TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2021/DS-PT
Ngày: 23-6-2021
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2021/TLPT- DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2021/QĐ-PT ngày 21/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2021/QĐ-HPT ngày 14/6/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm: 1957; cư trú tại số 34 thôn LN, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên lạc: số 135, đường Nguyễn Công T, Phường H, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Văn phòng Luật sư BT – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1967, bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1968; cư trú tại số 18, thôn LT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm: 1970; cư trú tại số 31, thôn PT, xã HT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 212, quyển số 01/2021 SCT/CK, ĐC do Văn phòng công chứng Phan Thị B chứng thực ngày 18/6/2021), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Thị Yến P, sinh năm: 1968; cư trú tại số 85, đường Nguyễn Văn L, tổ dân phố TN, thị trấn TM, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người làm chứng: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1970, bà Trần Thị N, sinh năm: 1978; cư trú tại thôn Kinh tế M, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/02/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Trần Thị M thì:

Vào năm 2008 giữa bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H có thỏa thuận với nhau về việc hoán đổi Quyền sử dụng đất, theo đó bà đổi cho vợ chồng ông Đ, bà H diện tích đất 400m² thuộc thửa số 1/367, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, còn vợ chồng ông Đ, bà H đổi cho bà diện tích đất khoảng 1.600m² thuộc thửa đất số 1/68 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi thỏa thuận với nhau thì các bên đã tự bàn giao đất, nhưng chưa làm Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất và sang tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định vì tại thời điểm đó Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà M đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng, các bên chỉ xác lập với nhau 01 Giấy viết tay với nội dung Giấy đổi đất ghi ngày 02/9/2008, có chữ ký xác nhận của các bên. Đến năm 2012, bà đã lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về và có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD tiến hành đo vẽ diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận hoán đổi cho bà trước đây để hoàn tất thủ tục chuyển đổi Quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình đo đạc quyền sử dụng đất thì bà phát hiện diện tích đất đo đạc trên thực tế không đủ 1.600m² như thỏa thuận ban đầu giữa các bên, mà chỉ có 1.119m², còn thiếu 481m² tại thửa đất 1/68 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng. Trong khi phần diện tích đất mà bà hoán đổi cho vợ chồng ông Đ, bà H là đủ diện tích như thỏa thuận trước đây là 400m². Sau khi biết diện tích đất bị thiếu thì bà nhiều lần yêu cầu bị đơn phải giao đủ đất theo đúng thỏa thuận hoán đổi trước đây nhưng vợ chồng ông Đ, bà H vẫn không thực hiện.

Trước đây bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất theo Giấy viết tay ngày 02/9/2008 được xác lập giữa bà với vợ chồng ông Đ, bà H, yêu cầu bị đơn trả lại cho bà phần diện tích đất 400m² thuộc thửa đất 1/367 tờ bản đồ số 10 xã TT, huyện ĐD, bà sẽ trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà H diện tích đất 1.119m² thuộc thửa đất 1/68 tờ bản đồ số 10 xã TT, huyện ĐD. Tuy nhiên, quá trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bà yêu cầu vẫn tiếp tục thực hiện việc hoán đổi Quyền sử dụng đất theo thỏa thuận mà các bên đã xác lập vào ngày 02/9/2008, yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H giao đủ cho bà phần diện tích đất còn thiếu (theo kết quả đo đạc quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) là 481m² thuộc thửa đất 1/68 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng. Nếu bị đơn không thể thực hiện việc giao đủ diện tích đất này thì yêu cầu phải thanh toán lại cho bà giá trị phần diện tích đất theo giá mà Hội đồng định giá tài sản huyện ĐD đã đưa ra là 264.550.000đ.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H thừa nhận vào năm 2008 giữa vợ chồng ông, bà có thỏa thuận với bà Trần Thị M về việc hoán đổi Quyền sử dụng đất, có xác lập Giấy viết tay với nội dung đổi đất ngày 02/9/2008 và có chữ ký xác nhận của các bên, theo đó bà M đổi cho vợ chồng ông, bà diện tích 400m² thuộc thửa 1/367 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD, còn vợ chồng ông, bà đổi cho bà M diện tích đất 1.600m² nhưng không thỏa thuận rõ phần diện tích đất nằm tại thửa đất nào. Tại thời điểm đó, do Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà M đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nên các bên không thực hiện Hợp đồng chuyển đổi và sang tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định được, mà chỉ xác lập giấy tay, các bên cũng đã tự giao đất cho nhau theo thỏa thuận. Sau khi nhận phần diện tích đất 400m² từ bà M thì vợ chồng ông, bà đã làm thủ tục xét cấp và đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông, bà, vợ chồng ông, bà canh tác trên phần diện tích đất này được vài năm thì chuyển nhượng lại cho bà H1, sau đó bà H1 cũng đi làm thủ tục sang tên cho bà H1 rồi chuyển nhượng lại cho ông Q, sau đó ông Q đã làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P. Vợ chồng ông S, bà P đã đi làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện ĐD xét cấp Quyền sử dụng đất vào năm 2018. Hiện nay vợ chồng ông S, bà P là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất 400m² thuộc thửa 1/367 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, vì trước đây khi các bên thỏa thuận hoán đổi Quyền sử dụng đất, vợ chồng ông, bà đã giao đủ cho bà M diện tích đất theo đúng thỏa thuận, nay không còn đất để giao nữa.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P thì: Vào tháng 05/2014 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Minh N lô đất có diện tích 7.101m² thuộc các thửa 1/68 và 1/69 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, đến năm 2014 vợ chồng ông, bà có nhờ

cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân xã TT, huyện ĐD xuống đo đạc lại diện tích đất nhận chuyển nhượng và sau đó làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS 698690 do Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp ngày 28/5/2014, thì diện tích 7.101m² thuộc các thửa 67, 68 tờ bản đồ số 10 xã TT, huyện ĐD. Đến ngày 28/8/2018 thì bà Trần Thị M có yêu cầu Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện ĐD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) tiến hành đo vẽ để được xét cấp đối với phần diện tích đất mà bà M và vợ chồng ông Đ, bà H đã thỏa thuận hoán đổi cho nhau, theo kết quả đo vẽ ngày 29/8/2018 thì phần diện tích đất ông S và bà P được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có 535m² thuộc thửa 1/367 chồng lấn lên phần diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà M, diện tích 568m² thuộc thửa 1/68 tờ bản đồ số 10 xã TT là phần đất vợ chồng ông Đ, bà H đã hoán đổi cho bà M và hiện nay vợ chồng ông, bà cũng không sử dụng phần diện tích đất đó. Trên thực tế đo đạc thì phần diện tích đất của vợ chồng ông, bà đang sử dụng chỉ có 6.768m², vợ chồng ông, bà yêu cầu vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Đối với việc các bên tranh chấp thì vợ chồng ông, bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật. Đối với phần diện tích đất 568m² thuộc thửa 1/68 mà vợ chồng ông Đ, bà H đã hoán đổi cho bà M trước đó đã cấp vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà và diện tích 535m² thuộc thửa 1/367 tờ bản đồ số 10 xã TT chồng lấn lên phần diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà M, thì giữa vợ chồng ông, bà không có tranh chấp gì với bà M trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì đề nghị giải quyết thành một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị N (người làm chứng) thì:

Vào năm 2008 giữa ông T1 và bà Trần Thị M có thỏa thuận hoán đổi đất cho nhau, theo đó lúc đầu ông T1 đổi cho bà M diện tích 1.200m² còn bà M đổi cho ông T1 diện tích 300m², lần thứ hai thì ông T1 đổi cho bà M diện tích 784m², tổng cộng 02 lần thì ông T1 đã hoán đổi cho bà M diện tích 1.984m² thuộc thửa đất 1/69 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD.

Đối với việc các bên tranh chấp thì ông T1 có biết việc hoán đổi đất giữa bà M với vợ chồng ông Đ, bà H vào năm 2008, lúc đó bà M đổi cho vợ chồng ông Đ, bà H diện tích 400m² còn vợ chồng ông Đ, bà H đổi cho bà M diện tích 1.600m², đó là việc các bên thỏa thuận hoán đổi với nhau, còn thực tế việc giao đất có bị thiếu diện tích hay không thì ông T1 không biết.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 11/2021/DS-ST ngày 09/4/2021; Tòa án nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất"* của nguyên đơn bà Trần Thị M đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu H

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 02/9/2008 giữa bà Trần Thị M với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị M giá trị Quyền sử dụng diện tích 481m^2 đất hoán đổi còn thiếu là 264.550.000đ.

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

Ngày 19/4/2021 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Trần Thị M không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P đồng ý trả lại phần đất có diện tích 568m^2 thuộc 01 phần thửa 1/68 đã cấp trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà cho bà M (phần bà M đang thực tế sử dụng).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc bị đơn phải trả phần giá trị còn thiếu cho nguyên đơn, sửa lại cách tuyên về việc giành cho nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất nhận chuyển đổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vào ngày 02/9/2008 giữa bà M và vợ chồng ông Đ, bà H lập hợp đồng hoán đổi Quyền sử dụng đất, theo đó bà M đổi cho vợ chồng ông Đ, bà H diện tích đất 400m² thuộc thửa đất số 1/367; còn vợ chồng ông Đ, bà H đổi cho bà M diện tích đất khoảng 1.600m² thuộc thửa đất số 1/68 cùng tờ bản đồ số 10, tại xã TT, huyện ĐD. Sau khi thỏa thuận với nhau thì các bên đã tự bàn giao

đất để quản lý, sử dụng. Nay bà M phát hiện diện tích mình nhận hoán đổi bị thiếu 481m^2 nên yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H phải giao đủ diện tích đất đã hoán đổi hoặc phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà giá trị diện tích đất bị thiếu là 264.550.000đ. Vợ chồng ông Đ, bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp Hợp đồng hoán đổi Quyền sử dụng đất"* là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 21/12/2004 với diện tích đất được cấp là 1.800m² thuộc thửa số 275, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD; ngày 18/01/2017 bà M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng xét cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CD 481945 với diện tích là 2.843m² thuộc thửa 359 tờ bản đồ số 10 xã TT, huyện ĐD; ngày 27/7/2017 bà M đề nghị tách thửa 359 tờ bản đồ số 10 thành 02 thửa mới là thửa 366 diện tích 225m² (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 561719 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/8/2017) và thửa 367 với diện tích là 2.618m² (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 561717 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/8/2017).

Diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L vào năm 2005 với diện tích là 5.108m² thuộc thửa số 68 tờ bản đồ số 10 tại xã TT, huyện ĐD, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 048610 do Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp ngày 11/11/1991, sau khi các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 23/5/2005 thì đến ngày 19/8/2005 Phòng Tài nguyên và môi trường huyện ĐD đã điều chỉnh biến động sang tên bà H.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà M cho rằng khi sử dụng đất, do đất của vợ chồng ông Đ, bà H không có đường đi nên vào năm 2008 giữa bà M và vợ chồng ông Đ, bà H có thỏa thuận hoán đổi phần diện tích đất 400m² thuộc một phần thửa 367 cho vợ chồng ông Đ, bà H, còn vợ chồng ông Đ, bà H đổi cho bà lô đất có diện tích 1.600m^2 thuộc một phần thửa 68; tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 10, tại xã TT, huyện ĐD. Tại thời điểm các bên hoán đổi đất cho nhau thì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bà M đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng, nên các bên thống nhất viết Giấy tay với nội dung Giấy đổi đất ngày 02/9/2008 và cùng thống nhất ký vào giấy. Vợ chồng ông Đ, bà H thừa nhận có việc hoán đổi này. Do vậy đây là những sự kiện, tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự và có cơ sở khẳng định việc hoán đổi đất giữa các bên là có xảy ra trong thực tế.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất giữa các bên thì thấy rằng:

Bà M và vợ chồng ông Đ, bà H đều được Nhà nước công nhận chủ quyền sử dụng đất hợp pháp, phần diện tích đất các bên hoán đổi cho nhau cũng đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy việc thỏa thuận giữa

các bên chỉ lập giấy viết tay mà không xác lập Hợp đồng theo đúng quy định là không đảm bảo về mặt hình thức nhưng việc hoán đổi đất là trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, sau khi xác lập Giấy viết tay thì hai bên đã tự thỏa thuận thống nhất đo đạc diện tích và cắm mốc ranh giới thực tế nên cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 02/9/2008 giữa bà M với vợ chồng ông Đ, bà H là có căn cứ.

[2.4] Đối với việc bà M khởi kiện cho rằng phần diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà H hoán đổi cho bà là không đúng thỏa thuận, không đảm bảo đủ diện tích, thì thấy rằng:

Vào năm 2012, sau khi xóa thế chấp tại Ngân hàng thì bà M yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) tiến hành đo vẽ phần diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà H đã hoán đổi cho bà thì phát hiện diện tích đất này bị thiếu, thực tế chỉ có 551m², không đủ 1.600m² như thỏa thuận. Căn cứ Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 22/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD (BL 72) thì phần diện tích đất hoán đổi thuộc thửa 68 hiện trạng bà M đang sử dụng là 1.119m², trong đó 551m² thuộc thửa 1/68, 568m² thuộc thửa 1/68 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hồng S, còn thiếu 481m².

Căn cứ Giấy viết tay hoán đổi đất và lời thừa nhận giữa các bên thì hiện nay vợ chồng ông Đ, bà H đã nhận đủ phần diện tích đất 400m² mà bà M hoán đổi, còn phần diện tích đất mà bị đơn hoán đổi lại cho bà M lại không đủ so với thỏa thuận trước đó nên việc bà M có đơn khởi kiện là có căn cứ.

Vợ chồng ông Đ, bà H cho rằng việc các bên thỏa thuận hoán đổi đất nhưng không thể hiện rõ phần đất hoán đổi thuộc thửa nào hay tờ bản đồ nào và cho rằng trước đây các bên đã nhận đủ đất, ký giấy tờ rõ ràng, nhưng thực tế trong nội dung giấy đổi đất thể hiện rõ phần diện tích đất của bị đơn dùng hoán đổi cho bà M là 01 sào sáu tức 1.600m², bị đơn cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho việc việc đã giao đủ cho nguyên đơn diện tích đất đã hoán đổi.

Hơn nữa, tại Biên bản lấy lời khai đối chất ngày 20/7/2020 (BL44) thì vợ chồng ông Đ, bà H thừa nhận trước đây có hoán đổi cho bà M diện tích đất 1.600m² tại một phần thửa 68 tờ bản đồ số 10 xã TT, huyện ĐD; quá trình hòa giải thì lại trình bày tại thời điểm hoán đổi đất không thể hiện rõ diện tích đất thuộc thửa nào và tờ bản đồ nào, như vậy lời trình bày của bị đơn qua các lần làm việc tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay hoàn toàn mâu thuẫn nhau. Đồng thời, vợ chồng ông Đ, bà H cho rằng trước đây Nông trường có hoán đổi cho cha ruột của ông Đ 01 diện tích đất khoảng 5.500m² nhưng trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông bà chỉ được cấp 5.008m² nên có 01 phần diện tích đất dư khoảng hơn 500m² chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, tuy nhiên không xuất trình được chứng cứ chứng minh.

Theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L được cấp ngày 22/11/1991 thì diện tích đất ông L được cấp là 5.108m² thuộc thửa 68 tờ bản

đồ số 10 xã TT (bút lục 77-79), sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông L với vợ chồng ông Đ, bà H thì diện tích đất vừa nêu cũng không có sự biến động. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD thực hiện ngày 22/10/2020 thì phần diện tích đất tại thửa 68 có tổng diện tích là 5.021m²; bao gồm 3.902m² đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng S, 551m² bà Trần Thị M đang sử dụng và 568m² nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hồng S, không thể hiện còn phần đất nào dư ra. Khi bị đơn chuyển nhượng cho bà H1 một phần thửa đất nói trên với diện tích là 3.902m², sau đó bà H1 chuyển nhượng lại cho bà N, bà N lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà P cũng đúng với phần diện tích đất này nên việc vợ chồng ông Đ, bà H cho rằng khi hoán đổi đã giao đủ cho bà M lô đất có diện tích 1.600m^2 là không đúng với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp và không đúng với thực tế sử dụng (5.108m^2 – 3.902m^2 = 1.206m^2) nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Do vậy có cơ sở khẳng định vợ chồng ông Đ, bà Hằng đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên trong việc hoán đổi Quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc ông Đ, bà H hoán đổi đất nhưng chưa giao đủ phần diện tích đất hoán đổi cho bà M là vi phạm nghĩa vụ.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H thanh toán giá trị phần diện tích đất hoán đổi còn thiếu. Theo kết quả định giá tài sản ngày 31/8/2020 thì Hội đồng định giá tài sản huyện ĐD xác định phần diện tích đất tranh chấp có giá 550.000đ/m², các bên đương sự đều thống nhất với kết quả định giá đã đưa ra, cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá này để làm cơ sở giải quyết vụ án là có căn cứ. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD thực hiện ngày 22/10/2020 thì bà M bị thiếu 481m^2; trị giá là: 481m² x 550.000đ/m² = 264.550.000đ; cần buộc vợ chồng ông Đ, bà H phải thanh toán lại cho bà M số tiền này là phù hợp.

[4] Đối với việc vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P cho rằng vào năm 2014 có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Minh N diện tích đất 7.101m² thuộc các thửa 1/68 và 1/69 tờ bản đồ số 10 xã TT, huyện ĐD. Tuy nhiên, quá trình đo đạc lại diện tích đất thì hiện trạng sử dụng bị thiếu so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cấp, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông S, bà P được cấp 7.101m², nhưng thực tế chỉ sử dụng 6.768m², trong đó có phần diện tích 568m² thuộc thửa 1/68 tờ bản đồ số 10 là phần đất mà vợ chồng ông Đ, bà H đã hoán đổi cho bà M trước đây, bà M cũng là người đang sử dụng diện tích đất này nhưng lại cấp trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S, bà P. Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông S, bà P cũng thống nhất phần đất này là của bà M nên cần ghi nhận; các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai và điều chỉnh biến động cho phù hợp với thực tế sử dụng.

[5] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án; buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn giá trị chênh lệch so với diện tích đất hoán đổi bị thiếu là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng hoán đổi Quyền sử dụng đất giữa các bên nhưng lại không nói rõ diện tích đất thực tế hoán đổi và dành cho nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là có thiếu sót; bên cạnh đó vợ chồng ông S, bà P thống nhất, tự nguyện trả lại phần diện tích đất bị cấp nhầm nên cần tuyên thêm phần này mới phù hợp.

[6] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, ông Đ có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại hiện trạng diện tích đất tranh chấp, xét việc xem xét, thẩm định tại chỗ đã được cấp sơ thẩm thực hiện, các đương sự thừa nhận tính đến nay hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi nên việc ông Đ yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại hiện trạng diện tích đất tranh chấp là không cần thiết.

[7] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 6.529.000đ, nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong; do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền vừa nêu cho nguyên đơn.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng ông Đ, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán lại cho bà M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 693, 694, 695, 696 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất"* đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 02/9/2008 giữa bà Trần Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực pháp luật.

Xác định lô đất mà bà Trần Thị M nhận chuyển đổi có diện tích thực tế là 1.119m^2 (có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD thực hiện ngày 22/10/2020 kèm theo, phần diện tích đất này thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ký hiệu $\frac{1/68}{551}$ và thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 698690 ngày 28/5/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P, ký hiệu $\frac{1/68}{568}$).

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị M giá trị quyền sử dụng diện tích 481m^2 đất hoán đổi còn thiếu là 264.550.000đ *(hai trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng)*.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P về việc trả lại cho bà M lô đất có diện tích 568m^2 thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã TT, huyện ĐD đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 698690 ngày 28/5/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P.

3. Bà Trần Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Yến P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 6.529.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản.

Vợ chồng ông Đ, bà H phải trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 6.529.000đ *(sáu triệu năm trăm hai mươi chín nghìn đồng)*.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 13.527.500đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0002957 ngày 05/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Đ, bà H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch