

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 367/2019/DS - PT

Ngày: 28/11/2019

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng
do tài sản bị xâm phạm”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 333/2019/TLPT- DS ngày 04 tháng 11 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2019/DS – ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 288/2019/QĐ – PT ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: *Trần Văn V*, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Huỳnh Văn L, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Huỳnh Văn L1, sinh năm 1947; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L:* Luật sư Lê Văn L – Văn phòng luật sư Chiến L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

1. Trương Thị K, sinh năm 1958; (có mặt)

2. Anh Huỳnh Văn C, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Huỳnh Văn V, sinh năm 1975; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Văn V, bị đơn Huỳnh Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày:

Vào ngày 28/8/1998 giữa ông với ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn L1 có lập một văn bản gọi là “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” để trao đổi đất vĩnh viễn với nhau, do các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông với ông L1, ông L không biết diện tích chuyển đổi với nhau là bao nhiêu và ông cũng không biết thửa đất của ông, thửa đất của ông L, ông L1 có số thửa là bao nhiêu nhưng khi chuyển đổi các bên ghi rõ chiều ngang đất là 25m, chiều dài là 48,5m. Nguyên nhân các bên chuyển đổi đất là do: ông L với ông L1 là anh em ruột, có 02 phần đất liền kề với nhau nằm cặp Quốc lộ 57 nên đất của ông L1, ông L không có đường nước sử dụng, còn đất của ông nằm phía sau đất của ông L1, ông L và nằm cặp rạch Con ốc nhưng không có lối đi. Do đó, việc chuyển đổi đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện.

Nội dung thỏa thuận như sau: ông L đổi 01 phần đất cặp Quốc lộ 57 cho ông L1, ông L1 đổi 01 phần đất cặp Quốc lộ 57 cho ông L, có vị trí tương đương nhau. Sau đó ông L lấy phần đất nhận chuyển đổi của ông L1 để đổi với ông 01 phần đất nằm cặp rạch Con ốc để ông L, ông L1 có đường nước sử dụng chung. Cùng ngày các bên đã lấy cây cọc xong các phần đất đã chuyển đổi với nhau để giao đất cho nhau và đã giao xong, cụ thể: ông L1 đã giao đất cho ông L, ông L lấy phần đất đó giao lại cho ông, đất có chiều ngang cặp lộ (hiện nay là Quốc Lộ 57) là 25m, chiều dài là 48,5m và một cái bờ vuông có chiều ngang là 03m, chiều dài là 06m để ông đi xuống vuông của ông. Và ông cũng đã giao đất xong cho ông L. Lúc đó, việc

chuyển đổi các bên chỉ làm giấy tay, không tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định, không có đo đạc, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1.

Thời điểm đó ông L1 cho ông L thuê toàn bộ đất của ông L1 nên khi các bên trao đổi xong thì ông L tiến hành cải tạo đất mà ông đã giao cho ông L thành một vuông lớn (chung với đất của ông L1) để sử dụng. Khi đó bà Võ Thị N ngăn cản, bà N cho rằng ông lấy đất của bà N để đổi với ông L, bà N còn yêu cầu ông L, ông L1 không giao đất cho ông. Lúc đó bà N không có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết (theo xác nhận của ông Trần Xuân K ngày 17/10/2015) nhưng ông L có đến báo cho Ủy ban nhân dân xã T biết nên Ủy ban nhân dân xã T có mời ông với bà N, ông L đến giải quyết nhưng bà N không đến. Sau đó Ủy ban nhân dân xã T thông báo cho bà N biết đất mà ông trao đổi với ông L là đất của ông nên bà N không tranh chấp cho đến nay.

Khoảng một tháng sau (khoảng tháng 10 năm 1998) ông có thuê khoảng 07 người đến tại phần đất mà ông L trao đổi với ông để đắp bờ sử dụng thì gia đình ông L1 và ông L ngăn cản, do ông sợ xảy ra xô xát nên ông bỏ về. Ngày 07/10/1999 Ủy ban nhân dân xã T có tiến hành hòa giải việc ông L yêu cầu ông bồi thường thiệt hại do ông tự ý đến đắp bờ làm tôm, cua của ông L bị chết, tại buổi hòa giải ông L buộc ông bồi thường 50% giá trị tôm, cua giống với số tiền là 60.000.000 đồng cho ông L nhưng ông không đồng ý. Do đó, hòa giải không thành.

Trước đây ông có khởi kiện ông L tại Tòa án để yêu cầu ông L giao đất cho ông nhưng ông không nộp án phí nên Tòa án không thụ lý vụ án. Do đó, vụ việc tranh chấp giữa ông với ông L, ông L1 chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật nên năm 2016 ông khởi kiện lại đối với ông L1 và ông L.

Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện nay thì ông xác định thửa đất của ông chuyển đổi với ông L thuộc thửa 31, thửa đất của ông L1 là thửa 44, thửa đất của ông L thửa 45, tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre. Theo hiện trạng thì phần đất mà ông chuyển đổi cho ông L thì ông L đã cải tạo chung với thửa đất 31, còn ông L với ông L1 thì không có chuyển đổi đất với nhau nên ông L1 đã chuyển nhượng phần đất chuyển đổi với ông cho anh Huỳnh Văn V (ký hiệu 44A), hiện ông V đã san lấp mặt bằng xong còn trình tự thủ tục chuyển quyền sử dụng đất các bên đã thực hiện hay chưa thì ông không biết.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 21/2/2019, ngày 14/11/2017 nên ông không yêu cầu đo đạc hay định giá lại. Ông không yêu cầu định giá chi phí mà anh V đã san lấp trên thửa đất 44 (ký hiệu 44A, 44B)

Ông yêu cầu giải quyết như sau:

1. Ông yêu cầu ông L1, ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể: ông L1, ông L phải giao cho ông diện tích 1117,3m² thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A) và diện tích 16,6m² thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44B) tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T hiện phần đất này ông L1 đã chuyển nhượng cho anh V sử dụng nên ông yêu cầu ông L1, ông V và ông L giao diện tích đất này cho ông. Do đó, ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 18/6/2018 tại vị trí 44A, 44B. Khi ông với ông L1, ông L còn tranh chấp thì ông V đã san lấp thành mặt bằng và ông có ngăn cản nhưng ông V vẫn tiến hành, nếu yêu cầu của ông được chấp nhận thì ông yêu cầu ông V phải tự di dời toàn bộ số đất, cát mà ông V đã san lấp tại vị trí 44A, 44B do ông V cũng có phần đất liền kề với thửa đất tranh chấp nên việc di dời rất thuận tiện. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông với ông L1 và ông L, buộc ông L phải giao trả đất cho ông thì ông không yêu cầu ông L phải bồi thường chi phí mất thu nhập từ năm 1998 đến nay.

2. Ông đồng ý giao cho ông L diện tích 1234,5m² thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ số 26 theo kết quả đo đạc ngày 21/02/2019 cho ông L tiếp tục sử dụng nên ông không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với nhà chòi và 01 cái cống thoát nước gắn liền với đất. Ông không tranh chấp hay yêu cầu giải quyết phần đất do sai lệch ranh đối với thửa đất 22 có diện tích 26,2m² (ký hiệu 22A), diện tích 35,9m² thuộc một phần thửa 45 (ký hiệu 45A).

3. Ông không đồng ý bồi thường 484.800.000 đồng theo yêu cầu của ông L, do ông không gây thiệt hại cho ông L, ông chỉ sử dụng phần đất mà ông L giao cho ông, còn việc ông L có thả tôm, cua giống vào phần đất đã giao cho ông hay không thì ông không biết. Theo ông nếu ông L thả tôm, cua giống vào đất đã chuyển đổi với ông thì lỗi thuộc về ông L, đồng thời thời hiệu khởi kiện đã hết nên ông đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông L.

Ông có nhận Quyết định số 641/QĐ-TA ngày 08/4/2019 của Tòa án và ông có đến Ủy ban nhân dân xã T1 để tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định nhưng ông L1, ông L không đến nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông L1, ông L. Do đó, ông không đồng ý với việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng để giao trả cho ông diện tích 901,2m² thuộc một phần 31 (ký hiệu 31A) tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T.

Đối với các chi phí tố tụng mà trước đây ông nộp tạm ứng là 3.378.000 đồng tại phiên tòa ông tự nguyện nộp toàn bộ.

Ông khẳng định hiện nay tại vị trí đất tranh chấp thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B) anh V chỉ san lấp mặt bằng, chưa có đầu tư xây dựng công trình gì trên đất.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Văn L trình bày:

Thời điểm vào năm 1998, thửa đất 31 của ông L đất lá có các cạnh như sau:

- Cạnh thứ 1 giáp Quốc lộ 57.
- Cạnh thứ 2 giáp với thửa đất 44 của ông L1.
- Cạnh thứ 3 giáp với đất của ông Tám R.
- Cạnh thứ 4 giáp với rạch Con ốc, chiều ngang giáp rạch là 15m.
- Cạnh thứ 5 giáp với đất của ông V thuộc thửa 45.

Trước khi trao đổi đất với nhau thì thửa đất 31, 44, 45 là đất lá, các bên không có nuôi trồng gì nhưng đất của ông có đường nước để sử dụng còn đất của ông L1 thì không có đường nước. Khi đó tại cạnh thứ 4 giáp rạch Con ốc chỉ có chiều ngang 15m nên ông không thể thuê sán dây để đắp bờ được. Lúc đó ông với ông L1 mới tiến hành trao đổi đất với ông V để có thêm một phần đất đắp bờ nên các bên lập “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” để trao đổi đất vĩnh viễn với nhau. Nội dung thỏa thuận như sau: ông giao cho ông L1 một phần đất thuộc một phần thửa 31 có chiều ngang mặt lộ là 25m, chiều dài là 48,5m, ông L1 giao cho ông diện tích tương ứng thuộc một phần thửa 44 để ông để ông đổi lấy một phần diện tích đất tại thửa 45 của ông V. Lúc đó, ông V với ông L1 còn thỏa thuận: ông L1 cho ông V sử dụng bờ đất có chiều ngang 03m, chiều dài 06m để làm đường đi nên các bên không chuyển đổi phần đất này. Việc chuyển đổi các bên chỉ làm giấy tay, không tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định, không có đo đạc, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1 và các bên cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển đổi là do các bên hoàn toàn tự nguyện. Do đất của ông L1 không có đường nước để sử dụng nên ông với ông L1 thống nhất ông L1 sẽ cho ông thuê toàn bộ thửa 44 từ năm 1998 đến năm 2008. Thực hiện xong việc chuyển đổi ông thuê kobe để cải tạo đất thì bà N ngăn cản, bà N cho rằng đất mà ông V trao đổi với ông L đất của bà N nên bà N thừa ông V tại Ủy ban nhân dân xã T (do ông V sinh sống ở xã T), khi đó ông vẫn cải tạo đất để nuôi tôm, ông cải tạo đất của ông chung với đất của ông L1 thành một vuông lớn, sau khi hoàn thành thì ông tiến hành thả tôm, cua (nuôi quảng canh). Do Ủy ban nhân dân xã T mời ông V nhiều lần nhưng ông V không tham gia nên bà N thừa ông tại Ủy ban nhân dân xã T1, khi đó ông có thông báo cho ông V biết nhưng ông V không tham gia, lúc đó Ủy ban nhân dân xã T1 cho rằng đất mà ông V trao đổi với ông L đất có nguồn gốc của cha, mẹ ông nên bà N không tranh chấp với ông nữa nên ông tiếp tục sử dụng. Do việc trao đổi đất có tranh chấp mà ông V không đứng ra giải quyết tranh chấp với bà N nên năm 1998 ông L1 tuyên bố hủy hợp đồng trao đổi đất với ông nên ông L1 không giao đất cho ông, ông cũng tuyên bố hủy hợp đồng trao đổi đất với ông V nên không giao đất cho ông V.

Theo ông, vào năm 1998 ông V trao đổi đất với ông có chiều ngang là 25m; chiều dài là 48,5m là đến giữa con rạch chứ không phải là vị trí như bây giờ nhưng ông chỉ sử dụng chiều dài khoảng 40m là đúng, số còn lại là con rạch ông không sử dụng nên không được nhà nước đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/11/2017 là chiều ngang 24,79m, chiều dài là 39,86m.

Cũng trong năm 1998 ông V thuê khoảng 15 người đến tại thửa 44 để ngăn bờ làm thiệt hại tôm, cua của ông, khi đó ông thả tôm và cua khoảng 02 tháng làm thiệt hại cho gia đình ông tiền giống tôm và cua lúc đó khoảng 40.000.000 đồng. Vào năm 1999 ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết để yêu cầu ông V bồi thường cho ông 60.000.000 đồng nhưng ông V không đồng ý nên ông khởi kiện ông V tại Tòa án nhân dân huyện T. Do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông không có tiền tạm nộp án phí theo quy định, ông nhớ Tòa án có mời ông với ông V hòa giải nhưng ông V không đồng ý bồi thường. Khi đó vợ chồng thường xuyên đi ghe (mua bán cây đước) ở nhiều nơi khi về thì ông nghe nói lại Tòa án có mời nhưng ông không có nhà nên không có đến. Sau đó vợ chồng cũng không đến Tòa án để yêu cầu giải quyết tiếp. Do đó, việc tranh chấp bồi thường thiệt hại giữa ông với ông V đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm nên nay ông khởi kiện ông V để yêu cầu ông V phải bồi thường cho ông.

Ông thừa nhận có nhận Quyết định số 641/QĐ-TA của Tòa án nhưng ông không hiểu nội dung yêu cầu của quyết định nên ông không đến Ủy ban nhân dân xã T1 để tiến hành các thủ tục chuyển đổi đất với ông V. Đồng thời, ông L1 đã tuyên bố hủy hợp đồng với ông và ông V từ năm 1998 đến nay nên ông không thể giao cho ông V.

Do đó, ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 14/11/2017. Ông không đồng ý kết quả đo đạc ngày 21/02/2019 nhưng ông không yêu cầu đo đạc lại, lý do vào năm 1998 ông V chuyển đổi cho ông chiều ngang đất là 25m chứ không phải chiều ngang là 35,90m như kết quả đo đạc ngày 21/2/2019. Mặc dù ông không đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/02/2019 nhưng ông không yêu cầu đo đạc hay định giá lại.

Vào năm 2001 hộ gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thuộc thửa 1304 tờ bản đồ số 04 trong đó có phần đất mà ông trao đổi với ông V. Khi đo đạc Vlap ông tiếp tục đăng ký kê khai thuộc thửa 31 tờ bản đồ số 26 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần đất mà ông V chuyển đổi với ông L đất có nguồn gốc của gia đình ông. Năm 2008 ông với ông L1 chấm dứt hợp đồng thuê đất thửa 44, khi đó ông đắp bờ để sử dụng riêng cho đến nay.

Năm 2010 nhà nước tiến hành đo đạc Vlap ông V với ông thỏa thuận thống nhất cặm trụ ranh cho đến nay, lúc đó ông V không ngăn cản hay tranh chấp gì. Đồng thời, khi ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký kê khai khi đo đạc mới thì ông V cũng đồng ý ký tên tứ cận với ông và ông L1; ông V cũng không ngăn cản hay tranh chấp gì nên ông V đã thừa nhận phần đất mà ông V tranh chấp với ông L của gia đình ông nên thời điểm đó ông V không tranh chấp, đến năm 2016 ông V mới tranh chấp với ông. Do đó, việc ông V cho rằng trước đây ông V có tranh chấp đất với ông tại Tòa án là không đúng, Tòa án không có mời ông tham gia hòa giải đất với ông V.

Thửa đất 31 có nguồn gốc của cha mẹ ông, năm 1991 cha ông mất do ông L con trai út trong gia đình nên vợ chồng đã kế thừa và tiếp tục sử dụng từ đó cho đến nay. Anh C là con ruột của ông nhưng anh C không có công sức đóng góp gì. Năm 2001 hộ gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thuộc thửa 1304 tờ bản đồ số 04, thời điểm đó anh C là thành viên trong hộ. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng ông trực tiếp sử dụng thửa đất 31, anh C không sử dụng thửa đất 31 cũng như không sử dụng phần đất chuyển đổi với ông V nên anh C không liên quan trong vụ án này và không có quyền quyết định việc tranh chấp giữa ông với ông V.

Ông yêu cầu hủy “Giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy” nhưng ông không đồng ý giao trả đất cho ông V, khi nào ông V chứng minh được phần đất mà ông V chuyển đổi với ông có nguồn gốc của ông V, ông V có đăng ký kê khai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông tự nguyện di dời nhà chòi và cái cống thoát nước để giao trả đất Vở, ông không yêu cầu ông V phải bồi thường chi phí cải tạo đất cho ông nên ông không yêu cầu định giá, việc này là do ông tự nguyện.

Ông yêu cầu ông V phải bồi thường cho vợ chồng ông số tiền 484.800.000 đồng, trong đó:

- Tiền vốn là 60.000.000 đồng.

- Số tiền 60.000.000 đồng do vợ chồng vay để mua tôm và cua giống nhưng bị ông V làm thiệt hại, vợ chồng ông phải trả lãi 30.000 đồng/1 triệu đồng/tháng nên ông yêu cầu ông V phải trả lãi tính từ tháng 12 năm 1998 đến tháng 08 năm 2018 là 19 năm 8 tháng (236 tháng) x 30.000 đồng/1 triệu đồng/tháng = 424.800.000 đồng.

Ông khẳng định hiện nay tại vị trí đất tranh chấp thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B) anh V chỉ san lấp mặt bằng, chưa có đầu tư xây dựng công trình gì trên đất. Trong vụ án này ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Huỳnh Văn L1 và anh Huỳnh Văn V.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Văn L1 trình bày:

Ông với ông L là anh em. Vào ngày 28/8/1988 ông với ông L, ông V có thỏa thuận để trao đổi đất với nhau nên có lập một hợp đồng là “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy”. Nội dung thỏa thuận: ông đổi cho ông L diện tích khoảng 1,2 công; ông L giao cho ông diện tích khoảng 1,2 công, cả hai đều là đất mặt tiền. Mục đích chuyển đổi với nhau là để ông L chuyển đổi với ông V cho thuận tiện canh tác, còn ông V cũng có đường đi, ông L có đường nước sử dụng. Nếu việc chuyển đổi thuận lợi thì ông L lấy phần đất của ông để trao đổi với ông V, diện tích ông V chuyển đổi với ông L cũng tương ứng với nhau. Thời điểm chuyển đổi đất với nhau chưa có đo đạc nên các bên không biết diện tích cụ thể, số thửa, tờ bản đồ là bao nhiêu nhưng nội dung hợp đồng có thể hiện vị trí đất, chiều dài, chiều ngang, phía trước, phía sau các phần đất cần trao đổi. Thực hiện hợp đồng ông V đã giao đất cho ông L nhưng khi ông L tiến hành cải tạo đất thì bà N ngăn cản, bà N cho rằng đất mà ông V giao cho ông L là đất của bà N. Do đó, ông có thông báo với ông L, ông V sẽ hủy hợp đồng không trao đổi đất với ông L. Ông V đã giao đất cho ông L sử dụng còn ông L thì chưa giao đất cho ông V do ông không giao đất cho ông L. Trước khi tiến hành chuyển đổi đất thì phần đất của ông, ông đã cho ông L thuê nên ông L đã cải tạo chung với đất của ông L thành 01 cái vuông lớn. Sau khi bà N ngăn cản thì ông V thuê khoảng 15 người đến lấy phần đất của ông dự định trao đổi với ông L nên làm thiệt hại đến việc nuôi trồng thủy sản của ông L nên ông tuyên bố hủy hợp đồng với ông V.

Vào năm 2001 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 12.160m² thuộc thửa 1305 tờ bản đồ số 04; đến năm 2015 gia đình ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.868,8m² thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 26 có đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T.

Năm 2003 ông lấy lại toàn bộ phần đất cho ông L thuê. Sau đó ông với ông L thỏa thuận ngăn bờ để sử dụng. Phần đất mà ông dự định trao đổi với ông L hiện ông đã chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn V chiều ngang 40m với số tiền là 1.000.000.000 đồng, phần còn lại ông dự định san lấp để làm nhà ở cho con ông. Việc chuyển nhượng đất giữa ông với anh V chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Ông không đồng ý giao đất theo yêu cầu của ông V, do ông tuyên bố hủy hợp đồng lâu rồi. Nếu các cơ quan có thẩm quyền buộc ông L giao đất thì ông L lấy đất của ông L giao cho ông V, chứ ông không giao đất cho ông V. Việc ông tuyên bố hủy hợp đồng với ông V và ông L không thông báo cho Ủy ban nhân dân xã biết. Ông thừa nhận có ký tên vào “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” vào ngày 28/8/1998 nhưng ông ký tên với tư cách là người làm chứng chứ không L người trao đổi đất.

Do sức khỏe yếu kém, việc đi lại rất khó khăn nên ông yêu cầu xem xét giải quyết vắng mặt ông theo quy định.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K trình bày:

Bà cùng ý kiến và yêu cầu với ông L nên không trình bày gì thêm.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn V trình bày:

Vào năm 2011 anh có nhận chuyển nhượng của ông L1 một phần đất không biết diện tích bao nhiêu nhưng các bên có thỏa thuận phần đất mà ông L1 chuyển nhượng cho anh có chiều ngang giáp với Quốc lộ 57 là 50m; chiều dài là 40m với số tiền là 60.000.000 đồng/m ngang, tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng các bên không Lm hợp đồng, không Lm giấy tay, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Thực hiện hợp đồng anh đã giao cho ông L1 số tiền là 500.000.000 đồng, ông L1 đã giao đất cho anh từ năm 2011. Do anh với ông L1 có quan hệ là chú-cháu nên các bên chưa thực hiện việc chuyển quyền theo quy định, phần đất anh nhận chuyển nhượng của ông L1 do ông L1 đứng tên, đất thuộc một phần thửa 44 tờ bản đồ số 26. Số tiền anh giao cho ông L1 là tài sản riêng của anh chứ không phải là tài sản chung của vợ chồng anh. Do có nhu cầu sử dụng đất để cất nhà ở nên anh đã san lấp mặt bằng, việc thuê người làm và hợp đồng để san lấp rất khó khăn nên anh không thể tạm nhưng được. Nếu sau này Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V thì anh đồng ý giao đất cho ông V phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 44 tờ bản đồ số 26 (ký hiệu 44A, 44B) mà không yêu cầu ông V phải bồi thường chi phí san lấp, việc này là do anh hoàn toàn tự nguyện. Trong vụ án này anh không tranh chấp gì với ông L1, nếu sau này anh với ông L1 không thỏa thuận được thì anh sẽ khởi kiện ông L1 thành vụ án khác. Do anh bận công việc gia đình nên anh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt anh tại các phiên họp công khai chứng cứ và phiên hòa giải, đối chất, xem xét thẩm định, định giá và xét xử theo quy định.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2019/DS – ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã tuyên:

1. Hủy “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” lập ngày 28/8/1998 giữa ông Trần Văn V với ông Huỳnh Văn L và ông Huỳnh Văn L1. Buộc ông L, bà K và anh C có nghĩa vụ di dời một cống thoát nước: bê tông cốt thép $(5,5 \times 1) + (2 \times (5,5 \times 1,4)) = 20,9\text{m}^2$, 01 nhà chòi: cột bê tông đúc sẵn, nền đất, vách lá, mái lợp lá; diện tích $(3,8 \times 3,2) = 12,16\text{m}^2$ để giao trả cho ông Trần Văn V diện tích $1217,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 31 (ký hiệu 31A) tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 31 tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T kèm theo.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận sử dụng đất thửa 31 tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre đã cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L để cấp lại cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V đúng diện tích đất đã nêu của bản án khi đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn L1, ông Huỳnh Văn L và anh Huỳnh Văn V giao cho ông diện tích 1133,9 m² thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B) tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn L về việc yêu cầu ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Huỳnh Văn L và bà Trương Thị K số tiền là 484.800.000 đồng.

Do ông Trần Văn V không yêu cầu ông Huỳnh Văn L phải bồi thường tiền mất thu nhập cho ông nên không xem xét giải quyết.

Do ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị K không yêu cầu ông V bồi thường chi phí cải tạo ruộng nên không xem xét giải quyết.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2019 nguyên đơn Trần Văn V kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông L, ông L1, anh V phải giao cho ông V diện tích 1133,9 m² thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B) tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ngày 27/9/2019 bị đơn Huỳnh Văn L kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất đổi là của gia đình ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông L có thay đổi kháng cáo, ông đồng ý phần Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là 484.800.000 đồng, các phần còn lại không đồng ý. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa sơ thẩm hủy giấy trao đổi đất và buộc các bên giao trả đất là chưa phù hợp. Ông L đổi đất với ông V nhưng đất ông V là đất của bà N. Ngày trước ông V có tranh chấp nhưng không tiếp tục khởi kiện. Ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 31, đã được cấp đổi, nhưng ông V không có ngăn cản và còn cấm cọc xác định ranh. Như vậy, ông L đã quản lý sử dụng đất trên 21 năm, đất này của bà N chứ không

phải của ông V nên ông L không đồng ý giao trả đất. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa án sơ thẩm, không buộc ông L giao trả một phần thửa 31 cho ông V.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: do tại phiên tòa phát sinh tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng: Tại phiên tòa, ông V và ông L đều thừa nhận ngày 28/8/1998 ông V với ông L1 và ông L thống nhất lập “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” để trao đổi đất vĩnh viễn với nhau. Nội dung chuyển đổi: Ông L1 và ông L đồng ý trao đổi vĩnh viễn cho ông V phần đất có chiều ngang mặt lộ là 25m, chiều dài là 48,5m (nay là một phần thửa 44); ông V giao cho ông L một phần đất diện tích tương ứng dưới mé rạch (nay là một phần thửa 31). Việc chuyển đổi các bên chỉ làm giấy tay, không tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định, không có đo đạc, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng việc chuyển đổi là do các bên hoàn toàn tự nguyện. Cùng ngày các bên đã tiến hành xác định vị trí đất đã chuyển đổi để giao nhau bằng cách cắm trụ ranh bằng cây tạm. Lời trình bày này của ông V và ông L phù hợp với lời khai của ông Huỳnh Văn L1 có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về thực hiện hợp đồng: Ông V cho rằng ông đã giao đất cho ông L xong, khoảng 01 tháng sau ông đến đắp bờ phần đất nhận chuyển đổi với ông L thì ông L1 với ông L ngăn cản, từ đó đến nay ông L và ông L1 chưa giao đất cho ông. Sau đó ông L1 đã chuyển nhượng đất cho anh V, hiện nay anh V đã san lấp mặt bằng xong. Do đó, ông yêu cầu ông L1, ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông. Cụ thể: yêu cầu ông L1, ông L và anh V phải giao cho ông diện tích 1133,9m² thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B) tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T. Ông L và bà K cho rằng “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” được lập ngày 28/8/1998 giữa ông L1, ông V với ông L do các bên tự nguyện. Thực hiện hợp đồng, các bên đã giao đất cho nhau xong. Nhưng khi ông L cải tạo đất thì bà N ngăn cản, vợ chồng ông L nhiều lần thông báo cho ông V biết để đứng ra giải quyết tranh chấp với bà N thì ông V không thực hiện, đến khi bà N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T1 giải quyết thì Ủy ban nhân dân xã T1 khẳng định diện tích đất ông V trao đổi với vợ chồng ông L do cha ông L đăng ký kê khai nên bà N không có quyền tranh chấp. Do

đó, ông V đã vi phạm hợp đồng, đất ông V chuyển đổi cho vợ chồng ông không phải của ông V mà là của gia đình ông L, ông V không có đăng ký kê khai, không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua 02 lần nhà nước đo đạc, ông V đều thừa nhận là đất của vợ chồng ông nên ông V đồng ý ký tứ cận và vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2001 trong đó có phần đất mà ông V chuyển đổi với vợ chồng ông nên năm 1998 vợ chồng ông đã tuyên bố hủy hợp đồng với ông V, từ đó đến nay vợ chồng ông không giao đất cho ông V.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, các bên thừa nhận lúc đổi đất có đến xác định ranh, đo chiều ngang 25m, chiều dài 48,5m tính từ Quốc lộ 57. Nhưng ông V thì cho rằng tính từ mép lộ còn ông L thì cho rằng tính từ tim lộ. Hiện nay, Quốc lộ 57 đã mở rộng hơn so với năm 1998. Ông V cho rằng lộ mở rộng vô đất tranh chấp khoảng 2m, ông L thì cho rằng lộ mở rộng vô đất tranh chấp khoảng 3m. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc, các bên đương sự không có trừ phần diện tích này mà chỉ đo từ mép lộ. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích mở rộng lộ là bao nhiêu để xác định phần đất tranh chấp còn lại mà tiến hành đo đạc từ mép lộ, tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 44,31 ngày 18/6/2018, cạnh Bắc của thửa 44A có chiều dài 47,82m, cạnh Nam của thửa 44A có chiều dài 49,27m là chưa chính xác. Tại thời điểm đổi đất năm 1998, thửa 44A hiện trạng là đất ao, lá. Năm 2011, ông L1 đã chuyển nhượng phần đất này cho anh V, anh V tiến hành bơm cát, san lấp mặt bằng. Mặc dù, anh V không yêu cầu đối với phần công sức tu bổ này nhưng phía ông V cho rằng do anh V san lấp sau khi tranh chấp nên ông yêu cầu anh V di dời toàn bộ cát san lấp ra khỏi đất tranh chấp, vì anh V có đất giáp ranh. Vì vậy, cần thiết phải xác định khối lượng cát san lấp để giải quyết toàn diện vụ án. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển đổi do vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng không hướng dẫn đương sự có yêu cầu giải quyết hay không? Do tại tòa phát sinh tình tiết mới mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về phần đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Huỳnh Văn L không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy và ông V, ông L là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 12, Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2019/DS – ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn L về việc yêu cầu ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Huỳnh Văn L và bà Trương Thị K số tiền là 484.800.000 đồng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn V và ông Huỳnh Văn L không phải chịu án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Thị Thanh Thúy