

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 48/2024/DS-GĐT

Ngày 05/3/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hoàng Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1944;

Địa chỉ: 155/2, ấp ĐT, xã TP, huyện TP, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 202/2, ấp THA, xã TH, huyện TP, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Huỳnh Văn L2, sinh năm 1947;

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trương Thị K, sinh năm 1958;

3.2. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1982;

Địa chỉ: 202/2, ấp THA, xã TH, huyện TP, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày: Vào ngày 28/8/1998 giữa ông với ông Huỳnh Văn L1, ông Huỳnh Văn L2 có lập "Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy" để trao đổi vĩnh viễn đất với nhau. Do các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông với ông L2, ông L1 không biết diện tích chuyển đổi với nhau là bao nhiêu và ông cũng không biết thửa đất của ông, thửa đất của ông L1, ông L2 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 L1 với ông L2 là anh em ruột, có 02 phần đất liền kề với nhau nằm cạnh Quốc lộ 57 nên đất của ông L2, ông L1 không có đường nước sử dụng, còn đất của ông nằm phía sau đất của ông L2, ông L1 và nằm cạnh rạch Con ốc nhưng không có lối đi ra lộ. Do đó, các bên thỏa thuận đổi đất cho nhau, việc chuyển đổi đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Các bên thỏa thuận: ông L1 đổi 01 phần đất cạnh Quốc lộ 57 cho ông L2, ông L2 đổi 01 phần đất cạnh Quốc lộ 57 cho ông L1, có vị trí tương đương nhau. Sau đó ông L1 lấy phần đất nhận chuyển đổi của ông L2 đổi với ông 01 phần đất nằm cạnh rạch Con ốc để ông L1, ông L2 có đường nước sử dụng chung. Cùng ngày các bên đã lấy cây cắm ranh các phần đất đã chuyển đổi cho nhau để bàn giao đất và các bên đã bàn giao đất xong, cụ thể: ông L2 đã giao đất cho ông L1, ông L1 lấy phần đất đó giao lại cho ông, đất có chiều ngang cấp 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 L1. 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 TH. Thời điểm đó ông L2 cho ông L1 thuê toàn bộ đất của ông L2 nên khi các bên trao đổi xong thì ông L1 tiến hành cải tạo đất mà ông đã giao cho ông L1 thành một vuông lớn (chung với đất của ông L2) 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 L1, bà N còn yêu cầu ông L1, ông L2 không giao đất cho ông. Lúc đó bà N không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết (theo xác nhận của ông Trần Xuân Kháng ngày 17/10/2015) nhưng ông L1 có đến báo cho Ủy ban nhân dân xã TP biết nên Ủy ban nhân dân xã TP có mời ông với bà N, ông L1 đến giải quyết nhưng bà N không đến. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã TP thông báo cho bà N biết đất mà ông trao đổi với ông L1 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 07 người đến tại phần đất mà ông L1 trao đổi với ông để đắp bờ sử dụng thì gia đình ông L2 và ông L1 ngăn cản, do ông sợ xảy ra xô xát nên ông bỏ về. Ngày 07/10/1999 Ủy ban nhân dân xã TP có tiến hành hòa giải việc ông L1 yêu cầu ông bồi thường thiệt hại do ông tự ý đến đắp bờ làm tôm, cua của ông L1 bị chết. Tại buổi hòa giải ông L1

buộc ông bồi thường 50% giá trị tôm, cua giống với số tiền là 60.000.000 đồng cho ông L1 nhưng ông không đồng ý. Do đó, hòa giải không thành. Trước đây ông có khởi kiện ông L1 tại Tòa án đề yêu cầu ông L1 giao đất cho ông nhưng ông không nộp án phí nên Tòa án không thụ lý vụ án. Vụ việc tranh chấp giữa ông với ông L1, ông L2 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 L2 và ông L1.

Phần đất của ông đổi cho ông L1 có diện tích dư là do khi đổi đất của ông L1 đất lá nên không có kéo dây đo đạc chỉ nhắm đất chỉ. Phần giáp rạch do cặp con rạch trồng lá nên cũng nhắm chừng chiều dài chứ không có đo đạc nên diện tích không chính xác như thỏa thuận. Nay phần diện tích đất của ông V đổi cho ông L1 qua đo đạc dư ông V không yêu cầu mà giao cho ông L1 luôn. 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 TH để tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định nhưng ông L2, ông L1 không đến nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông L2, ông L1. Do đó, ông không đồng ý với việc ông L1 yêu cầu hủy hợp đồng để giao trả cho ông diện tích 901,2m² thuộc một phần thửa số 31 (ký hiệu 31A), tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp TA, xã TH, huyện TP. Ông yêu cầu ông L2, ông L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể: ông L2, ông L1 phải giao cho ông diện tích 1.117,2m² 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 TA, xã TH, huyện TP. Phần chi phí sang lấp mặt bằng trên phần đất này ông đồng ý bồi hoàn lại. Ông đồng ý giao cho ông L1 diện tích 1.234,5m² thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 26 theo kết quả đo đạc cho ông L1 tiếp tục sử dụng nên ông không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với nhà chòi và 01 cống thoát nước gần liền với đất.

Bị đơn ông Huỳnh Văn L1 trình bày: Thời điểm vào năm 1998 thửa đất 31 của ông L1 đất lúa có các cạnh như sau:

- Cạnh thứ 1 giáp Quốc lộ 57.
- Cạnh thứ 2 giáp với thửa đất 44 của ông L2.
- Cạnh thứ 3 giáp với đất của ông Tám Riều.
- 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 lúa, các bên không có nuôi trồng gì nhưng đất của ông có đường nước để sử dụng còn đất của ông L2 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 L2 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 L2 một phần đất

thuộc một phần thửa 31 có chiều ngang mặt lộ là 25m, chiều dài là 48,5m, ông L2 giao cho ông diện tích tương ứng thuộc một phần thửa để ông để ông đổi lấy một phần diện tích đất tại thửa 45 của ông V. Lúc đó, ông V với ông L2 còn thỏa thuận: ông L2 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 TH 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 L2 không có đường nước để sử dụng nên ông với ông L2 thống nhất ông L2 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 L1 đất của bà N nên bà N khởi kiện ông V tại Ủy ban nhân dân xã TP (do ông V sinh sống ở xã TP), khi đó ông vẫn cải tạo đất để nuôi tôm, ông cải tạo đất của ông chung với đất của ông L2 thành một vuông lớn, sau khi hoàn thành thì ông tiến hành thả tôm, cua (nuôi quảng canh). Do Ủy ban nhân dân xã TP mời ông V nhiều lần nhưng ông V không tham gia nên bà N thưa ông tại Ủy ban nhân dân xã TH, khi đó ông có thông báo cho ông V biết nhưng ông V không tham gia. Ủy ban nhân dân xã TH cho rằng đất mà ông V trao đổi với ông L1 đất có nguồn gốc của cha, mẹ ông nên bà N không tranh chấp với ông nữa, 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 L2 tuyên bố hủy hợp đồng trao đổi đất với ông, ông L2 không giao đất cho ông, ông cũng tuyên bố hủy hợp đồng trao đổi đất với ông V, 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. Năm 1998, ông V thuê người đến ngăn bờ làm thiệt hại tôm, cua của ông số tiền khoảng 40.000.000 đồng. Năm 1999, ông yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TP giải quyết buộc ông V bồi thường cho ông số tiền 60.000.000 đồng nhưng ông V không đồng ý nên ông khởi kiện ông V tại Tòa án nhân dân huyện TP. Do hoàn cảnh khó khăn, vợ chồng ông không có tiền tạm nộp án phí theo quy định, Tòa án có mời ông với ông V hòa giải nhưng ông V không đồng ý bồi thường. Khi đó vợ chồng ông 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, vợ chồng ông 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 chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm nên nay ông khởi kiện yêu cầu ông V phải bồi thường cho ông. Ông xác định 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 TH để tiến hành các thủ tục chuyển đổi đất với ông

V. Đồng thời, ông L2 đã tuyên bố hủy hợp đồng với ông và ông V từ năm 1998 đến nay nên ông không thể giao đất cho ông V. Đến 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 có nguồn gốc của gia đình ông. Năm 2008 ông với ông L2 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 cắm trụ ranh cho đến nay, ông V không ngăn cản hay tranh chấp gì. Đồng thời, khi ông L2 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 L2; ông V cũng không ngăn cản hay tranh chấp gì, ông V đã thừa nhận phần đất mà ông V tranh chấp với ông L1 của gia đình ông nên thời điểm đó ông V không tranh chấp, đến năm 2016 ông V mới tranh chấp với ông. Thửa đất 31 có nguồn gốc của cha mẹ ông, năm 1991 cha ông mất do ông L1 con trai út trong gia đình nên vợ chồng ông đã kế thừa và tiếp tục sử dụng cho đến nay. Ông C là con ruột của ông nhưng 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 ông C là thành viên trong hộ. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng ông trực tiếp sử dụng thửa đất 31, ông C không sử dụng cũng như không sử dụng phần đất chuyển đổi với ông V nên ông C không liên quan trong vụ án này và không có quyền quyết định việc tranh chấp giữa ông với ông V. Tại phiên tòa ông Huỳnh Văn L1 xác định Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 28/8/1988 giữa ông V với ông L1, ông L2 là có nhưng sau đó phần đất ông V đổi cho ông L1 có tranh chấp với bà N nên các bên không thực hiện việc thỏa thuận đổi đất nữa, đất của ai thì người đó quản lý canh tác, phần đất ông L1 tranh chấp Tòa án thành lập đoàn đo đạc và định giá là phần đất của ông L1 trước đây, phần đất ông V đổi là liền kề đất tranh chấp ông V đang canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án trước đây tại Tòa sơ thẩm huyện TP ông L1 có trình bày là đất ông có đường nước nhưng không nhớ đường nước có chiều ngang là bao nhiêu.

Bị đơn ông Huỳnh Văn L2 trình bày: Ông với ông L1 là anh em. Vào ngày 28/8/1988 ông với ông L1, ông V có thỏa thuận 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 L1 diện tích khoảng 1,2 công; ông L1 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 L1 chuyển đổi với ông V cho thuận tiện canh tác, còn ông V cũng có đường đi, ông L1 có đường nước sử dụng. Nếu việc chuyển đổi thuận lợi thì ông L1 lấy phần đất của ông để trao đổi với ông V, diện tích ông V chuyển đổi với ông L1 cũng tương ứng với nhau. Thời điểm chuyển đổi đất không 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 L1 nhưng khi ông L1 tiến hành cải tạo đất thì bà N ngăn cản, bà N cho rằng đất mà ông V giao cho ông L1 là đất của bà N. Do đó, ông có thông báo với ông L1, ông V sẽ hủy hợp đồng không trao đổi đất với ông L1. Ông V đã giao đất cho ông L1 sử dụng còn ông L1 thì chưa giao đất cho ông V do ông không giao đất cho ông L1. Trước khi tiến hành chuyển đổi đất thì phần đất của ông, ông đã cho ông L1 thuê nên ông L1 đã cải tạo chung với đất của ông L1 thành 01 cái vuông lớn. Sau khi bà N ngăn cản thì ông V thuê người đến lấy phần đất của ông dự định trao đổi với ông L1 nên làm thiệt hại đến việc nuôi trồng thủy sản của ông L1 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, đất tọa lạc tại ấp TA, xã TH, huyện TP. Năm 2003 ông lấy lại toàn bộ phần đất cho ông L1 thuê, sau đó ông với ông L1 thỏa thuận ngăn bờ để sử dụng. Phần đất mà ông dự định trao đổi với ông L1 hiện ông đã chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn A 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 A chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Do phát sinh tranh chấp nên anh A đã trả lại cho ông. Nay 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 L1 giao đất thì ông L1 lấy đất của ông L1 giao cho ông V, chứ ông không giao đất cho ông V. Việc ông tuyên bố hủy hợp đồng với ông V và ông L1 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” ngày 28/8/1998 nhưng ông ký tên với tư cách là người làm chứng, không phải là người trao đổi đất. Phần đất của ông V đổi hiện ông L1 đang canh tác. Do sức khỏe yếu nên ông yêu cầu xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K trình bày: Bà cùng ý kiến và yêu cầu với ông L1 nên không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 245/2021/DS-PT ngày 23/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Huỳnh Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, điều chỉnh số liệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V đối với ông Huỳnh Văn L1 và ông Huỳnh Văn L2.

Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L1 về việc yêu cầu hủy “Giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy” lập ngày 28/8/1998.

Ông Huỳnh Văn L1 và bà Trương Thị K được tiếp tục sử dụng phần đất thuộc thửa 138 (ký hiệu 138A và 138B), tờ bản đồ 26, xã TH, huyện TP, tỉnh Bến

Tre. Buộc ông L1, bà Kiêm liên đới trả lại giá trị đất cho ông Trần Văn V là 136.056.000 đồng, bồi thường thiệt hại cho ông V 1.624.639.014 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 14/3/2022, ông Huỳnh Văn L1, bà Trương Thị K có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Công văn số 03/KN-CA ngày 13/5/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre kiến nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 95/2023/KN-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại “*Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy*” lập ngày 28/8/1998 có nội dung ông Huỳnh Văn L2 và ông Huỳnh Văn L1 (em trai ông L2) đồng ý chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V như sau: Ông Trần Văn V cho ông Huỳnh Văn L1 sử dụng phần đất dưới mé rạch; ông Huỳnh Văn L1 cho ông Trần Văn V sử dụng phần đất gần lộ ở phía sau, không được lấy đất phía bên hông của ông L2. Phía cuối “*Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy*” có chữ ký của ông L1, ông V; mặt sau có chữ ký của ông L2, chữ ký của người làm chứng là ông Trần Văn G, ông Trần Hữu Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L2, ông L1 và ông V đều thừa nhận có thỏa thuận đổi đất và ký tên vào hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên. Do thời điểm này, các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết rõ số thửa đất, diện tích đất cụ thể để ghi vào trong hợp đồng. Ông L1, ông L2 và ông V cũng thừa nhận rằng phần đất ông L1 thỏa thuận đổi cho ông V trong hợp đồng nêu trên là phần đất mà ông L2 sẽ đổi cho ông L1. Như vậy, thực chất các bên thỏa thuận về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất như sau: Ông V giao phần đất của ông V cho ông L1 sử dụng, ông L1 giao phần đất của ông L1 cho ông L2 sử dụng, ông L2 giao lại phần đất của ông L2 cho ông V sử dụng.

Thực hiện hợp đồng, ông V đã giao phần đất của ông V cho ông L1 sử dụng. Ông L1 đã nhận đất từ năm 1998, cải tạo thành đất nuôi trồng thủy sản, kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên cho đến nay,

ông L2 chưa bàn giao đất chuyển đổi cho ông L1 sử dụng, ông L1 chưa bàn giao đất chuyển đổi cho ông V sử dụng nên dẫn đến tranh chấp.

[2]. Tại Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993 quy định: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, do nhu cầu sản xuất và đời sống, được chuyển đổi quyền sử dụng đất và sử dụng đất đó theo đúng mục đích, thời hạn được giao; tại Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp...; tại Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại thời điểm ông L2, ông L1, ông V thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau thì các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thủ tục chuyển đổi và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thực tế, ông L2 và ông L1 chưa chuyển đổi đất cho nhau nên ông L1 không có đất để chuyển đổi cho ông V. Trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, các bên không ghi rõ diện tích, vị trí, số thửa của phần đất chuyển đổi. Mặt khác, theo trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vào năm 1998-1999 phần đất ông V thỏa thuận chuyển đổi cho ông L1 có phát sinh tranh chấp với bà N, sự việc được giải quyết tại Thông báo số 02/1999/TB-UB ngày 09/3/1999 của Ủy ban nhân dân xã TP, huyện TP, tỉnh Bến Tre.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên, Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông L2, ông L1 và ông V ngày 28/8/1998 bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 28/8/1998; chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L1 về việc hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 28/8/1998 là có căn cứ.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 28/8/1998 bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết và do lỗi của các bên. Thực tế, chỉ có ông V bàn giao đất cho ông L1 sử dụng, còn ông L2 chưa bàn giao đất cho ông L1, ông L1 chưa bàn giao đất cho ông V, nên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được thực hiện xong. Trong hợp đồng các bên cũng không có thỏa thuận về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, trong trường hợp này chỉ có ông V là người bị thiệt hại trong việc không được sử dụng phần đất của mình. Lẽ ra, Tòa án cần phải buộc ông L1 trả lại đất cho ông V và trả tiền thuê đất cho ông V từ năm 1998 cho đến nay, còn ông V có trách nhiệm trả lại cho ông L1 công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất mới chính xác. Trường hợp, ông L1 không trả được bằng hiện vật thì phải trả

giá trị quyền sử dụng đất (phần đất ông V giao cho ông L1 sử dụng) tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sau khi khấu trừ đi công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất và trả tiền thuê đất cho ông V.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm định giá phần đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 26 do ông L1 đang sử dụng (phần đất ông V thỏa thuận đổi cho ông L1) và phần đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 26 do ông L2 đang sử dụng (phần đất ông L2 thỏa thuận đổi cho ông L1 để ông L1 đổi cho ông V), sau đó tính chênh lệch giữa hai thửa đất nêu trên và buộc ông V, ông L1 mỗi người chịu ½ thiệt hại. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông L1 bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 1.624.793.014 đồng và trả giá trị quyền sử dụng đất thửa 31 cho ông V là 136.068.000 đồng; Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc vợ chồng ông L1 bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 1.624.639.014 đồng và trả giá trị quyền sử dụng đất thửa 31 cho ông V là 136.056.000 đồng, là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 95/2023/KN-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 245/2021/DS-PT ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Bến Tre về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Trần Văn V với bị đơn là ông Huỳnh Văn L1, ông Huỳnh Văn L2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (để biết);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện TP, tỉnh Bến Tre
- Chi Cục THADS huyện TP, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), HSVA (P.T.L)

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường