

Bản án số: 211/2017/DS-PT

Ngày: 13 -12 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng trao đổi tài sản là 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:* Bà Nguyễn Thị Hồng Liên

*Các Thẩm phán:*

Ông Hà Thanh Hùng

Bà Trịnh Xuân Trúc

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2017 về việc “ Tranh chấp Hợp đồng trao đổi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2017/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Hoàng M– sinh năm 1979 (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn C– sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Cư trú tại: xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Thị Th– sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Cư trú tại: thị trấn Hộ Phòng, huyện Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C, Bà Nguyễn Thị Th là Ông Nguyễn Hoàng M- sinh năm 1979 (Có mặt).*

Cư trú tại: Ấp Nhà Thính B, xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:* Luật sư Phạm Minh Tr thuộc Văn phòng Luật sư Trí Việt – Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L– sinh năm 1967 (Có mặt)

Cư trú tại: xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

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

1. Chị Nguyễn Thúy K– sinh năm 1987 (Vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Trường V- sinh năm 1989 (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn Đ– sinh năm 1956 (xin vắng mặt)

4. Ông Lê Minh Tr– Sinh năm 1958 (Có mặt)

Cư trú tại: xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

5. Ủy ban nhân dân huyện C

Địa chỉ: thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Cái Nước:*

Ông Phạm Phúc Giang – Chủ tịch UBND huyện (Vắng mặt)

Ông Nguyễn Duy Hưng – Phó trưởng phòng TN&MT huyện Cái Nước (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L– là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Nguyễn Hoàng M xác định:* Ông Nguyễn Văn Luân (Lung) là cha ông Mỹ, có một phần đất tọa lạc tại ấp Nhà Thính B, xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau có diện tích 7.500 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 0058, tờ bản đồ số 10 do UBND huyện Cái Nước cấp ngày 10 tháng 01 năm 1995, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp Kinh số 1.

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Tùng.

Hướng Nam giáp đất bà Phạm Thị Hoa.

Hướng Bắc giáp đất Ông Lê Minh Tr và ông Nguyễn Văn Dạch.

Ông Nguyễn Văn Luân (Lung) bị bệnh tâm thần từ cuối năm 1995. Vào năm 2001 Nhà nước có chủ trương chuyển dịch từ trồng lúa sang nuôi tôm, ông Nguyễn Văn Tùng (là em ruột của ông Luân, chú ruột của ông Mỹ) cùng vợ là Bà Nguyễn Thị L tự ý lấy phần đất của ông L (Lung) hoán đổi cho người khác canh tác. Cụ thể ông Tùng và bà L lấy đất của ông L để canh tác và yêu cầu gia đình ông M canh tác phần đất của ông Lê Minh Tr. Gia đình ông M không đồng ý thì bị ông Tùng đe dọa lấy luôn đất và chửi bới, ép buộc gia đình ông M phải nhận phần đất của Ông Lê Minh Tr (là dượng rể của ông Mỹ). Do bị đe dọa và ép buộc nên gia đình ông phải nhận đất canh tác, nhưng gia đình chỉ nhận đất sau 6 năm kể từ khi đổi đất còn trước đó là chú ruột của ông tên Nguyễn Văn Lâm trực tiếp công tác. Hiện nay ông Tùng đã chết, gia đình ông có đến yêu cầu đổi lại đất như trước đây thì bà L cho rằng đất bà canh tác đã lâu nên bà không đồng ý trả lại đất cho gia đình ông Mỹ, gia đình ông Mỹ yêu cầu đến chính quyền địa phương thì bà L nói rằng do đất của bà không có đường nước nên bà L lấy luôn phần đất này. Nay ông M và các anh, chị em trong gia đình yêu cầu Bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho gia đình ông phần đất bà L đang canh tác, ông trả lại cho Ông Lê Minh Tr phần đất ông đang trực tiếp canh tác.

*Bà Nguyễn Thị L thừa nhận* có việc hoán đổi đất như ông M trình bày, việc đổi đất là do Nhà nước cho chuyển dịch nuôi tôm nên thân tộc có thống nhất đổi đất với nhau cho liền kề và thuận tiện cho việc canh tác, khi đổi đất thì cha ông M là ông L (Lung) thống nhất. Khi đó phần đất đổi cho ông L (Lung) còn thiếu đất nên ông Tùng có mua thêm ½ công đất ở cặp đất của ông L bù vào cho đủ đất. Nay trước yêu cầu của ông M và gia đình ông M bà không đồng ý đổi lại vì phần đất này hiện tại bà đã đứng tên sổ mục kê và ông M cũng đã đăng ký kê khai phần đất ông M đang canh tác xong.

*Ông Lê Minh Tr thừa nhận* có việc đổi đất với nhau, ông xác định ông và ông Tùng có thỏa thuận đổi đất vào năm 2005. Nay ông xác định đất đã canh tác ổn

định nên ông không đồng ý yêu cầu của ông M và gia đình ông M. Ông Tr xác định đất thì ông M canh tác nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông giữ và hiện tại ông đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Cái Nước để vay tiền.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2017/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:*

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 232, 266, 271, 273 và 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các điều 357, 455 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng M, Ông Nguyễn Văn C và Bà Nguyễn Thị Th với bà Nguyễn Thị L.

Buộc Bà Nguyễn Thị L và các con là Nguyễn Thúy K và Nguyễn Trường V phải trả lại cho ông Nguyễn Hoàng M, Ông Nguyễn Văn C và Bà Nguyễn Thị Th phần đất  $M_3M_4M_5M_6M_7$  có diện tích là  $7.860,6 m^2$ , đất tọa lạc tại ấp Nhà Thính B, xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp một phần đất của ông Nguyễn Văn D cạnh  $M_4M_5$  dài 95,80 mét và một phần giáp đất Ông Lê Minh Tr Ông Nguyễn Hoàng M đang quản lý sử dụng cạnh  $M_3M_4$  dài 136,40 mét.

Phía Nam giáp phần đất bà Phạm Thị Hoa cạnh  $M_6M_7$  dài 241,80 mét.

Phía Đông giáp Kinh số 1 cạnh  $M_3M_7$  dài 33,50 mét.

Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Minh Tùng hiện Bà Nguyễn Thị L đang quản lý sử dụng cạnh  $M_5M_6$  dài 33,50 mét.

[2] Chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Hoàng M về việc trả lại phần đất ông M đang quản lý sử dụng cho Ông Lê Minh Tr phần đất  $M_1M_2M_3M_4$  có diện tích là  $6.668,5 m^2$ , đất tọa lạc tại ấp Nhà Thính B, xã Đ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất Ông Lê Minh Tr cạnh  $M_1M_2$  dài 130,80 mét.

Phía Nam giáp một phần đất của ông Nguyễn Văn Luân (Lung) hiện do Bà Nguyễn Thị L đang quản lý sử dụng cạnh  $M_3M_4$  dài 136,40 mét.

Phía Đông giáp Kinh số 1 cạnh  $M_2M_3$  dài 50,50 mét.

Phía Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn D cạnh  $M_1M_4$  dài 50,40 mét. (Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, lệ phí đo đạc thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/9/2017, Bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu đòi đất của nguyên đơn vì đất bà đã canh tác ổn định 16 năm, khi đòi các bên hoàn toàn tự nguyện, việc đòi lại đất gây thiệt hại cho gia đình bà vì sau phần đất này là đất của bà sẽ không có đường nước nuôi tôm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và bổ sung thêm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét thẩm định lại hiện trạng đất vì bà đã đầu tư xây công xỏ, khoan cây nước nhưng biên bản không thể hiện và khi đo đất bà đã phá bờ làm vuông nên diện tích thực tế lớn hơn trong giấy của ông L(Lung).

Nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi ích cho nguyên đơn tranh luận cho rằng việc đo đất bị ép buộc, không đúng ý chí của ông L vì ông bị bệnh tâm thần từ năm 1995, đất đo không đúng vị trí, không có văn bản và chưa thực hiện chuyển tên theo quy định, đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về thủ tục tố tụng, thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự do bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm không khắc phục được đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cái Nước giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc đo đất giữa các đương sự chưa thể hiện hết ý chí của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; vị trí đo không đúng; không có làm văn bản; Các đương sự chưa sang tên trước bạ; Lúc đo đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr còn đang thế chấp cho Ngân hàng. Từ đó, cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển đo đất là có cơ sở.

[2] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau: Phần đất gia đình ông M nhận từ đất của ông Tr (ông Tr đo đất với bà L, ông Tùng). Tại tòa phúc thẩm, ông Tr xác định ông và vợ ông (bà Nguyễn Thị Gấm đã ly hôn, phần đất ông đo với bà L thì vợ chồng ông thống nhất giao cho 02 người con là Lê Hoàng Thanh – sinh năm 1984 và Lê Hồng Thanh – sinh năm 1993 quản lý) nên cấp sơ thẩm không thu thập bản án, không xác minh ý kiến của bà Gấm và không đưa hai con của ông Trung, bà Gấm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng do phát sinh tình tiết mới.

[3] Tại phiên tòa bà L yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét thẩm định lại hiện trạng đất vì bà đã đầu tư cất nhà có cột xây, xây công xỏ, khoan cây nước trị giá khoảng 45.000.000 đồng nhưng biên bản không thể hiện, ngoài ra khi nhận đất của ông Luân, vợ chồng bà đã phá bờ ngăn cách giữa đất gia đình bà với đất ông L để làm vuông nên diện tích thực tế khi đo chưa đúng - lớn hơn trong giấy của ông L(Lung). Thấy rằng tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2016 (BL 91, 92) thì hiện trạng trên phần đất chỉ thể hiện có căn chòi của bà L sử dụng để canh vuông tôm cất bằng cây lá địa phương nhưng ông M thừa nhận trên hai phần đất có hai công xây, còn giá trị thấp hơn bà L đặt ra, trong khi cấp sơ thẩm cũng không có định giá tài sản trên đất (mặc dù các đương sự không yêu cầu) thì giải thích để đương sự thực hiện nhằm có cơ sở xác định việc giao trả có chênh lệch hay không khi xử lý Hợp đồng vô hiệu; Cấp sơ thẩm cũng không đo thửa đất của ông Tr là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

[4] Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên Hợp đồng đổi đất giữa ông L(Lung) với ông Tùng, bà L; giữa ông Trvới ông Tùng, bà Llà vô hiệu mà lại tuyên buộc bà Lvà các con bà L, ông Tùng trả đất cho các nguyên đơn, cùng như ông Mtrả phần đất ông Mđang quản lý cho ông Trlà chưa xử lý triệt để vụ án, sẽ khó thi hành án.

[5] Từ những vấn đề nêu trên, để đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2017/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí sơ thẩm tiếp tục giữ lại và được xử lý sau khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lkhông phải chịu, ngày 08/9/2017, bà Lcó dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003771 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

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 C;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

**Nguyễn Thị Hồng Liên**