

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 59/2022/DS-PT

Ngày: 23 – 3 – 2022

V/v: “Tranh chấp về hoán đổi đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình – 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.

Trong các ngày 16 và ngày 23 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về hoán đổi đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trương Văn V1, sinh năm 1987 (có mặt);

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

- Bị đơn: Anh Trương Văn V2, sinh năm 1978 (có mặt);

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thúy O, sinh năm 1986 (có mặt);

2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1980 (có mặt);

3. Chị Trương Thị Yến N, sinh năm 2000 (vắng mặt);

4. Anh Trương Văn B, sinh năm 2002 (Có mặt);

- Người làm chứng: Chị Trương Thị Phượng, sinh năm 1979 (có mặt); và anh Trương Văn Phong, sinh năm 1982 (có mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Anh Trương Văn V1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, tự khai và các tài liệu khác, anh Trương Văn V1 trình bày:***

Anh V1 được bà Lê Thị Lang (bà Nội của anh V1) tặng cho anh V1 phần đất với tổng diện tích 33.867m² và tặng cho anh V2 diện tích 7.895m², cả 02 người đều được cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 2007. Sau khi được tặng cho anh V1 là người phụng dưỡng bà Lang và sử dụng phần đất được cho.

Năm 2011, theo ý kiến bà Lang: Anh V1 về tạm thời về sinh sống phần đất anh V2 được bà Lang cho. Anh V2 sẽ ở lại phần đất bà Lang cho anh V1 để anh V2 chăm sóc bà Lang (việc hoán đổi chỗ ở không có lập giấy tờ).

Đến năm 2012 bà Lang mất anh V1 đi tỉnh khác làm thuê, trước khi đi anh V1 có nhờ anh V2 (anh ruột anh V1) quản lý dùm phần đất và cất giữ hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 937394 và AK 937398 của anh V1.

Đến năm 2016 anh V1 trở về vẫn ở trên đất của anh V2. Anh V1 về yêu cầu anh V2 trả lại đất và hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì anh V2 yêu cầu anh V1 trả lại cho anh V2 số tiền 34.000.000 đồng (tiền anh V2 cho anh V1 mượn trả nợ vay ngân hàng, để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V1).

Do tình nghĩa anh em, anh V2 để cho anh V1 ở trên đất của anh V2, tại UBND xã Hồ Thị Kỷ, anh V1 có hứa tặng cho anh V2 ½ (của diện tích 33.867m²) để anh V2 canh tác, với điều kiện ông V2 tiếp tục giao toàn bộ phần đất của ông V2 lại cho ông V1 đã ở từ năm 2011. Sau đó, anh V1 thực hiện giao ½ diện tích như đã hứa tặng cho nhưng chưa làm thủ tục, tuy nhiên anh V2 lại không để cho anh V1 ở trên phần đất 7.895m², mà lấy đất lại sang nhượng cho người khác tên là Dũng (chưa sang tên xong).

Từ đó, anh V2 yêu cầu anh V1 làm thủ tục chuyển tên tặng cho đất, anh V1 không đồng ý, dẫn đến tranh chấp và anh V1 khởi kiện:

Yêu cầu anh V2 tháo dỡ nhà trả lại cho anh V1 phần đất đã giao cho anh V2 có diện tích 17.268,2 m² (thuộc các thửa 140, 136, 135 tờ bản đồ số 05), đất tọa lạc tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình và giao lại cho anh V1 quản lý 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 937394 và AK 937398. Anh V1 đồng ý trả lại cho anh V2 số tiền 34.000.000 đồng và số tiền lãi tính đến nay.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm anh Trương Văn V2 trình bày:***

Anh V2 trước đây đã có gia đình và sống riêng, bà Lê Thị Lang đang sống chung với anh V1. Do bà Lang tuổi đã cao, không vay được tiền tại Ngân hàng, nên vào năm 2007 bà Lang chuyển cho anh V1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng vay số tiền 10.500.000 đồng.

Đến năm 2011 vợ chồng anh V2 về cất nhà ở Ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ gần nhà của bà Lang, cũng thời điểm này bà Lang bệnh. Do khi bà Lang bệnh vợ chồng anh V1 không chăm sóc cho bà Lang, nên bà Lang có tổ chức họp gia đình có hỏi ý kiến của anh V1 có tiếp tục sống chung để chăm lo cho bà Lang nữa không, thì vợ chồng anh V1 yêu cầu được ra sống riêng. Sau đó bà Lang và các cô, chú thống nhất cho vợ chồng anh V1 ra ở riêng tại phần đất của anh V2 (diện tích 7.895m² ở gần phần đất anh V1) và để vợ chồng anh V2 về sống chung trên phần đất của anh V1, chăm sóc cho bà Lang. Từ đó, vợ chồng anh V1 đến ở tại phần đất của anh V2, còn vợ chồng anh V2 về ở cùng bà Lang và chăm sóc bà Lang cho đến khi bà Lang mất ngày 28/12/2011 (âm lịch) vợ chồng anh V2 vẫn tiếp tục sống trên phần đất cho đến nay.

Trong thời gian vợ chồng anh V2 sống với bà Lang, vợ chồng anh V2 đã thanh toán nợ Ngân hàng mà trước đây khi anh V1 vay. Đến khoảng năm 2016 anh V1 yêu cầu vợ chồng anh V2 trả lại toàn bộ phần đất trên cho anh V1, nên xảy ra tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã Hồ Thị Kỷ hòa giải, anh V1 đồng ý giao cho anh V2 ½ diện tích phần đất. Sau thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã Hồ Thị Kỷ, anh V2 và anh V1 đã chia đôi phần đất và sử dụng. Qua yêu cầu của anh V1, anh V2 không đồng ý, anh V2 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thúy O trình bày:***

Thông nhất với lời trình bày của anh Trương Văn V1, không bổ sung vấn đề gì khác.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị L trình bày:***

Thông nhất với lời trình bày của anh Trương Văn V2, không bổ sung gì khác.

**** Tại biên bản làm việc ngày 19/3/2021 chị Trương Thị Yến N và anh Trương Văn B trình bày:***

Việc anh Trương Văn V1 khởi kiện yêu cầu anh Trương Văn V2 trả lại cho anh V1 phần đất có diện tích 16.933,5 m² thuộc các thửa 140, 136, 135 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình và bàn giao lại cho anh V1 quản lý 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 937394, AK 937398 và anh V1 trả lại cho anh V2 số tiền 34.000.000 đồng và số tiền lãi tính đến thời điểm này. Qua yêu cầu của anh V1, chị N và anh B thấy ảnh hưởng đến quyền lợi của mình, nên không đồng ý với yêu cầu của anh V1, vì phần đất đang tranh chấp là bà Lê Thị Lang cho cha mẹ của anh, chị quản lý sử dụng kể từ khi

cha mẹ của anh, chị về sống cùng với bà Lang và chăm sóc đến khi bà Lang qua đời và tiếp tục quản lý cho đến nay.

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn V1 yêu cầu anh Trương Văn V2 tháo dỡ nhà trả lại cho anh phần đất có diện tích 17.268,2 m² thuộc các thửa 140, 136, 135 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Công nhận cho anh Trương Văn V2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 17.268,2 m² (mười bảy nghìn hai trăm sáu mươi tám phẩy hai) (có các mốc M10, M9, M8, M7, M6, M19, M18, M17, M16, M12). (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Anh V1, anh V2 có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13-5-2021 anh Trương Văn V1 có đơn yêu cầu kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V1. Lý do:

Về tố tụng: Bị đơn, người liên quan không có phản tố hay yêu cầu độc lập, nhưng Tòa sơ thẩm giải quyết công nhận cho bị đơn là anh V2 được quyền sử dụng 17.268,2m² là chưa đúng.

Về nội dung:

- Đề nghị sửa án, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

+ Buộc bị đơn và người liên quan tháo dỡ nhà trả lại diện tích 17.268,2m².

+ Trường hợp bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý, tháo dỡ 02 căn nhà, thì nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị còn lại của 02 căn nhà là 155.149.320 đồng (theo kết luận định giá).

Nếu anh V2 muốn ở lại thờ cúng ông bà thì nguyên đơn đồng ý giao cho Vũ phần đất gắn liền với 02 căn nhà có tổng diện tích 157,2m² và lối đi chiều ngang 8m tương ứng với chiều ngang của 02 căn nhà, tính từ đường lộ (giáp sông Cái Bát) đến mí lộ Nhà nước và sau nhà hiện hữu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Trương Văn V1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Trương Văn V2 đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng 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 căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm, lý do: Bản án sơ thẩm tuyên xử công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không phù hợp, vì đất tranh chấp đã được cấp Giấy CNQSDĐ, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố; Cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết hết các yêu cầu của nguyên đơn, bỏ sót yêu cầu chấp nhận hay không việc trả lại 02 Giấy CNQSDĐ. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ, lúc hòa giải tại UBND xã Hồ Thị Kỷ năm 2016, anh V1 hứa cắt $\frac{1}{2}$ của diện tích đất ($33.867m^2$) cho bị đơn là anh V2, thì phần đất của anh V2 cho anh V1 ở thỏa thuận như thế nào? Có giữ lại cho anh V1 tiếp tục ở hay không? Vì vậy, cần đề nghị hủy án để trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm làm rõ các nội dung có liên quan để giải quyết toàn diện vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của anh Trương Văn V1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Bà nội của anh Trương Văn V1 và anh Trương Văn V2 là bà Nguyễn Thị Lang, bà Lang được cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích $81.646m^2$ vào năm 1995, đất tại ấp Cái Bát, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình. Vào ngày 22-4-2007, bà Lang chủ trì họp thân tộc, để tặng cho đất gồm: 01 con, 05 cháu. Trong đó, anh V2, anh V1 đều là cháu nội, anh V2 được cho $7.895m^2$, anh V1 được cho $33.867m^2$; anh V1 và anh V2 đều được cấp Giấy CNQSDĐ năm 2007. Cùng năm 2007, anh V1 về phụng dưỡng bà Lang, ở trên đất đã được bà Lang tặng cho. Năm 2011 vợ chồng anh V2 về cất nhà ở và canh tác trên đất bà Lang cho anh V2.

[3] Quá trình tranh chấp, anh V1 xác định vào năm 2011, nghe theo ý kiến bà Lang, anh V1 tạm thời về sinh sống phần đất anh V2 được bà Lang cho. Còn anh V2 ở lại phần đất bà Lang đã cho anh V1, để anh V2 ở chăm sóc bà Lang. Theo lời trình bày của anh V1, chị Trương Thị Phụng, anh Trương Văn Phong (chị Phụng, anh Phong là anh chị ruột của anh V1 và là em ruột anh V2) trình bày các bên chỉ đổi tạm thời về chỗ ở, để anh V2 khéo tay, chu đáo chăm sóc cho bà Lang được tốt hơn, chứ phải không đổi đất hẳn. Còn anh V2 xác định: Phần đất anh V1 đứng tên $33.867m^2$, bà Lang chuyển tên cho anh V1 là chỉ để vay Ngân hàng, số tiền 10.500.000 đồng (vì bà Lang cao tuổi không vay được tiền), chứ bà Lang không cho hẳn anh V1. Anh V2 cũng cho rằng vào năm 2011, bà Lang quyết định lấy lại phần đất $33.867m^2$ của anh V1 cho lại anh V2 (nhưng không lập thủ tục gì).

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên xác định, anh V2 nuôi bà Lang khoảng hơn 02 tháng thì bà Lang mất. Đầu năm 2012, anh V1 đi đến tỉnh Đồng Nai làm thuê, anh V1 xác định khi đi có gửi lại phần đất cho anh V2 và 02 Giấy CNQSDĐ

cho anh V2 tiếp tục trông giữ. Năm 2016, anh V1 trở về vẫn sinh sống trên phần đất có nhà 7.895m² (đứng tên anh V2), lúc này giữa anh V1 và anh V2 xảy ra bất hòa, nên anh V1 yêu cầu anh V2 ra UBND xã Hồ Thị Kỷ đòi lại phần đất 33.867m², quá trình hòa giải động viên, anh V1 hứa cắt cho anh V2 ½ trong tổng số diện tích 33.867m², anh V2 trả nợ Ngân hàng cho anh V1 34.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh V1, chị Phượng, anh Phong cũng đều cho rằng sau khi hòa giải tại xã, anh V1 thực hiện giao đất trên thực tế ½ diện tích trong tổng số 33.867m² cho anh V2 sử dụng, nhưng anh V2 không thực hiện lời hứa để lại phần đất của anh V2 cho anh V1 tiếp tục ở, mà anh V2 tiếp tục dẫn người (tên Nguyễn Thanh Dũng) đến xem đất để sang nhượng phần đất anh V1 đang ở (theo giấy tay sang nhượng lập ngày 11-11-2019). Sau đó, anh V2 yêu cầu anh V1 làm thủ tục chuyển tên phần đất anh V1 hứa cho, nhưng anh V1 không đồng ý, vì cho rằng anh V2 không thực hiện lời hứa cho anh V1 tiếp tục ở trên đất, nên anh V1 cũng từ chối không ký thủ tục cho đất anh V2. Từ đó, các bên phát sinh tranh chấp, anh V1 kiện anh V2 đòi lại phần đất 17.268,2m² và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho anh V2.

[5] Xét quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có một số nội dung chưa được làm rõ, và có vi phạm tố tụng như sau: Năm 2016, khi anh V1 hứa cắt cho ông V2 ½ trong tổng số diện tích 33.867m² tại UBND xã Hồ Thị Kỷ, thì phần đất anh V1 đang ở trên đất của anh V2 diện tích 7.895m², anh V2 có hứa cho anh V1 ở luôn không được đòi lại hay không, vì sao trong biên bản hòa giải tại xã không đề cập nội dung phần đất anh V1 đang ở trên đất anh V2, trong khi những người hiểu biết như chị Trương Thị Phượng, anh Trương Văn Phong (là anh chị em ruột của nguyên đơn và bị đơn) đều xác định, khi anh V1 hứa cắt cho đất anh V2, thì anh V2 cũng hứa để phần đất của anh V2 cho anh V1 ở không được đòi lại, nhưng sau đó anh V2 đòi lại nhằm sang nhượng cho người khác. Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, anh V2 cũng có ý kiến cho rằng khi anh V1 hứa cắt cho anh V2 ½ phần đất năm 2016, anh V2 có đòi lại phần đất 7.895m² mà anh V1 đang ở (Bút lục số 148), nhưng án sơ thẩm cũng chưa làm rõ nội dung hoán đổi này. Đồng thời, án sơ thẩm cũng chưa làm rõ tính hợp pháp của giao dịch hứa tặng cho quyền sử dụng đất từ phía anh V1 cho anh V2. Có hay không lời hứa giao kết tặng cho đất của anh V1 đối với anh V2 là có bù trừ, tức là anh V1 hứa làm thủ tục cắt đất cho anh V2, anh V2 phải để lại nhà đất cho anh V1 đang ở không được đòi lại? Ngoài ra, án sơ thẩm cũng chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (trong đó có yêu cầu đòi lại 02 Giấy CNQSDĐ) và việc án sơ thẩm tuyên xử công nhận quyền sử dụng đất cho anh V2 cũng không phù hợp, vì phần đất tranh chấp đã được UBND huyện Thới Bình cấp Giấy CNQSDĐ cho anh V1 xong, thì Tòa án không thể tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trong vụ án này, vợ chồng anh V2 cũng không có có yêu cầu phản tố hay độc lập, nên việc án sơ thẩm tuyên xử công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh V2 sử dụng là vượt phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Do Bản án sơ thẩm có những sai sót tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau xử: Hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết lại theo thủ tục chung là phù hợp.

[7] Do hủy án, nên án phí, chi phí tố tụng (sơ thẩm và phúc thẩm) được giữ lại để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[8] Về án phí phúc thẩm: Anh Trương Văn V1 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Thới Bình thụ lý và giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng (sơ thẩm và phúc thẩm) được giữ lại để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

4. Về án phí phúc thẩm: Anh Trương Văn V1 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0011644 ngày 14-5-2021 tại Chi cục thi hành án huyện Thới Bình được hoàn 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;
- TAND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

Huỳnh Văn Út

