

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

**Bản án số: 110/2020/DS-PT**

**Ngày: 03-9-2020**

**V.v: “T/c HĐ chuyển đổi QSDĐ  
và HĐ thuê QSDĐ”**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Hoàng Khải

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đình Tiến

Bà Võ Thị Phụng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 8 năm 2020 và ngày 03 tháng 9 năm 2020, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 179/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện VT, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2020 và theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 68/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Thanh B; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Thanh H; Địa chỉ ấp E, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Nguyễn Phúc D; Địa chỉ ấp AB, xã VT2, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

*3. Người có quyền lợi; nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Nguyễn Phước G. Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch Kinh doanh của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Phạm Thị H (Th); Địa chỉ ấp E, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang. Chỗ ở hiện nay ấp B, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Bà Lê Thị T; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Chị Dương Ngọc B; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Anh Dương Thanh T1; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Anh Dương Thanh T2; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà T, chị B, anh T1, anh T2:* Ông Dương Thanh B; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Bà Phạm Thị T3; Địa chỉ ấp E, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

*Người làm chứng:* Anh Dương Thanh L; Địa chỉ ấp F, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện gửi Tòa án ngày 15/01/2019 của nguyên đơn ông Dương Thanh B trình bày:* Gia đình ông được quyền sử dụng phần đất diện tích 6.970m<sup>2</sup>, thửa đất số 448 thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000299/QSDĐ cấp ngày 31/3/1997. Năm 2010 có thỏa thuận giấy tay chuyển đổi phần đất theo quyền sử dụng đất trên với ông Dương Thanh H (em ruột của ông B). Các bên thỏa thuận, ông B đổi phần đất diện tích đất là 6.970m<sup>2</sup>, thửa đất số 448 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000299/QSDĐ cấp ngày 31/3/1997 để lấy phần đất diện tích 5.400m<sup>2</sup> thửa 982 của ông Dương Thanh H. Phần diện tích đất đổi của ông B lớn hơn đất của ông H khoảng 1.390m<sup>2</sup>, ông H thuê lại và sau này trả lại giá trị đất dư theo giá thị trường. Do là anh em ruột nên chỉ nhận đất đổi sử dụng, còn các phát sinh chưa thực hiện hoàn tất. Sau này, nhiều lần ông yêu cầu ông H trả tiền thuê đất và giá trị đất phần đất dư, ông H không trả nên phát sinh tranh chấp. Nay khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông

Dương Thanh H trả lại thửa đất số 448 thuộc tờ bản đồ số 3, diện tích 6.790m<sup>2</sup>; đất tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang và trả số tiền thuê đất là 12.000.000 đồng; không yêu cầu lãi suất. Ông sẽ trả lại cho ông Dương Thanh H thửa đất số 982 thuộc tờ bản đồ số 3, diện tích 5.400m<sup>2</sup>, đất tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang.

*Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Dương Thanh B trình bày:* Nguyên nhân phát sinh tranh chấp do năm 2018 ông B phát hiện ông H mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện VT, tỉnh Hậu Giang. Đồng thời, vợ chồng ông H cũng xảy ra mâu thuẫn ly hôn nên ông B đến gặp ông H đòi số tiền thuê đất và phần đất dư trả theo giá trị trường thì H không đồng ý. Ông Dương Thanh H muốn sử dụng phần đất đổi ổn định thì trả giá trị phần đất dư diện tích 1.300m<sup>2</sup> theo giá trị thị trường và số tiền 12.000.000 đồng thuê đất sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Ông H không đồng ý thì trả lại đất cho nhau theo sơ đồ của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

*Bị đơn ông Dương Thanh H trình bày:* Không thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Dương Thanh B. Ông có phần đất diện tích 4,5 công tằm 3m; đất tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang. Phần đất này được cha Dương Văn M1 và mẹ Phạm Thị T3 chuyển nhượng của ông Dương Văn Út H1 cho lại ông canh tác năm 1994. Do không hiểu biết pháp luật nên ông có nhờ anh ruột Dương Thanh B đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000095/QSĐĐ cấp ngày 01/8/1996; diện tích đất là 5.400m<sup>2</sup>. Ông H có hỏi ông B sao diện tích có 5.400m<sup>2</sup>, ông B nói do đất đã đổi diện tích bao nhiêu cũng được anh em biết là được. Sau đó, năm 1998 ông H có lấy phần đất tại thửa 982 đổi phần đất tại thửa 448 của ông Dương Thanh B để sử dụng cho canh tác thuận tiện. Do anh em ruột với nhau nên không có làm giấy tờ, thỏa thuận đổi đất bằng miệng. Khi đổi phần đất ông B lớn hơn khoảng 300m<sup>2</sup> là thật, có trả giá trị phần đất dư bằng 03 chỉ vàng 24k trong gia đình mẹ và anh chị em đều biết. Năm 2018 ông H có bơm cát vào phần đất sử dụng. Hiện nay phần đất đổi các bên sử dụng ổn định nên không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông B, yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đổi năm 1998. Ông H không thừa nhận có thuê đất lại của ông B. Đối với số đất đổi dư ông H đã trả cho ông B bằng 03 chỉ vàng 24k cùng năm 1998.

*Người có quyền lợi; nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3 trình bày:* Bà là mẹ ruột của Dương Thanh B và Dương Thanh H. Năm 1994 bà và chồng bà là ông Dương Văn M1 có mua phần đất của ông Dương Văn Út H1 diện tích 4,5

công tằm 3m cho ông H canh tác. Đến năm 1996 vợ chồng cho Dương Thanh H kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất. Do phần đất Dương Thanh H canh tác đầu trong; đầu ngoài là đất của Dương Thanh B canh tác cũng chuyển nhượng từ dây đất của Dương Văn Út H1 khi bơm nước vào ruộng ảnh hưởng đất của H. Năm 1998 Dương Thanh B chuyển nhượng đất được phần đất khác của ông Nguyễn Văn T4 mới đổi đất với Dương Thanh H canh tác cho thuận tiện canh tác. Khi đổi diện tích đất của Dương Thanh B lớn hơn 1 gốc tư là đúng và Dương Thanh H đã trả phần đất chênh lệch cho Dương Thanh B bằng 03 chỉ vàng 24k trong gia đình đều biết. Hai anh em đã sử dụng ổn định không tranh chấp. Ngoài ra thì bà có phần đất tại thửa 235 giáp với thửa đất 448 mà Dương Thanh H đang canh tác nên bà đã giao thửa đất trên cho H canh tác luôn, hiện tại có ranh cụ thể. Trong vụ án tranh chấp giữa Dương Thanh B và Dương Thanh H bà không có yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H (Thương) trình bày:* Bà là vợ của Dương Thanh H, ông H có đổi đất với ông B là anh ruột của ông H, đổi phần đất tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang. Khi đổi có làm giấy tay ông H giữ. Phần đất của ông B đổi lớn hơn nên có bù cho ông B 04 chỉ vàng 24k; khi giao vàng không có làm biên nhận có mẹ chồng bà Phạm Thị T3 chứng kiến. Các bên đã sử dụng đất ổn định nên không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông B. Không có thuê lại đất như ông B trình bày. Do bận công việc nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện VT trình bày:* Vào năm 2018 ông Dương Thanh H và bà Phạm Thị H có đến Ngân hàng vay số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đồng thời có đảm bảo giấy chứng quyền sử dụng phần đất diện tích 5.400m<sup>2</sup> thửa 982 thuộc tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000095/QSDĐ, cấp ngày 01/8/1996 cho Ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay. Hiện nay ông H và bà H đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng không có vi phạm. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh B và ông Dương Thanh H, ông H cũng không thông báo cho Ngân hàng biết nên Ngân hàng không thống nhất việc đổi đất trên. Đối với số nợ vay chưa vi phạm, trường hợp Ngân hàng có phát sinh sẽ kiện thành vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngân hàng có văn bản công văn 387/CV-NHNo.VT-KHKD, ngày 20/8/2020 của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Huyện VT tỉnh Hậu Giang có xác nhận Khách hàng

Dương Thanh H đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại giấy và Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, Dương Ngọc B, Dương Thanh T1, Dương Thanh T2 do ông Dương Thanh B đại diện trình bày:* Thống nhất trình bày của ông Dương Thanh B, không có ý kiến gì thêm.

*Người làm chứng ông Dương Thanh L trình bày:* Ông là anh ruột của ông B và ông H. Ông được biết năm 1997 – 1998, ông B mua đất của ông Nguyễn Văn T4 và cùng năm đổi đất với ông H, phần đất tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang. Anh em sử dụng gần 20 năm nay không tranh chấp. Diện tích đất đổi của ông B lớn hơn đất ông H là có thật nên có nghe nói Hải có đưa cho ông B thêm 03 chỉ vàng 24k. Hiện nay do vợ chồng ông H mâu thuẫn ly hôn nên ông B mới khởi kiện. Việc đổi đất đã lâu các bên cạnh tác ổn định đề nghị Tòa án cho các bên sử dụng ổn định phần đất đã hoán đổi.

*Tại bản án sơ thẩm số: 179/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện VT, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh B và ông Dương Thanh H vào năm 1996 là vô hiệu.

Ông Dương Thanh H có trách nhiệm trả lại phần đất đang sử dụng diện tích 6.019,2m<sup>2</sup> có kích thước: Chiều ngang giáp đất bà Trần Thị T3 là 17.65m, chiều ngang giáp kênh 500 là 18.26m; chiều dài giáp ông Lê Văn T5 là 341.43m, chiều dài giáp đất ông Dương Thanh B và đất của ông Dương Thanh H là 265.63m + 55.79m + 24.80m, thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 03, tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000299/QSDĐ cấp ngày 31/3/1997 cho hộ ông Dương Thanh B.

Ông Dương Thanh B có trách nhiệm giao lại cho ông Dương Thanh H phần đất diện tích 5.400,0m<sup>2</sup> có kích thước: chiều ngang giáp đất bà Nguyễn Thị M2 là 31.31m, chiều ngang giáp thửa 982 ông Dương Thanh B đang quản lý là 29.77m; chiều dài giáp bà Trần Thị T3 là 159.49m; chiều dài còn lại giáp đất ông Dương Văn V 176.16m, thuộc thửa số 982, tờ bản đồ số 03 ấp tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000095/QSDĐ cấp ngày 01/8/1996 mang tên hộ ông Dương Thanh H.

*(Có sơ đồ số số 171/TTKTTM-MT, ngày 27/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang kèm theo)*

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện bị đơn đối với số tiền thuê đất 12.000.0000 đồng (mười hai triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm; chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo qui định.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, ông Dương Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 179/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện VT, tỉnh Hậu Giang; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trả lại cho nhau phần đất đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu ổn định phần đất đổi.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng pháp luật; Các đương sự chấp hành đúng quy định. Về nội dung đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Thanh H.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật đang tranh chấp: Nguyên đơn ông Dương Thanh B khởi kiện bị đơn ông Dương Thanh H để yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền thuê đất. Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[2] Xét về nội dung: Trong quá trình giải quyết và cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận là do anh em ruột với nhau, nhằm tạo điều kiện thuận tiện cho việc khai thác và canh tác đất nên cả nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện thỏa thuận đổi đất để canh tác, theo đó nguyên đơn đổi cho bị đơn phần đất tại thửa số 448 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000299/QSDĐ cấp ngày 31/3/1997 cho hộ ông Dương Thanh B, diện tích trong giấy là 6790m<sup>2</sup> để đổi phần đất của bị đơn tại thửa số 982 theo giấy quyền sử dụng đất số 000095/QSDĐ cấp ngày 01/8/1996 mang tên hộ ông Dương Thanh H diện tích ghi trong giấy là 5400m<sup>2</sup>. Hai bên đã thực hiện việc chuyển đổi và nhận đất canh tác, nhưng chưa giao giấy cho nhau. Nguyên đơn thì cho rằng do diện tích nguyên đơn thừa nên có thỏa thuận cho bị đơn thuê lại một năm là 1.500.000<sup>d</sup> nhưng đến nay bị đơn

chưa trả tiền thuê, đối với giấy chứng nhận thì bị đơn đã đem thế chấp ngân hàng; Do bị đơn không trả tiền thuê và đem giấy phân đất thế chấp, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển đổi giao trả đất lại cho nhau. Còn bị đơn thì cho rằng do phần đất nguyên đơn có thừa nên đã thống nhất thỏa thuận trả thêm cho nguyên đơn 03 chỉ vàng 24k, đã thực hiện việc giao trả xong, mọi người trong gia đình đều biết, đối với phần đất đổi bị đơn đã tu bổ, bồi đắp thành màu mỡ; Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp nhiều thửa trên giấy của ông H, trong đó có cả phần đất không chuyển đổi nên chưa giao giấy cho nguyên đơn tách thửa và cũng trong thời điểm này kinh tế gia đình gặp khó khăn nên có thể chấp giấy chung các thửa khác; Tại phiên Tòa phúc thẩm bị đơn trình bày đã trả nợ Ngân hàng và nhận giấy về có xác nhận của ngân hàng; Bị đơn không đồng ý yêu cầu nguyên đơn, yêu cầu ổn định canh tác.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy; việc thỏa thuận chuyển đổi giữa nguyên và bị đơn đã thể hiện ý chí của các bên và được các thành viên trong gia đình đồng ý, không phản đối và các bên đã nhận đất chuyển đổi và cải tạo, canh tác ổn định từ khi chuyển đổi cho đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn cho rằng do vợ chồng bị đơn ly hôn, giấy thì thế chấp ngân hàng sợ bị phát mãi nguyên đơn mất đất nên kiện ra tòa, ngoài ra bị đơn còn sử dụng phần đất thừa không trả tiền thuê và không trả giá trị đất, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy thỏa thuận. Từ lời khai của nguyên đơn và bị đơn cho thấy việc chuyển đổi đất của các bên là thuận tiện cho cả anh em canh tác, nguyên nhân yêu cầu hủy không xuất phát từ vi phạm thỏa thuận chuyển đổi mà nguyên nhân xuất phát từ phần đất đã thế chấp và phần đất thừa chưa được giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn cũng đồng ý việc chuyển đổi và yêu cầu bị đơn trả giá trị phần đất thừa tương đương 01 công bằng giá 80.000.000<sup>d</sup>. Như vậy căn cứ phát sinh khởi kiện mà nguyên đơn yêu cầu là phần giấy chứng nhận đã thế chấp và phần giá trị phần đất thừa theo diện tích ghi trên giấy; Nên Hội đồng xét xử đánh giá nguyên nhân tranh chấp này.

[3.1] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp: Tại phiên tòa bị đơn trình bày đã trả nợ Ngân hàng và đã nhận lại giấy chứng nhận và có cung cấp giấy chứng nhận bản gốc tại tòa để đối chiếu. Theo công văn 387/CV-NHNo.VT-KHKD, ngày 20/8/2020 của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Huyện VT tỉnh Hậu Giang có xác nhận Khách hàng Dương Thanh H đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại giấy; Nên nguyên nhân yêu cầu hủy do đã thế chấp không còn .

[3.2] Đối với phần đất thừa: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của ông B tại thửa số 448 diện tích 6.790m<sup>2</sup>; Phần đất của ông H tại

thừa 982 diện tích  $5.400\text{m}^2$ . Như vậy phần đất của ông B theo giấy nhiều hơn của ông H là  $1.390\text{m}^2$ . Nhưng theo biên bản đo đạc thực tế thì phần đất của ông B chỉ có diện tích là  $6.019,2\text{m}^2$  (Trong đó, diện tích hành lang bảo vệ kinh là  $182,5\text{m}^2$ ). Nếu chưa trừ tính diện tích hành lang thì phần đất ông B nhiều hơn là  $619.2\text{m}^2$ ; Nếu trừ hành lang thì diện tích thừa là  $436.7\text{m}^2$ . Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu phần đất thừa ra bị đơn phải trả giá trị  $80.000.000^{\text{đ}}/\text{công}$ ; Bị đơn cho rằng đã trả cho bị đơn phần đất thừa ra bằng 03 chỉ vàng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc chuyển đổi đất giữa nguyên và bị đơn xuất phát từ mối quan hệ anh em ruột thịt, thực hiện ý chí tự nguyện nhằm tương trợ nhau cho thuận tiện trong canh tác, đất đai chuyển đổi có nguồn gốc của cha mẹ mua cho, chuyển đổi canh tác qua nhiều năm không tranh chấp, nay tại tòa nguyên đơn thì cho rằng chưa trả giá trị phần đất thừa, bị đơn thì cho rằng đã trả xong. Theo lời khai của bà Phạm Thị T3 là mẹ ruột của Dương Thanh B và Dương Thanh H và lời khai của ông Dương Thanh L là anh ruột của ông B và ông H, đều cho rằng việc chuyển đổi đất giữa ông B và ông H gia đình ai cũng biết và sau khi chuyển đổi phần đất thừa ra bà T3 và ông L đều cho rằng ông H có trả thêm ông B 03 chỉ là có thật. Tại tòa ông B cũng thừa nhận rằng mối quan hệ giữa ông và mẹ là bà T3 và ông L là anh ruột không có bất kì mâu thuẫn gì. Đối chiếu lời khai của ông H cho rằng đã trả vàng với các chứng cứ khác trong hồ sơ và lời khai của người làm chứng cùng với quá trình ổn định lâu dài không tranh chấp đã chứng minh ông H đã trả đủ giá trị phần đất thừa ra cho ông B, nên nguyên nhân yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất do chưa trả giá trị chênh lệch diện tích là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ nhận định trên, nguyên nhân yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất do ông H giấy thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa trả giá trị chênh lệch diện tích là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét hình thức của hợp đồng: Mặc dù các bên thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất của các bên không lập thành văn bản, không tuân thủ và thực hiện các thủ tục do pháp luật dân sự và Luật đất đai quy định. Tuy nhiên quá trình sử dụng các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao đất, trừ giá trị chênh lệch, cải tạo đất và đã canh tác ổn định từ năm 1996 cho đến nay và các bên cũng thừa nhận chuyển đổi như đã thỏa thuận là thuận tiện. Theo nguyên đơn, nguyên nhân của việc tranh chấp là chưa giải quyết dứt điểm phần đất thừa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp như nội dung đã phân tích trên. Do đó chỉ căn cứ vào hình thức của hợp đồng mà không căn cứ vào các yếu tố cải tạo đất, bơm cát, giao vàng trả giá trị chênh lệch và đã thực hiện xong nghĩa vụ



giao đất canh tác trên 24 năm, mà hủy giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo bị đơn Dương Thanh H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh B, công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa hộ ông B và ông H. Thống nhất với quan điểm của Viện kiểm sát chấp nhận kháng cáo ông H. Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Thanh H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh B.

Sửa bản án sơ thẩm

#### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh B.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Thanh H.

Công nhận giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Dương Thanh B và bị đơn ông Dương Thanh H.

1/ Hộ ông Dương Thanh H được quyền sử dụng toàn bộ phần đất diện tích 6.019,2m<sup>2</sup> có kích thước: Chiều ngang giáp đất bà Trần Thị T3 là 17.65m, chiều ngang giáp kênh 500 là 18.26m; chiều dài giáp ông Lê Văn T5 là 341.43m, chiều dài giáp đất ông Dương Thanh B và đất của ông Dương Thanh H là 265.63m + 55.79m + 24.80m, thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 03, tại ấp J, xã VT1, huyện VT, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000299/QSDĐ cấp ngày 31/3/1997 cho hộ ông Dương Thanh B.

*(Có sơ đồ số số 171/TTKTTM-MT, ngày 27/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang kèm theo).*

2/ Hộ ông Dương Thanh B được quyền sử dụng toàn bộ phần đất diện tích 5.400,0m<sup>2</sup> có kích thước: chiều ngang giáp đất bà Nguyễn Thị M2 là 31.31m, chiều ngang giáp thửa 982 ông Dương Thanh B đang quản lý là 29.77m; chiều dài giáp bà Trần Thị T3 là 159.49m; chiều dài còn lại giáp đất ông Dương Văn V 176.16m, thuộc thửa số 982, tờ bản đồ số 03 ấp tại ấp J, xã VT1, huyện VT,

tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000095/QSDD cấp ngày 01/8/1996 mang tên hộ ông Dương Thanh H.

*(Có sơ đồ số số 171/TTKTTM-MT, ngày 27/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang kèm theo).*

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh B kiện bị đơn ông Dương Thanh H đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*).

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Dương Thanh B chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 3.212.500 đồng (*ba triệu hai trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*), nộp ngày 19/3/2019 theo biên lai thu số 0020924 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VT, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông B còn nhận lại là 2.912.500 đồng (*hai triệu chín trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*).

5/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá phần đất tranh chấp tổng số tiền 15.270.888 đồng (*mười lăm triệu hai trăm bảy mươi nghìn tám trăm tám mươi tám đồng*). Buộc ông Dương Thanh B phải nộp 15.270.888 đồng (*mười lăm triệu hai trăm bảy mươi nghìn tám trăm tám mươi tám đồng*); Ông Dương Thanh B đã nộp xong.

6/ 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. VT;
- Chi cục THADS H. VT;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**Võ Hoàng Khải**

