TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HÔI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2023/DS-PT
Ngày: 15/06/2023
V/v tranh chấp HĐ chuyển đổi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Hoàng

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Bùi Thị Phương Loan

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Thanh Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa****:* Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc: Tranh chấp HĐ chuyển đổi quyền sử dụng đất, giữa:

Do có kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn L, bà Dương Hồng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T, bà Trương Thị Thúy N2 đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Toà án nhân dân huyện U Minh.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Ông Trương Văn N1, sinh năm: 1972.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C ..

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: 1. Ông Trương Văn L, sinh năm: 1961.

2. Bà Dương Hồng V, sinh năm: 1960.

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Dương Hồng V.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Dương Hồng V: Luật sư Nguyễn Tố Như - Văn phòng luật sư Mũi Cà Mau, thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1984.

2. Bà Trương Thị Thúy N2, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trương Văn L, bà Dương Hồng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T, bà Trương Thị Thúy N2

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông với ông L là anh em ruột có 01 phần đất được cha mẹ cho ở ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Năm 2003 ông có thỏa thuận đổi đất với ông L diện tích 02 công 7 tầm lớn tương đương diện tích 3.588 m^2, hiện ông L đã cất nhà cho vợ chồng con của ông L là Trương Thị Thúy N2 và Đỗ Văn T đang sử dụng. Năm 2019 ông với ông L tiến hành đo đạc để làm thủ tục chuyển đổi thì ông L không đồng ý nên hai bên xảy ra cự cãi vì vậy ông không đồng ý đổi đất với ông L nữa, do đó, ông yêu cầu ông Trương Văn L và bà Dương Hồng V trả lại phần đất diện tích 02 công 7 tầm lớn tương đơn 3.588 m2, phần đất tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; Vợ chồng ông đồng ý trả lại cho ông Trương Văn L phần đất mà vợ chồng ông đã đổi tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh; Yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị Thúy N2, ông Đỗ Văn T tháo dỡ di dời nhà ra khỏi phần đất để trả cho vợ chồng ông hiện trạng đất như ban đầu.

Bị dơn ông Trương Văn L và bà Dương Hồng V có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận hoán đổi đất vào năm 2002 đối với phần đất có diện tích 3.588 m^2 tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Đồng thời buộc ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H thực hiện việc tách thửa quyền sử dụng đất đối với phần đất 3.588 m^2 cho vợ chồng ông đứng tên quyền sử dụng và vợ chồng ông đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông N1, bà H phần đất đổi là 3.888 m^2 tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thúy N2 trình bày: Năm 2013 bà được cha mẹ cho một phần đất và vợ chồng đã cất nhà nhưng chú Út không có nói gì. Nay yêu cầu hủy hợp đồng đòi đất kêu bà dời nhà thì bà không đồng ý do đất là cha mẹ cho. Đối với yêu cầu phản tố của cha mẹ bà không có ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Văn T trình bày: Theo ông biết thì khi thỏa thuận đổi đất thì đổi bằng cách hai mảnh đất nhập lại và lấy

thẳng từ mặt tiền chứ không nói đổi hai công 7 lấy 5 công.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số:25/2023/DS – ST ngày 23/02/2023 của Toà án nhân dân huyện U Minh quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H với ông L, bà V vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi đất của ông Trương Văn L và bà Dương Hồng V.

Buộc ông Trương Văn L và bà Trương Hồng Vân trả cho ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H phần đất tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, phần đất có vị trí: Phía Bắc giáp lộ xe U Minh Khánh Hội dài 29,9 mét, phía Nam dài 29,9 mét, mặt giáp đất ông Thời và giáp đất ông N1 (Phía Đông và phía Tây) có chiều dài 130 mét, diện tích 3.887 m^2.

Buộc ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị H trả cho ông Trương Văn L phần đất tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, phần đất có vị trí: Phía Bắc giáp phần đất của ông Trương Văn N1 và Nguyễn Thị H dài 44 mét, phía Nam giáp phần đất của ông Trương Văn N1 và Nguyễn Thị H dài 44 mét, mặt giáp đất ông Trương Văn L và giáp đất ông Trương Văn N1 (Phía Đông và phía Tây) có chiều dài 88 mét, diện tích 3.872 m^2.

Buộc ông Đỗ Thanh T và bà Trương Thị Thúy N2 di dời nhà, cây trồng (gồm Mai vàng, cây xanh, vừng, muồng đỏ, mai trắng, bông trang, bông giấy, thiên tuế, hoàng yến) để trả lại đất cho ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trương Văn N1 và Nguyễn Thị H thanh toán cho ông Đỗ Thanh T và Trương Thị Thúy N2 tiền thiệt hại nhà, tiền hỗ trợ di dời cây trồng và giá trị ao đào tổng cộng số tiền 139.256.000 (Một trăm ba mươi chín triệu, hai trăm năm mươi sán ngàn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất do chậm thi hành, chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 12/10/2022, bị đơn ông Trương Văn L, bà Dương Hồng V và người liên quan bà Trương Thị Thúy N2, ông Đỗ Văn T có kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm những người có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xem xét tất cả các chứng cứ tài liệu các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng:

Giao dịch chuyển đổi đất giữa nguyên bị đơn vào năm 2002 là thực tế có xảy ra được tất cả các đương sự thừa nhận. Theo qui định Luật đất đai năm 1993 (kể cả luật đất đai 2003, 2013) đều qui định cho phép cá nhân, hộ gia đình có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Xét về hình thức thì hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H với ông L, bà V chưa tuân thủ về hình thức hợp đồng và phần đất hoán đổi giữa hai bên vẫn chưa được cắt để chuyển tên Quyền sử dụng cho nhau. Tuy nhiên trên thực tế sau khi thực hiện thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông N1, bà H và vợ chồng ông L, bà V đã giao phần đất chuyển đổi cho nhau từ năm 2022. Từ khi nhận đất đến nay ông L, bà V đã tiến hành đắp bờ bao, trồng cây, đào ao, canh tác trên phần đất nhận chuyển đổi, đến năm 2013 ông bà đã cho vợ chồng con gái cất nhà ở trên phần đất nhận chuyển đổi, ông T bà N2 đã sinh sống, canh tác ổn định liên tục đến năm 2019 mới phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa các đương sự xác nhận phần đất mà ông L bà V đã chuyển đổi cho ông N1 bà H sau khi chuyển từ làm ruộng sang nuôi trồng thủy sản thì hai bên đã cải tạo ban bờ, hiên trạng đã thay đổi không còn như ban đầu nên không thể xác định để đo đạc phần đất mà ông L, bà V đã chuyển đổi.

Mặt khác, theo án lệ số 15 của Hội đồng thẩm phán được thông qua ngày 14/12/2017 thì việc đổi đất giữa các bên trên cơ sở tự nguyện xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên. Sau khi đổi đất hai bên đều đã đăng kí kê khai tại mục kê đối với diện tích đổi và đã trực tiếp canh tác sử dụng ổn định liên tục phần đất đã đổi từ năm 2002, hơn 10 năm sau khi đổi đất ông Trương Văn L mới cho vợ chồng con gái là Trương Thị Thúy N2 và Đỗ Văn T cất nhà ở trên phần đất này. Thời điểm cất nhà phía nguyên đơn biết rõ và thống nhất việc cho cất nhà. Như vậy, việc vợ chồng chị Thúy Nga cất nhà là hoàn toàn phù hợp và không có lỗi nên án sơ thẩm quyết định tuyên bố giao dịch đổi đất vô hiệu buộc phía bị đơn dỡ nhà trả đất cho nguyên đơn là không chính xác, gây xáo trộn không cần thiết cho việc sử dụng đất của các đương sự.

Từ những nhận định như đã nêu trên bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa có cơ sở không phù hợp với qui định pháp luật, do vậy kháng cáo của bị đơn và người liên quan có căn cứ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận

Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà V, ông L và người liên quan ông T bà N2, sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện U Minh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau hủy án sơ thẩm do thu thập chưa đầy đủ chứng cứ, như đã nhận định trên do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên việc hủy án là không cần thiết.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn và người liên qaun không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 699, 700 BLDS, Điều 73 Luạt Đất đai 1993, Điều 167 Luật đất đai 2013. 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Hồng V, ông Trương Văn L và anh Đỗ Văn T và chị Trương Thị Thúy N2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Toà án nhân dân huyện U Minh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N1 bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông L, bà V và buộc ông L, bà V trả lại phần đất đã chuyển đổi.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà V công nhận giao dịch hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông L bà V với ông N1 bà H.

Công nhận phần đất mà ông L bà V đã nhận đổi của ông N1 và bà H theo đo đạc thực tế và xác định của bà V, ông L có diện tích 3.887 m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, phần đất có vị trí: Phía Bắc giáp lộ xe U Minh Khánh Hội dài 29,9 mét, phía Nam dài 29,9 mét, mặt giáp đất ông Thời và giáp đất ông N1 (Phía Đông và phía Tây) có chiều dài 130 mét cho ông Trương Văn L và bà Dương Hồng V (hiện tại do ông L và bà V, anh T và chị N2 đang trực tiếp quản lý và sử dụng).

Công nhận phần đất ông N1, bà H đã nhận đổi của ông L và bà V theo xác định của ông N1 bà H có diện tích 3.872 m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, phần đất có vị trí: Phía Bắc giáp phần đất của ông Trương Văn N1 và Nguyễn Thị H dài 44 mét, phía Nam giáp phần đất của ông Trương Văn N1 và Nguyễn Thị H dài 44 mét, mặt giáp đất ông Trương Văn L và giáp đất ông Trương Văn N1 (Phía Đông và phía Tây) có chiều dài 88 mét cho ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị H (hiện tại do ông N1 và bà H đang trực tiếp quản lý và sử dụng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh và yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Án phí, chi phí tố tụng:

* Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định: Ông N1, bà H phải chịu, phía bà V đã thanh toán xong chi phí này nên buộc ông N1 và bà H phải trả lại cho bà V, ông L chi phí đo đạc 28.881.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chổ 200.000 đồng. Chi phí định giá ông Trương Văn N1, bà Nguyễn Thị H phải chịu là 2.400.000 đồng (ông N1, bà H đã thanh toán xong).

Kể từ ngày bà V, ông L có đơn yêu cầu thi hành án, bà H, ông N1 không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

*Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu mỗi người là 300.000 đồng, án phí dân sự phúc thẩm: Ông N1 và bà H mỗi người phải nộp là 300.000 đồng. Đã qua ông N1, bà H đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 2.991.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010535 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí sơ và phúc thẩm, số dư sau khi đối trừ ông bà được nhận lại.

Ông L, bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, đã được miễn dự nộp tạm ứng án phí do thuộc trường hợp được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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 U Minh;*
- *Chi cục THADS huyện U Minh;*
- *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

Châu Minh Hoàng