng đất đó theo đúng mục đích, thời hạn được giao. Như vậy, thỏa thuận hoán đổi đất giữa hai bên là không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

[2.1.5] Thời điểm hai bên thỏa thuận hoán đổi đất, thửa 285 diện tích 2.204m² đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904708 ngày 18-11-1994 cho ông H2, bà L (B1 27), còn diện tích đất thuộc thửa 284 thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà L nhưng theo lời khai xác nhận của chính nguyên đơn, ông H2, bà L và lời khai của những người làm chứng là bà Võ Thị T4 (chị ruột của ông H1 và ông H2, có đất giáp ranh đất tranh chấp) và ông Nguyễn Thanh T5 (Trưởng ấp và có đất khai phá cùng thời điểm năm 1982-1983), thì phần đất này đã được ông H2, bà L khai phá và sử dụng ổn định từ khoảng năm 1982 (B1 116-121). Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H (B1 107-108), trước thời điểm năm 2002, giữa ông H1, bà M và ông H2, bà L hay ông D, bà H không tranh chấp về việc sử dụng các thửa đất trên.

[2.1.6] Sau khi thỏa thuận hoán đổi đất, ông H2, bà L đã nhận diện tích đất 5.735m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 35, xã H của ông D, bà H để sử dụng ổn định và cho con trai và con dâu của ông H2 là ông Võ Hải Q, bà Nguyễn Thị H4 đăng ký quyền sử dụng đất nên đến ngày 16-6-2011, ông Q, bà H4 đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710627 (B1 23). Phía nguyên đơn ông D, bà H4 cũng đã nhận diện tích đất thuộc thửa 284 và 285 để canh tác ổn định đến năm 2001, theo sự xác nhận của chính bị đơn ông H2, bà L và người làm chứng bà Võ Thị T4, ông Nguyễn Thanh T5. Đồng thời, tại biên bản về việc xử lý bao chiếm đất công ngày 18-8-2001 của Ủy ban nhân dân xã H cũng thể hiện rõ là đến thời điểm này, ông D, bà H4 là những người đang thực tế sử dụng diện tích đất thuộc thửa 284 nên mới yêu cầu nguyên đơn ngừng sử dụng và giao cho Ủy ban nhân dân xã Q1 (B1 41). Vì vậy, đủ căn cứ xác định ông D, bà H4 và ông H2, bà L đã thực hiện thỏa thuận hoán đổi đất trên thực tế thông qua việc giao nhận đất cho nhau sử dụng ổn định; bên ông H2, bà L đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hoán đổi; bên ông D, bà H4 tuy chưa thực hiện việc kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hoán đổi nhưng điều này là do nguyên nhân khách quan, vì bị Ủy ban nhân dân xã H cấm sử dụng từ năm 2001 đến nay. Theo Công văn số 5926/UBND-VP ngày 24-7-2024 của Ủy ban nhân dân huyện X và Công văn số 723/UBND-ĐC ngày 18-7-2024 của Ủy

ban nhân dân xã H, huyện X trả lời nội dung xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thì các thửa đất 284 và 200 không thuộc danh mục đất công do Ủy ban nhân dân xã H, huyện X quản lý. Biên bản về việc xử lý bao chiếm đất công ngày 16-8-2001 của Ủy ban nhân dân xã H chỉ khẳng định diện tích đất 16.956m² ông D nhận chuyển nhượng viết tay không hợp lệ, đề nghị ông D bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã Q1. Sau khi lập biên bản trên, Ủy ban nhân dân xã K lập thêm hồ sơ xử lý vi phạm hành chính về đất đai và không có văn bản chỉ đạo về việc đưa diện tích đất trên vào quản lý đất công (Bl 305, 307). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân xã H lập biên bản trên là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, vì thửa đất 284 không phải là đất công do Ủy ban nhân dân xã Q1 mà là đất ông D, bà H4 chuyển đổi từ ông H2, bà L.

[2.1.7] Xét hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H4 và ông H2, bà L là có thật và không trái pháp luật, đạo đức xã hội; các bên đã giao nhận đất cho nhau sử dụng ổn định, đúng mục đích và một bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên còn lại chưa được cấp giấy là do bị chính quyền địa phương ngăn cấm sử dụng. Do vậy, theo tinh thần của Án lệ số 40/2021/AL của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất này. Do nội dung hợp đồng hoán đổi đất ngày 19-3-1995 chỉ đề cập đến thửa đất 285 và một phần thửa 284, hoàn toàn không đề cập đến thửa 200; biên bản về việc xử lý bao chiếm đất công ngày 18-8-2001 cũng chỉ đề cập đến việc ông D, bà H4 sử dụng thửa 284 mà không có thửa 200. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chỉ công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển đổi đất dưới hình thức “Giấy hoán đổi đất” ngày 19-3-1995 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 285 và thửa 284, còn diện tích đất thuộc thửa 200 thì không có căn cứ công nhận.

[2.2] *Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H4 với ông H1, bà M:*

[2.2.1] Do hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H4 và ông H2, bà L đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 284 và thửa 285 được công nhận hợp pháp nên ông D, bà H4 được quyền sử dụng một phần diện tích đất thuộc hai thửa đất này, cụ thể là phần diện tích đất 1.660m² thuộc thửa 285a (một phần của thửa đất 285, tờ bản đồ số 10 cũ) và 2.723,2m² thuộc thửa 284a (một phần của thửa đất 284, tờ bản đồ số 10 cũ), nay là một phần của thửa 220 tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X. Đối với diện tích đất còn lại của thửa 284 và 285, do ông D, bà H4 không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.2.2] Bị đơn ông H1, bà M cho rằng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 284, 285 và 200 là do ông bà khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1981 cùng với các thửa đất mà ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông H1 và bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này của mình. Khi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang sử dụng vào ngày 27-4-1994 (Bl 66), ông H1, bà M không kê khai đối với các thửa đất này. Do vậy, khi Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 vào ngày 18-11-1994, không có tên các thửa đất 284, 285 và 200 (B1 48-49). Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông H1 và bà M cũng không thắc mắc, khiếu nại gì về việc không có các thửa đất trên. Đến thời điểm năm 2001 khi ông D, bà H4 bị lập biên bản yêu cầu ngừng sử dụng thửa 284 thì ông H1, bà M cũng hoàn toàn không tranh chấp quyền sử dụng các thửa đất này với ông D, bà H4 hoặc ông H2, bà L theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H (B1 107-108).

[2.2.3] Đến năm 2009, ông H1, bà M mới tiến hành đăng ký trong sổ mục kê xã H đối với các thửa đất trên nhưng việc đăng ký này là không hợp pháp vì: Thửa 285 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà L từ năm 1994 nên không thể đăng ký quyền sử dụng cho ông H1, bà M được nữa. Còn thửa 284 thì từ năm 2001 đã được Ủy ban nhân dân xã H xác định là đất công và không cho ông D, bà H4 tiếp tục sử dụng thì không được phép cho ông H1, bà M đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2009. Nếu cho phép đăng ký thì phải cho ông D, bà H4 đăng ký vì ông D, bà H4 đã sử dụng thửa đất này từ trước năm 2001 chứ không phải là ông H1, bà M. Việc ông D, bà H4 không sử dụng liên tục và làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp là do có sự ngăn cấm của chính quyền địa phương và ông D, bà H4 phải chấp hành chứ không phải do họ tự từ bỏ quyền sử dụng đất của mình.

[2.2.4] Ngày 05-8-2014, ông Võ Văn H1 mới làm đơn đăng ký biến động đất đai tăng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 24.300m² lên thành 31.774m², trong đó thửa 202 (mới là 161) tăng từ 3.730m² lên thành 10.782m². Trong 7.052m² tăng thêm của thửa 202 gồm cả một phần diện tích của thửa 284, 285 và 200, trong khi thửa 285 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 từ năm 1994. Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 27-6-2014 của Ủy ban nhân dân xã H không có sự chứng kiến và xác nhận của ông Võ Quốc H2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa 285, ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H là chủ sử dụng đất liền kề và đang tranh chấp với ông H1 (B1 58). Tại biên bản này cũng ghi nhận nguồn gốc của các phần đất tăng thêm là do ông H1 khai phá năm 1995 là không phù hợp với lời khai của chính ông H1, không phù hợp sự thật khách quan là ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994 đối với thửa 285. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã H vẫn lập tờ trình đề nghị điều chỉnh diện tích đất cho ông H1 và đến ngày 18-12-2014, ông H1, bà M được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 318276 đối với thửa đất số 161 (cũ là thửa 202) diện tích 10.782m². Do ông D, bà H không tranh chấp đối với phần diện tích đất thuộc các thửa 284, 285 và 200 nay thuộc thửa 161 (mới) nên Hội đồng xét xử không giải quyết đối phần đất này. Việc xem xét trách nhiệm của các cán bộ, cơ quan giải quyết hồ sơ điều chỉnh diện tích này thuộc thẩm quyền của Cơ quan chức năng huyện X.

[2.2.5] Từ những căn cứ trên cho thấy việc ông H1, bà M cho rằng ông bà đã khai phá và sử dụng phần đất tranh chấp thuộc thửa 284 và 285 từ năm 1981 đến nay là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Với các căn cứ pháp lý và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận một phần hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với ông H2, bà L đối với diện tích đất 1.660m² thuộc thửa 285a (một phần của thửa đất 285, tờ bản đồ số 10 cũ) và 2.723,2m² thuộc thửa 284a (một phần của thửa đất 284, tờ bản đồ số 10 cũ), nay là một phần của thửa 220 tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X; buộc ông H1, bà M phải di dời, tháo dỡ tài sản hiện có trên đất để trả lại cho ông D, bà H diện tích đất trên. Kháng cáo của bị đơn ông H1, bà M đối với nội dung trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.4] *Đối với diện tích đất 616,7 m² thuộc thửa 200b (một phần thửa 200 cũ) nay là một phần thửa 220, tờ bản đồ 28 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:*

Ngoài lời khai của chính mình, nguyên đơn và ông H2, bà L, không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh giữa họ có thỏa thuận hoán đổi diện tích đất thuộc thửa 200; ông D, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh đã sử dụng một phần thửa đất 200 trước thời điểm ông H1, bà M sử dụng. Do vậy, không có căn cứ để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Cấp sơ thẩm tạm giao cho nguyên đơn sử dụng phần đất này và buộc bị đơn ông H1, bà M giao trả phần đất này cho nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý. Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H1, bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông H2, bà L; không buộc ông H1, bà M trả lại cho ông D, bà H phần diện tích đất 616,7 m² thuộc thửa 200 nêu trên.

[3] *Về chi phí tố tụng:* Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 13.793.685 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận đối với 87,67% diện tích đất (4.383,2m²/4.999,9m²), nên bị đơn phải chịu 87,67% chi phí tố tụng nêu trên là: 13.793.685 đồng x 87,67% = 12.093.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu số tiền còn lại là 13.793.685 đồng - 12.093.000 đồng = 1.700.685 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và các bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện được hoặc không được chấp nhận. Tuy nhiên, do các đương sự đều là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H1, bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn H1, bà Nguyễn Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào: Các điều: 5, 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 227, 244, 228, 271, 273, 278, 280 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 74 Luật Đất đai năm 1993; các điều: 99, 105, 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 40/2021/AL của Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông H2; không buộc vợ chồng ông H1, bà M trả lại diện tích là 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28 xã H cho vợ chồng ông D thì ông D và bà H yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà L phải trả cho ông D và bà H giá trị diện tích đất 4.999,9m² thuộc thửa đất 220, tờ bản đồ số 28, xã H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” với ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L và “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với ông Võ Văn H1, bà Nguyễn Thị M.

2.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất tiêu đề “*Giấy hoán đổi đất*” ngày 19-3-1995 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H với ông Võ Quốc H2, bà Nguyễn Thị L đổi với diện tích đất 1.660m² thuộc thửa 285a (một phần của thửa đất 285, tờ bản đồ số 10 cũ) và 2.723,2m² thuộc thửa 284a (một phần của thửa đất 284, tờ bản đồ số 10 cũ) nay là một phần của thửa 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 4.383,2m², thuộc một phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có 1.660m² thuộc thửa 285a (một phần của thửa đất 285, tờ bản đồ số 10 cũ) và 2.723,2m² thuộc thửa 284a (một phần của thửa đất 284, tờ bản đồ số 10 cũ), theo các điểm tọa độ 40, 39, 37, 1a, 2, 44, 43, 40 tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15-7-2024, kèm theo bản án.

2.3. Buộc ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị M thu hoạch, di dời hoặc cưa cắt, phá bỏ cây trồng (tràm và cây trồng khác nếu có) và hàng rào kẽm gai trụ xi măng có trên diện tích đất 4.383,2m² nêu trên để giao trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H diện tích đất 4.383,2m², thuộc một phần thửa đất số 220 tờ bản đồ số 28, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có 1.660m² thuộc thửa 285a (một phần của thửa đất 285, tờ bản đồ số 10 cũ) và 2.723,2m² thuộc thửa 284a (một phần của thửa đất 284, tờ bản đồ số 10 cũ), theo các điểm tọa độ 40, 39, 37, 1a, 2, 44, 43, 40 tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15-7-2024, kèm theo bản án.

2.4. Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, đề nghị cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.383,2m² nêu trên theo quy định pháp luật.

2.5. Ông Võ Quốc H2 và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý giảm diện tích đất 1.660m² thuộc thửa đất số 285 (thửa mới: 220) tờ bản đồ số 10 (số mới: 28) xã H, huyện X, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904708 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 18-11-1994.

2.6. Ông Võ Quốc H2 và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904708 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 18-11-1994 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Trường hợp ông H2 và bà L không tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyền chỉnh lý biến động giảm hoặc thu hồi, hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H2 đối với diện tích đất 1.660m², thửa đất số 285 (thửa mới: 220) tờ bản đồ số 10 (số mới: số B) xã H, huyện X và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H đối với các bị đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại diện tích đất 616,7 m² thuộc thửa 200b (một phần thửa 200 cũ) nay là một phần thửa 220, tờ bản đồ 28 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 31, 40, 43, 27a, 28, 29, 30 và 31 tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15-7-2024, kèm theo bản án.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét, xử lý trách nhiệm đối với cá nhân và tổ chức đã xác minh, niêm yết, đề xuất cho nhập, tách, cấp đổi đối với diện tích đất 609,9m² thuộc một phần thửa đất 285 và diện tích đất 789,3m² thuộc một phần thửa 284 (mới: một phần thửa 161), cùng thuộc tờ bản đồ số 10 (số mới: 28) xã H, huyện X (Giấy chứng nhận số BY 318276 ngày 18-12-2014), theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H số tiền 12.093.000 đồng (mười hai triệu, không trăm chín mươi ba ngàn) đồng tiền chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị H phải chịu 1.700.685 (một triệu, bảy trăm ngàn, sáu trăm tám lăm) đồng chi phí tố tụng và đã nộp xong.

6. Về án phí sơ thẩm:

Các ông, bà Nguyễn Văn D, Trần Thị H, Võ Quốc H2, Nguyễn Thị L, Võ Văn H1 và Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị H số tiền 10.300.000 (mười triệu ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số

0010733 ngày 27-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Về án phí phúc thẩm:

Ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị M không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị M số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (do ông Chu Văn V nộp thay), theo Biên lai thu tiền số 0005247 ngày 21-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-9-2024).

Trường hợp bản án, 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 thoả 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 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:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS X, tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H. X, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ