

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **431/2023/DS-PT**
Ngày 26 tháng 12 năm 2023
(*V/v tranh chấp HĐ chuyển đổi
QSDĐ*)

**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 **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Dương Hùng Quang**
Ông **Đặng Minh Trung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Thúy An** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Bà **Lê Thị Màu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26/12/2023 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 444/2023/QĐPT-DS ngày 28/11/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Trương Văn V1**; sinh năm 1987; Địa chỉ cư trú: Ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, Thới Bình, Cà Mau. (có mặt).

- Bị đơn: Anh **Trương Văn V2**; sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, Thới Bình, Cà Mau. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Trương Văn B**; sinh năm 2002 (con anh V2, chị L1).
2. Chị **Trương Thị Yến N**; sinh năm 2000 (con anh V2, chị L1).
3. Chị **Nguyễn Thị L1**; sinh năm 1980 (vợ anh V2; có mặt).
4. Chị **Nguyễn Thúy O**; sinh năm 1986 (vợ anh V1; có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, Thới Bình, Cà Mau.

5. Ông **Nguyễn Thanh D1**, sinh năm 1966.

6. Bà **Nguyễn Thị Bé E**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, phường T, TP C, Cà M .

7. Chị **Trương Thị P1**, sinh năm 1979 (chị ruột của anh V1).

8. Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1972 (chồng chị P1).

9. Chị Nguyễn Thúy V3 – 12 tuổi (con anh L2, chị P1).

Người đại diện hợp pháp của cháu Vy: Anh Nguyễn Văn L2, chị Trương Thị P1 là cha mẹ ruột của cháu Vy.

10. Anh Nguyễn Khánh D2 – 20 tuổi (con anh L2, chị P1).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, Thới Bình, Cà Mau.

11. Chị Nguyễn Thị P2, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Khóm 10, thị t, Trần V, Cà M ..

12. Anh Chiêm Hoàng D3, sinh năm 1985.

13. Chị Trương Thị A, sinh năm 1981 (vợ anh D2).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 25/48 Phan Ngọc Hiền, khóm 3, phường 5, Thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Anh Trương Văn V1 và chị Nguyễn Thúy O là nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20-02-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trương Văn V1 trình bày:

Năm 2009, bà Lê Thị Lang (bà nội anh V1, anh V2) chuyển cho anh V1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng vay số tiền 10.000.000 đồng, để chi xài trong gia đình. Sau khi cưới vợ, vợ chồng anh V1 sống cùng với bà Lang đến khoảng năm 2011 bà Lang có kêu anh và anh V2 đổi chỗ ở với nhau để anh V2 về sống chung phụng dưỡng bà Lang nên gia đình tổ chức cuộc họp chuyển đổi quyền sử dụng nhà, đất giữa anh với anh V2, thành phần tham dự gồm có: Bà Lê Thị Lang (bà nội anh V1, anh V2), bà Trương Thị Mỹ (bà cô anh V1, anh V2), bà Trương Thị Đèo (cô ruột anh V1, anh V2), ông Trương Văn Sơn (chú ruột anh V1, anh V2; ông Sơn đã chết), anh Trương Văn Phong (anh ruột anh V1, anh V2), chị Trương Thị P1 (chị ruột anh V1, anh V2), vợ chồng anh Trương Văn V1, vợ chồng anh Trương Văn V2. Cuộc họp thống nhất chuyển đổi nhà, đất như sau: Anh V1 giao toàn bộ nhà và đất thuộc các thửa 126, 135, 136, 140, tờ bản đồ số 5 tổng diện tích 33.867m² cho anh V2 quản lý, sử dụng. Anh V2 giao toàn bộ nhà và đất thửa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² cho anh V1 quản lý, sử dụng. Việc chuyển đổi nhà đất không làm văn bản. Lý do chuyển đổi đất: Do bà Lang không hài lòng khi ở chung với vợ chồng anh V1 nên bà Lang yêu cầu chuyển đổi nhà đất, anh V1 đồng ý theo yêu cầu của bà Lang. Việc chuyển đổi chỉ tạm thời sau khi bà Lang chết anh mới yêu cầu anh V2 trả lại đất cho anh. Khi chuyển đổi vợ chồng anh V2 mới thuê thợ cất nhà, đến khi nhà hoàn thành thì giao lại cho anh V1 ở, mọi chi phí cất nhà vợ chồng anh V2 chịu, sau khi chuyển đổi phần nhà đất anh V1 quản lý, anh giữ y hiện trạng. Còn nhà anh V2 quản lý anh V2 đã cất nhà mới, khi anh V2 cất mới anh V1 có ngăn cản vì lúc này anh đã có ý định lấy lại phần đất chuyển đổi.

Năm 2016, anh V1 phát sinh tranh chấp với anh V2, Ủy ban nhân dân xã Hồ Thị kỹ hòa giải các bên thống nhất phần đất diện tích 33.867m² anh V2 và anh V1 mỗi người quản lý ½ và anh V2 giao toàn bộ nhà và đất thừa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² cho anh V1 quản lý, sử dụng.

Sau đó anh V2 thay đổi ý kiến, anh V2 đã lấy phần đất thừa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² chuyển nhượng cho ông D1 và bà Bé Em, việc chuyển nhượng anh không biết. Khi ông D1 cuốc đất anh đi làm, không có nhà nên không hay. Khi anh hay ông D1 cuốc đất anh có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương. Ông D1 không có canh tác đất mà do ông V2 canh tác đến nay. Phần đất thừa 102, 823, tranh chấp trước khi ông D1 nhận chuyển nhượng từ anh V2. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông D1, anh V2 có cổ phần đất diện tích 7.895m² cho anh Bình, sau khi cổ đất anh Bình có canh tác phần đất này. Đến khi mãn hợp đồng cổ đất anh V2 lấy lại canh tác cho đến nay, anh V2 không cho anh canh tác. Việc anh V2 cổ đất và việc anh Bình quản lý, sử dụng anh V1 không ngăn cản.

Lúc ở chung với bà Lang anh có thiếu nợ ngân hàng, số tiền này sau khi chuyển đổi đất anh V2 đã thanh toán cho anh xong. Thời gian sống trong căn nhà anh có sửa chữa nhà khoảng 04 lần, tổng số tiền 1.200.000 đồng. Hiện vợ chồng anh V1 cùng các con đang ở trên căn nhà của anh V2, các con anh còn nhỏ sống phụ thuộc vào cha mẹ. Mẹ anh là bà Nguyễn Thị Út lâu lâu về thăm gia đình anh có ở rồi sau đó đi, bà Út không có đầu tư nên không có quyền quyết định gì trên căn nhà này, các con anh cũng vậy, việc đi hay ở là do vợ chồng anh quyết định.

Theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 30/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật công nghệ, quan trắc tài nguyên và môi trường Cà Mau, thửa số 1 diện tích 526,2m² được thể hiện tại các mốc M1, M2, M3, M24 M25, M26 của chị P2 là con bà Hồng chuyển nhượng cho anh D2, chị A và thửa 2 diện tích 978,1m² được thể hiện tại các mốc M12 M13, M16, M17, M24, M25, M26 là của bà Lê Thị Lang (bà nội anh V1, anh V2) lúc còn sống đã chia cho chị Trương Thị P1 (chị ruột anh V1), chị P1 đã cất nhà sống cùng với chồng là anh Nguyễn Văn L2 và hai người con là Vy và Duy. Các phần đất này anh V1 và chị O thống nhất giao cho anh D2, chị A và vợ chồng chị P1 tiếp tục quản lý, không có tranh chấp. Khi nào có yêu cầu thì anh sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Theo bản trích đo hiện trạng ngày 10/3/2023 của công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau anh V1 xác định phần đất tranh chấp với anh V2 được giới hạn bởi các mốc như sau: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15.

Anh V1 yêu cầu như sau: Yêu cầu anh V2 trả anh phần đất diện tích 17.268,2m² thuộc một phần các thửa 126, 135, 136, 140, tờ bản đồ số 5 để anh quản lý tổng diện tích 33.867m². Anh V1 thống nhất trả lại cho anh V2 thửa đất số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² cho anh V2. Nếu anh V2 không trả cho anh phần đất diện tích 17268.2m² thì yêu cầu Vũ giao cho anh thửa đất số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² đất tọa lạc tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỹ,

huyện Thới Bình. Yêu cầu anh V2 trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 937394 và AK 937398 cho anh V1 quản lý. Anh đồng ý trả lại cho anh V2 số tiền 34.000.000 đồng và số tiền lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh thì vợ chồng anh thống nhất tự nguyện dọn đi nơi khác trả nhà cho anh V2 anh không yêu cầu bồi thường gì. Anh V1 không yêu cầu vợ chồng anh V2 trả lại công đào mương nuôi tôm của phần đất diện tích 17.268,2m² lại cho anh.

Anh Trương Văn V2 trình bày: Anh V2 trước đây cũng được bà Lang nuôi dưỡng cùng với anh V1 nhưng khi có vợ anh ra sống riêng, bà Lang sống chung với anh V1. Năm 2007 bà Lang chuyển quyền sử dụng đất cho anh V1 đứng tên để thế chấp ngân hàng vay số tiền 10.500.000 đồng để lo chi phí cưới vợ cho anh V1. Đến năm 2011 bà Lang bệnh, anh V2 về thăm bà Lang, khoảng tháng 11/2011 vợ chồng anh V2 về cất nhà ở ấp Cái Bát, xã Hồ Thị kỹ gần nhà của bà Lang. Do khi bà Lang bệnh vợ chồng anh V1 không lo cho bà Lang nên năm 2011 theo ý kiến của bà Lê Thị Lang gia đình có tổ chức cuộc họp gồm những người tham dự: Bà Trương Thị Mỹ (bà cô anh V1, anh V2); bà Trương Thị Đèo (cô ruột anh V1, anh V2), ông Trương Văn Sơn (chú ruột anh V1, anh V2; ông Sơn đã chết), anh Trương Văn Phong (anh ruột anh V1, anh V2), chị Trương Thị P1 (em ruột anh V2); vợ chồng anh Trương Văn V1, vợ chồng anh Trương Văn V2. Tại cuộc họp gia đình có hỏi anh V1 có sống chung để lo cho bà Lang tiếp không thì vợ chồng anh V1 yêu cầu được sống riêng. Sau đó bà Lang và những người tham dự cuộc họp thống nhất để vợ chồng anh V2 về sống chung và chăm sóc cho bà Lang, cụ thể: Lấy phần đất nhà thửa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² giao cho vợ chồng anh V1 ra riêng. Lấy phần đất và nhà thửa số 126, 135, 136, 140, tờ bản đồ số 5 tổng diện tích 33.867m² giao cho vợ chồng anh V2 quản lý sử dụng. Việc giao đất là vĩnh viễn. Sau khi giao đất anh có cất nhà và thanh toán các khoản nợ mà trước đây khi anh V1 sống cùng với bà Lang đã nợ. Bà Lang chết ngày 28/12/2011 (âm lịch).

Đến khoảng năm 2016 anh V1 yêu cầu đến UBND xã Hồ Thị kỹ đòi lại đất thửa số 126, 135, 136, 140, tờ bản đồ số 5 tổng diện tích 33.867m², xã hòa giải chia đôi phần đất này với điều kiện vợ chồng anh V1 trả lại phần đất thửa 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m², vợ chồng anh V1 đồng ý, nhưng anh V1 chưa dọn đi nơi khác trả lại phần đất cho anh V2.

Sau khi hòa giải ở UBND xã xong, vợ chồng anh có phần đất diện tích 7.895m² cho anh Nguyễn Vũ Bình, thời gian cố là 03 năm. Trong thời gian cố anh Bình có canh tác, sử dụng phần đất này. Năm 2019, anh chuộc đất lại, đồng thời chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh D1, bà Nguyễn Thị Bé E. Đến ngày 03/10/2022 đã chuyển tên xong cho ông D1, bà E. Anh chưa bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông D1 do đang tranh chấp.

Theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 30/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật công nghệ, quan trắc tài nguyên và môi trường Cà Mau, thửa số 1 diện tích 526,2m² được thể hiện tại các mốc M1 M2, M3, M24 M25, M26 của chị P2 con bà Hồng chuyển nhượng cho anh D2, chị A và thửa 2 diện tích 978,1m² được thể hiện tại

các mốc M12 M13, M16, M17, M24, M25, M26 là của bà Lê Thị Lang (bà nội anh V1, anh V2) lúc còn sống đã chia cho chị Trương Thị P1 (chị ruột anh V1), chị P1 đã cất nhà sống cùng với chồng là anh Nguyễn Văn L2 và hai người con là Vy và Duy. Các phần đất này anh V2 và chị L1 thống nhất giao cho Vinh tự định đoạt anh không có ý kiến gì.

Theo bản trích đo hiện trạng ngày 10/3/2023 của công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau anh V2 xác định phần đất tranh chấp với anh V1 được giới hạn bởi các mốc như sau: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15.

Vợ chồng anh yêu cầu anh V1 tách giấy chứng nhận phần đất vợ chồng anh đang quản lý diện tích 17.268,2m² thuộc một phần các thửa số 126, 135, 136, 140, tờ bản đồ số 5 tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị kỹ cho vợ chồng anh. Trường hợp Hội đồng xét xử buộc vợ chồng anh giao diện tích 17.268,2m² cho anh V1 thì vợ chồng anh đồng ý giao nhà cho anh V1 và yêu cầu vợ chồng anh V1 giao trả lại giá trị nhà theo kết quả định giá lại cho vợ chồng anh, về cây trồng vợ chồng anh tự khai thác không yêu cầu tòa giải quyết; tiền sên vét mương vuông anh không yêu cầu Vinh trả lại.

Chị Nguyễn Thúy O trình bày: Chị thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh V1, chị không bổ sung ý kiến.

Chị Nguyễn Thị L1 trình bày: Chị thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh V2, chị không bổ sung ý kiến.

Ông Nguyễn Thanh D1 trình bày:

Năm 2019 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng phần đất từ ông V2 phần đất diện tích 7.895m² giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và ông đã chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất qua cho ông đứng tên. Khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng thì anh V1 có ở trong căn nhà nhưng không có canh tác đất mà do ông Bình canh tác đất. Ông nhận phần đất canh tác từ năm 2019 đến nay, khi nhận chuyển nhượng ông V1 không ngăn cản. Ông yêu cầu giữ y phần đất diện tích 7.895m² ông nhận chuyển nhượng từ ông V2 để ông canh tác.

Chị Trương Thị P1 trình bày: Theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 30/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật công nghệ, quan trắc tài nguyên và môi trường Cà Mau, phần đất thửa số 1 diện tích 526,2m² được thể hiện tại các mốc M1 M2, M3, M24 M25, M26 của chị P2 con bà Hồng chuyển nhượng cho anh D2, chị A và phần đất thửa 2 diện tích 978,1m² được thể hiện tại các mốc M12 M13, M16, M17, M24, M25, M26 là của bà Lê Thị Lang (bà nội anh V1, anh V2) lúc còn sống đã chia cho chị Trương Thị P1 (chị ruột anh V1), chị P1 đã cất nhà sống cùng với chồng là anh Nguyễn Văn L2 và hai người con là Vy và Duy khoảng 15 năm. Nhà của chị P1 đang ở có kết cấu khung sườn cây gỗ địa phương, mái lợp tol tít lô xi măng, nền gạch tàu, vách lá, cất cách đây 15 năm, chị không biết giá trị. Do phần đất chị đang ở không có tranh chấp nên chị không có ý kiến gì tại vụ án.

Chị P1 xác định những người tham dự cuộc họp đổi đất giữa vợ chồng anh V1 với vợ chồng anh V2 không có ai nói chuyển đổi đất tạm thời.

Anh Chiêm Hoàng D3 trình bày: Ngày 22/11/2019, vợ chồng có nhận chuyển nhượng của chị P2 phần đất tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị kỷ (phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V1), giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, vợ chồng anh giao đủ tiền và chị P2 giao đất cho vợ chồng anh xong, hiện vợ chồng anh đang cất căn nhà nuôi chim yến. Do phần đất không có tranh chấp nên vợ chồng anh không có ý kiến gì.

Chị Nguyễn Thị P2 trình bày: Chị thống nhất với trình bày của anh D2, chị không có ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình Quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V1 về việc yêu cầu vợ chồng anh V2 trả đất diện tích 17.268,2m² hoặc phần đất diện tích 6.123,8m² tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trương Văn V2, chị Nguyễn Thị L1, về việc yêu cầu anh V1 chuyển tên giấy chứng nhận phần đất. Buộc anh Trương Văn V1 chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh V2 phần đất vợ chồng anh V2 đang quản lý, sử dụng có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp Sông Cái Bát mốc M10, M12 dài 51,25m, mặt hậu giáp phần đất của ông Phạm Văn Tuấn mốc M6, M7 dài 48,45m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của ông Phạm Văn Tuấn mốc M7, M10 dài 357,26m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất tranh chấp do anh Trương Văn V1 đang quản lý, sử dụng mốc M6, M12 dài 354,88m, diện tích 17.268,2m² (diện tích đất giao thông 41,0m²) thuộc thửa 4,5 theo trích đo hiện trạng ngày 30/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Trường hợp anh V1 không chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh V2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Buộc anh Trương Văn V2, chị Nguyễn Thị L1 trả cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 937394 và AK 937398, cấp cùng ngày 07/12/2007.

4. Về số tiền vợ chồng anh V2 trả nợ thay bà Lang và anh V1 vợ chồng anh V2 không yêu cầu nên không xem xét.

5. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh V2 và vợ chồng ông D1 các đương sự không có yêu cầu gì nên không xét

6. Phần đất của anh D2, chị A, chị P1 không có tranh chấp các đương sự không có yêu cầu gì nên không xem xét.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh V1 về việc dọn đi nơi khác trả nhà cho vợ chồng anh V2.

8. Về thành quả lao động có trên phần đất tranh chấp: Không xem xét.

9. Các vấn đề khác:

Chi phí tố tụng bao gồm:

Anh V1 chị O tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 27.890.000 đồng (hai mươi bảy triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và định giá tài sản số tiền 14.182.900 đồng (mười bốn triệu một trăm tám mươi hai nghìn chín trăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/9/2023 anh V1, chị O kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng anh, chị, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh V1 thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đó là anh chấp nhận việc trao đổi đất đã hoàn thành, anh chỉ yêu cầu anh V2 hoàn trả cho anh phần đất diện tích đo đạc thực tế 6.123,8m² của anh V2 đã đổi cho anh theo quyết định đổi đất của bà nội (bà Lang). Anh V2 không đồng ý yêu cầu của anh V1, kiến nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, do anh V1 có thay đổi yêu cầu khởi kiện, chấp nhận việc đổi đất đã hoàn thành, chỉ yêu cầu anh V2 hoàn trả phần đất anh V2 được cấp QSDĐ diện tích thực tế 6.123,8m² đã đổi cho anh, nên quan hệ pháp luật là tranh chấp QSDĐ, theo biên bản hoà giải tại UBND xã Hồ Thị Kỷ không thể hiện thoả thuận anh V2 giao cho anh V1 phần đất này nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh V1 giữ nguyên án sơ thẩm nêu trên, tuy nhiên cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được anh V1, chị O thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh V1 chị O: Tại phiên tòa phúc thẩm anh V1 có thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, anh chấp nhận việc trao đổi đất với anh V2 đã hoàn thành, anh chỉ yêu cầu anh V2 hoàn trả cho anh phần đất diện tích đo đạc thực tế 6.123,8m² của anh V2 đã đổi cho anh theo quyết định đổi đất của bà Lang, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của anh V1 nằm trong khuôn khổ của đơn khởi kiện và đơn kháng cáo được chấp nhận.

Như vậy đối tượng khởi kiện và kháng cáo của anh V1 chỉ là phần đất thửa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.895m² do anh V2 đứng tên QSDĐ.

Thấy rằng về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của bà Lang đã tặng cho anh V2, việc tặng cho này không có điều kiện, còn phần đất bà Lang cho anh V1

có điều kiện anh V1 phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà Lang, nhưng anh V1 không thực hiện điều kiện của việc tặng cho, không nuôi dưỡng bà Lang chu đáo nên bà Lang đã lấy lại đất cho anh V1 đổi cho anh V2, giao phần đất bà đã cho anh V2 cho anh V1, vấn đề này được các đương sự thừa nhận nên không cần thiết phải chứng minh, lẽ ra việc chuyển đổi đất giữa hai bên hoàn thành từ giai đoạn này vì các bên đã chuyển giao đất cho nhau để sản xuất. Vấn đề đặt ra là anh V1 cho rằng việc trao đổi đất này chỉ là tạm thời, nó trở thành việc trao đổi vĩnh viễn sau khi hai bên tranh chấp được UBND xã Hồ Thị Kỷ hoà giải, lúc này ngoài việc anh nhận phần đất của anh V2 đứng tên QSDĐ thì anh V2 còn phải chia đôi phần đất bà Lang cho anh mà anh được cấp QSDĐ đã giao cho anh V2 theo quyết định của bà Lang, tuy nhiên theo biên bản hoà giải của UBND xã Hồ Thị Kỷ lại không ghi nhận vấn đề này, ngược lại anh V2 xác định việc chuyển đổi là vĩnh viễn được những người có mặt trong cuộc họp do bà Lang chủ trì đều xác định việc chuyển đổi đất là vĩnh viễn, sau khi thực hiện việc chuyển đổi đất các bên đã thực hiện giao đất chuyển nhà, cất nhà mới và canh tác trên đất chuyển đổi, sau khi bà Láng mất anh V1 đã có tranh chấp được UBND xã Hồ Thị kỷ hoà giải, khi đó anh V2 chấp thuận hoàn trả cho anh V1 ½ phần đất bà Láng cho anh V1, thoả thuận này đã được hai bên thực hiện, anh V2 đã giao ½ đất theo thoả thuận cho anh V1. Đối với phần đất của anh V2 mà anh V1 đã nhận khi bà Láng chuyển đổi, anh V1 đã giao lại cho anh V2, tuy anh V1 không thừa nhận việc giao trả phần đất này nhưng thực tế sau khi UBND xã Hồ Thị Kỷ hoà giải thì anh V1 đã nhận lại đất và cho anh Bình thuê canh tác ba năm, sau đó anh V2 lấy lại đất chuyển nhượng cho anh D1, quá trình anh V2 cho thuê và chuyển nhượng đất, anh V1 không có ý kiến phản đối, điều này chứng minh việc thoả thuận giữa anh V1 và anh V2 sau khi được UBND xã Hồ Thị Kỷ hoà giải đã được các bên đồng ý và thực hiện xong, phần đất bà Láng cho anh V2 trước khi tranh chấp được anh V1 hoàn trả lại cho anh V2, mặt khác sau khi bà Láng quyết định đổi đất giữa anh V1 và anh V2 thì anh V2 là người đã thanh toán số nợ của Ngân hàng mà anh V1 đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên anh V1 cho Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ quản lý cùng với đất đã đổi, do đó kháng cáo của anh V2 chị O không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Do đương sự có thay đổi yêu cầu khởi kiện và kháng cáo nên HĐXX điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp yêu cầu của đương sự, việc điều chỉnh này không phải lỗi của cấp sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm anh V1, chị O phải chịu theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của anh Trương Văn V1 và chị Nguyễn Thuý Oanh, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

Áp dụng Điều 455, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn V1 về việc yêu cầu vợ chồng anh Trương Văn V2 và Nguyễn Thị L1 hoàn trả phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 6.123,8m², thuộc thửa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh V2, chị L1, buộc anh V1 tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi đất và thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh V2 đối với phần đất vợ chồng anh V2 đang quản lý, sử dụng có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp Sông Cái Bát mốc M10, M12 dài 51,25m, mặt hậu giáp phần đất của ông Phạm Văn Tuấn mốc M6, M7 dài 48,45m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của ông Phạm Văn Tuấn mốc M7, M10 dài 357,26m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất tranh chấp do anh Trương Văn V1 đang quản lý, sử dụng mốc M6, M12 dài 354,88m, diện tích 17.268,2m² (diện tích đất giao thông 41,0m²) thuộc thửa 4,5 theo trích đo hiện trạng ngày 30/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Trường hợp anh V1 không chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh V2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đồng thời với việc anh V1 chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V2, chị L1 thì anh V2, chị L1 hoàn trả cho anh V1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 937394 và AK 937398, cấp cùng ngày 07/12/2007.

3. Về số tiền vợ chồng anh V2 trả nợ thay anh V1; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh V2 và vợ chồng ông D1; Phần đất của anh D2, chị A, chị P1; Cũng như thành quả lao động trên đất tranh chấp các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

4. Buộc anh V1, chị O di dời nhà và các công trình kiến trúc khác xây dựng trên phần đất diện tích 6.123,8m² thuộc thửa số 102, 823, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau trả mặt bằng hiện trạng đất cho anh V2, chị L1.

5. Chi phí tố tụng: Anh V1 chị O phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 27.890.000 đồng (hai mươi bảy triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và chi phí định giá tài sản số tiền 14.182.900 đồng (mười bốn triệu một trăm tám mươi hai nghìn chín trăm đồng) hai khoản tiền này anh chị đã tự thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng anh V1 được miễn nộp, anh V2 không phải nộp. Ngày 24/02/2020 anh V1 nộp tạm ứng 8.466.000 đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai số 0011020, và ngày 30/6/2023 anh V2 nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai 003750 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Án phí phúc thẩm anh V1, chị O được miễn nộp và miễn dự nộp.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

Ninh Quang Thế