TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 124 /2021/DS-PT
Ngày 24 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hứa Như Nguyện – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Trong các ngày 10 và 24 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn V, sinh năm 1936 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông V: Ông Nguyễn Long H3, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 12, Nguyễn Công Trứ, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Q, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, phường T, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q: Ông Tôn Quách Toại, là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Luật Sống, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông Trần Văn L3(Vắng mặt);

2. Ông Võ Văn T3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

3. Ông Võ Văn L4, sinh năm 1951 (Có mặt);

4. Ông Võ Việt A, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

5. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

6. Bà Võ Hồng T2, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

7. Ông Võ Văn Tiễn, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

8. Ông Võ Văn L2, sinh năm 1991 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh C

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông A, ông H1, bà T2, ông Tiễn và ông L2: Ông Võ Tấn L1 (Có mặt).

9. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh C ..

10. Bà Trần Hồng Thắm (Vắng mặt);

11. Bà Trần Thị T6, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

12. Bà Trần Thị B, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

13. Ông Trần Văn T7, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

14. Bà Trần Thị P (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố C ., tỉnh Cà Mau

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T5, bà T6, bà B, ông T7 và bà P: Ông Trần Văn Q (Vắng mặt);

15. Bà Châu Thị C, sinh năm 1940 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà C: Ông Bùi Tấn Công, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh C . (Có mặt).

16. Bà Lưu Tuyết H2 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố C ., tỉnh

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn Q, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Nguyễn Long H3 trình bày:*

Năm 1979, vợ chồng ông Bùi Văn V và bà Châu Thị C có đổi cho ông Trần Văn Chậu là cha của ông Trần Văn Q một phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau chiều ngang mặt tiền giáp kinh xáng Bạch Ngưu 10 tầm (30m), chiều ngang mặt hậu 10 tầm (30m), chiều dài khoảng 25m, để lấy phần đất lá diện tích khoảng 01 công tầm lớn, toạ lạc tại ấp Bào Nhàn, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình. Việc đổi đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm giấy tờ và cũng

không ai chứng kiến, lúc đổi đất không cắm cột mốc, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, ông V và cụ Chậu mới tiến hành cắm cột mốc ranh đất, mặt tiền 30m, mặt hậu 30m. Sau khi đổi đất hai bên sử dụng ổn định, đến khi cụ Chậu chết (năm 2019) thì ông Q tự ý nhổ cột mốc ranh đất, xây chuồng heo, đào mương thoát nước lấn sang đất của ông V. Do đó, ông V yêu cầu ông Q, bà H2 là người đang quản lý sử dụng đất trả lại diện tích lấn chiếm theo đo đạc thực tế 58m^2 .

- Theo ông Trần Văn Q trình bày:

Năm 1977, cha ông là Cụ Trần Văn Chậu có thỏa thuận đổi đất với ông Trần Văn Vui, cụ thể: Cụ Chậu đổi 01 công tầm lớn đất lá tọa lạc tại ấp Bào Nhàn, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình để lấy một phần đất của ông V chiều ngang mặt tiền là 30m, chiều ngang mặt hậu 36m, chiều dài khoảng 18m tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau. Việc đổi đất chỉ bằng lời nói không lập thành văn bản, không cặm ranh đất. Sau này, ông và vợ ông V là bà C có thống nhất ranh đất và cắm mốc trụ đá. Sau khi thỏa thuận ranh đất, ông đào đường đặt ống nước và xây chuồng heo nhưng không nhớ năm nào, gia đình ông V cũng không có ý kiến gì. Sau khi cha ông chết (năm 2019), phía ông V mới phát sinh tranh chấp cho rằng ông lấn chiếm đất. Ông Q xác định không lấn chiếm đất của ông V nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông V.

- Theo Ông Võ Tấn L1 trình bày:

Ông L1 thống nhất theo trình bày của ông Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Văn Q, bà Lưu Tuyết H2 trả cho ông Bùi Văn V phần đất có diện tích 57,72m^2 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Vị trí từ M7 đến M8 là 5,82m; từ M7 đến M9 là 20,30m; từ M8 đến M9 là 19,04m (theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 09/12/2020, bút lục 109).

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

Ngày 16/3/2021, ông Trần Văn Q có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Luật sư Toại phát biểu: Việc đổi đất giữa ông V với cụ Chậu là có thực tế. Tuy nhiên, không có căn cứ chứng minh phần đất ông V đổi cho cụ Chậu mặt tiền ngang 30m và mặt hậu ngang 30m. Năm 2000, ông V xây cất chồng heo trên phần đất ai cũng biết, con gái và con rể ông V ở cặp ranh cũng biết, con rể ông V là ông Hiền cũng có qua làm tiếp ông Q; trên phần đất ông Q còn đào đường đặt ống thoát nước từ hậu đất ra đến sông phía trước. Việc ông Q xây cất chuồng heo, đào đường đặt ống thoát nước trên phần đất hiện nay tranh chấp phía ông V biết nhưng cũng

không có ý kiến gì và cũng không ngăn cản. Như vậy, có cơ sở chứng minh phần đất ông V đổi cho cụ Chậu chiều ngang mặt hậu đất là 36m, phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất ông V đổi cho cụ Chậu. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

Ông Q thống nhất với phát biểu tranh luận của Luật sư Toại, không có ý kiến tranh luận bổ sung.

Ông Hình phát biểu: Nếu phần đất tranh chấp là của ông Q vì sao khi hòa giải ở phường ông Q đồng ý nhường 2m cho ông V. Khi hòa giải tại Tòa án ông Q cho rằng phần đất đổi mặt tiền ngang 30m, mặt hậu ngang 36m, ông Q chỉ ước chừng, ông Q không biết việc đổi đất. Nếu lây ranh mặt tiền ngắm thẳng về hậu đất thì phần hậu đất cũng không được 36m, chỉ khoảng 33m. Ông Q cho rằng xây cất chuồng heo năm 2015, nhưng khi thẩm định ông Q trình bày xây cất chuồng heo năm 2008. Khi ông Q xây cất chuồng heo trên phần đất ông V, ông V có nói thì ông Q nói khi dỡ chuồng heo sẽ trả lại đất; đến năm 2018 ông Q dỡ chuồng heo nhưng không trả đất lại cho ông V; những người ở địa phương cũng xác nhận phần đất ông V đổi cho cụ Chậu có hình thể xéo. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Công phát biểu: Phần đất đổi cho cụ Chậu phía sau hậu đất đã có cặm cột mốc nhưng đã bị ông Q nhổ. Khi ông Q xây cất chuồng heo trên đất có hứa khi dỡ chuồng heo trả lại đất, nhưng đến năm 2018 ông Q dỡ chuồng heo mà không trả lại đất. Ông Công yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông L1 phát biểu: Khi ông Q xây cất chuồng heo, phía ông V có qua chỉ ranh đất.

Bà H2 không phát biểu tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Q, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Văn Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc chuyển đổi đất giữa ông Bùi Văn V với ông Trần Văn Chậu (là cha của ông Q) đối với phần đất tại ấp 1, xã An Xuyên (nay là khóm 1, phường Tân Xuyên), thành phố Cà Mau trước đây là có thực tế, được các bên đương sự thừa nhận. Tuy nhiên, các bên trình bày không thống nhất với nhau về kích thước phần đất chuyển đổi; ông V cho rằng phần đất ông chuyển đổi cho cụ Chậu có kích thước ngang mặt tiền 30m, ngang mặt hậu 30m; ông Q cho rằng phần đất chuyển đổi có kích thước ngang mặt tiền 30m, ngang mặt hậu 36m (lấy điểm mốc mặt tiền ngắm thẳng về hậu đất).

[2] Xét thấy, khi chuyển đổi đất các bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói, không lập thành văn bản, không có người chứng kiến và cũng không cắm mốc ranh giới của phần đất được chuyển đổi. Khi xảy ra tranh chấp, các bên trình bày không thống nhất nhau về kích thước của phần đất chuyển đổi, nhưng không đưa ra được tài liệu gì để chứng minh.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2021 thể hiện: Phần đất tranh chấp hiện tại do gia đình ông Q quản lý sử dụng. Trên phần đất tranh chấp, gia đình ông Q có trồng 01 cây mai vàng; có xây chuồng nuôi heo (hiện trạng đã củ) kích thước ngang 2,4m, dài 7,0m; có 01 phần của đường thoát nước được xây bằng gạch bên trong có đặt ống nhựa; phần lớn mặt bằng được tráng xi măng, chỉ còn lại một ít là nền đất. Phía hậu đất, tại vị trí giáp ranh giữa phần đất tranh chấp với phần đất còn lại của ông V có 01 trụ đá cắm đã củ, ông Q xác định cột mốc của ranh đất. Theo bà Lưu Tuyết H2 là vợ ông Q xác định phần mương thoát nước được xây vào năm 2000, chuồng heo xây và cây mai trồng năm 2008 nhưng phía gia đình ông V không có ý kiến gì, cũng không ngăn cản. Ông Hình trình bày năm 2015 khi ông Q xây chuồng heo thì ông V có ngăn cản, sau này dỡ chuồng heo trả đất lại cho ông V. Đến năm 2018 ông Q dỡ chuồng heo nhưng không trả đất nên ông V làm đơn yêu cầu gửi Ban nhân dân khóm 1, phường Tân Xuyên, nhưng thời gian lâu không giải quyết nên ông V hỏi Trưởng khóm tên Hữu nói đã chuyển đơn về phường; ông V hỏi phường Tân Xuyên thì nói chưa chuyển; sau đó, ông V tiếp tục hỏi ông Hữu thì nói mất, kêu làm lại đơn năm 2019.

[4] Xét lời trình bày của ông Hình trước, sau không thống nhất nhau, đồng thời cũng không thống nhất với trình bày của ông V. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 10/6/2021 ông Hình trình bày năm 2015 khi ông Q xây chuồng heo phía ông V không có ý kiến gì và cũng không có ngăn cản nhưng ông V có trình báo với Trưởng ấp việc ông Q nhổ cột mốc ranh đất; đồng thời ông Hình cũng trình bày năm 2015 ông V phát hiện ông Q lấn chiếm đất. Tại phiên toà sơ thẩm, ông Hình trình bày đến năm 2018 ông V và cụ Chậu mới tiến hành cắm cột mốc phân ranh đất, đến khi cụ Chậu chết (2019) thì ông Q nhổ trụ đá, xây chuồng heo, đào mương thoát nước lấn sang đất ông V. Trong khi đó, tại đơn khởi kiện của ông V ngày 09/6/2020 và Biên bản ghi lời khai ngày 11/11/2020 ông V trình bày năm 2019 ông V phát hiện ông Q xây chuồng heo lấn qua ranh đất phía sau hậu của ông V.

[5] Tại biên bản xác minh ông Nguyễn Văn Chanh ngày 16/6/2021, ông Chanh trình bày năm 2015 phía ông V và ông Q đo đạc xác định ranh đất có ông chứng kiến, chỉ đo mặt tiền chứ không đo mặt hậu. Biên bản xác minh ông Nguyễn Hiền là con rể ông V ngày 16/6/2021 ông Hiền trình bày khi ông Q làm chuồng heo, thì ông Hiền cũng có làm tiếp cho ông Q. Biên bản xác minh ông Trịnh Thanh Hữu là Trưởng khóm 1, phường Tân Xuyên ngày 22/6/2021 trình bày: Từ khi ông V phát sinh tranh chấp với ông Q đến nay, ông V chỉ làm đơn yêu cầu khóm 1 hoà giải tranh chấp 01 lần nhưng hoà giải không thành nên khóm chuyển hồ sơ về UBND phường Tân Xuyên; khóm 1 chỉ hoà giải 01 lần và không có nhận bất cứ đơn yêu cầu nào khác về việc tranh chấp giữa ông V với ông Q. Ông Hữu làm trưởng khóm 1, phường Tân Xuyên từ năm 2010 đến nay, ông V không có đến gặp ông Hữu trình báo về việc ông Q nhổ cột mốc ranh đất.

[6] Như vậy, có cơ sở xác định năm 2019 ông V mới phát sinh tranh chấp phần đất này với ông Q. Việc ông Hình cho rằng năm 2015 ông Q xây chuồng heo, ông V có ngăn cản và có trình báo việc ông Q nhổ cột mốc ranh đất là không có căn cứ. Thực tế, phần đất này gia đình ông Q đã có thời gian dài nhiều năm quản lý sử dụng, gia đình ông Q đã xây cất chuồng heo, làm đường thoát nước, trồng cây trên đất và tráng mặt bằng xi măng, phía gia đình ông V vẫn biết nhưng không ngăn cản và cũng không có ý kiến gì. Điều này cho thấy phía ông V đã mặc nhiên thừa nhận việc quản lý sử dụng đất của ông Q đối với phần đất tranh chấp này.

[7] Đối với xác nhận của ông Trần Văn Tròn, ông Phạm Văn Dình có nội dung biết phần đất ông V đổi cho cụ Chậu bị xéo (hình bình hành); xác nhận của ông Nguyễn Văn Đền có nội dung biết ông V đổi đất cho cụ Chậu phần đất cất nhà ở ngang 30m. Xét thấy, việc đổi đất giữa ông V với cụ Chậu chỉ thỏa thuận bằng lời nói; khi thỏa thuận ông Tròn, ông Dình, ông Đền cũng không có chứng kiến, không biết được việc thỏa thuận giữa ông V với cụ Chậu như thế nào nên việc xác nhận của những người này với nội dung như đã nêu trên là chưa có căn cứ.

[8] Từ phân tích trên, không có cơ sở cho rằng ông Q lấn chiếm đất của ông V. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, buộc ông Q trả lại đất là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông Q, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ.

[9] Do sửa bản án sơ thẩm nên phần chi phí đo đạc và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu được điều chỉnh lại theo quy định.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm 500.000 đồng, ông Q tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận (ông Q đã nộp xong).

[11] Án phí dân sự phúc thẩm ông Q không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Q.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn V về việc buộc ông Trần Văn Q và bà Lưu Tuyết H2 trả cho ông V phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 58m^2 tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau,

tỉnh Cà Mau. Vị trí từ M7 đến M8 là 6,10m; từ M7 đến M9 là 20,30m; từ M8 đến M9 là 19,04m (kèm theo mãnh trích đo).

- Chi phí đo đạc ông Bùi Văn V phải chịu số tiền 6.627.000 đồng, đã nộp xong.

- Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm ông Trần Văn Q phải chịu số tiền 500.000 đồng, đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Q và bà Lưu Tuyết H2 ng không phải chịu. Ông Bùi Văn V được miễn chịu án phí. Ngày 09/6/2020, ông V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001961 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Văn Q không phải chịu. Ngày 16/3/2021 ông Q đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000778 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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 thành phố Cà Mau;*
- *Chi cục THADS thành phố Cà Mau;*
- *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 Thành Lập