

**HTÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 74/2022/DS-PT

Ngày: 13-4-2022

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp
đồng hoán đổi quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn C, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Văn Lâu, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đ1, tỉnh Long An. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2021 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Hoàng D, Văn phòng luật sư N - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* (có yêu cầu phản tố)

1. Ông Võ Văn R, sinh năm 1966;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông R: ông Hồng Văn H, sinh năm 1965; Địa chỉ: xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền ngày 15/3/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An (xin vắng mặt)

2. Anh Võ Văn Đ, sinh năm 1994 (xin vắng mặt)

3. Anh Võ Minh D, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2019, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Văn C do ông Nguyễn Văn L đại diện trình bày như sau:

Ông Võ Văn C là chủ sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1997 (số thửa cũ là 78, tờ bản đồ số 8), đến năm 2017 được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ mới do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp. Nguồn gốc phân đất là mẹ ruột ông Võ Văn C (bà Võ Thị Hê) tặng cho ông C.

Ông Võ Văn C và ông Võ Văn R là anh em cô cậu ruột. Vào năm 2001, ông R có xin ông C được ở nhờ trên một phần đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, ngang khoảng 10m, dài 35m, diện tích 350m². Việc ở nhờ không có lập giấy tờ vì là anh em trong họ, nhưng sau đó ông R cố tình chiếm giữ phần đất, không đồng ý di dời, trả lại phần đất cho ông C nên ông C khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn R và vợ là Nguyễn Thị H cùng những người đang sinh sống cùng ông R, bà H di dời toàn bộ công trình kiến trúc và tài sản đã xây dựng trả lại cho ông C phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 327.3m² thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc theo Mạnh trích đo địa chính số 1475-2020 do công ty Trung Nghĩa lập.

Ngoài ra ông Võ Văn C không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Võ Văn R do chị Nguyễn Thị Bích Chi đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ông Võ Văn C là chủ sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5; còn ông R là chủ sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 7; cùng tọa lạc tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc. Khoảng năm 2000, giữa ông C và ông R thỏa thuận hoán đổi đất, cụ thể như sau: ông C giao cho ông R phần đất ngang 15m, dài 35m thuộc một phần thửa đất số 110 trên; vợ chồng ông R giao cho ông C phần đất ngang 4m, dài 30m thuộc thửa đất số 96 trên. Việc thỏa thuận đổi và cho đất chỉ nói miệng không có lập giấy tờ nhưng hai bên đã thực hiện việc giao đất để quản lý sử dụng từ đó đến nay. Sau khi được đổi và cho đất, ông R và vợ bà Nguyễn Thị H đã xây dựng nhà ở kiên cố kích thước ngang 9m, dài 25m; ông R, bà H sinh sống và trực tiếp quản lý,

sử dụng phần đất từ đó đến nay; ông C cũng đã xây dựng chuồng heo và một số công trình trên thửa đất số 96. Đến năm 2011, ông R trả lại cho ông C phần đất có kích thước ngang 5m và đề nghị ông C thực hiện việc sang tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông R đối với phần đất ông R đã xây dựng nhà ở nhưng ông C đang thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại Ngân hàng nên ông C yêu cầu ông R, bà H đưa số tiền 30 triệu đồng để xóa thế chấp, lấy Giấy chứng nhận QSDĐ về thực hiện việc sang tên. Nhưng sau đó, ông R chưa giao cho ông C số tiền 30 triệu đồng thì ông C đổi ý không thực hiện, còn khởi kiện ông R yêu cầu ông R trả lại đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông C, ông R không đồng ý, ông R có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận giao dịch hoán đổi QSDĐ giữa ông Võ Văn C và ông Võ Văn R đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 327.3m² thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc theo Mảnh trích đo địa chính số 1475-2020 do công ty Trung Nghĩa lập và một phần đất có diện tích 117,5m² thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc theo Mảnh trích đo địa chính số 575-2021 ngày 27/6/2021 do công ty Trung Nghĩa lập; đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Võ Văn C đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 327.3m² thuộc một phần thửa đất số 110 nêu trên. Trong trường hợp Hội đồng xét xử buộc ông R, bà H thanh toán giá trị chênh lệch giữa hai phần đất đề nghị căn cứ vào giá trị của hai phần đất theo giá Nhà nước tại thời điểm năm 2001 để xác định giá trị chênh lệch.

Ngoài ra, ông R không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H có yêu cầu xin vắng mặt và có lời trình bày: Bà là vợ của ông R, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày: Bà là vợ của ông C, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn Đ, anh Võ Minh D có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày: Các anh chị là con của ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H, hiện đang sinh sống cùng ông R, bà H trên phần đất tranh chấp; các anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông R, bà H.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 1475 – 2020 ngày 28/11/2020 do công ty Trung Nghĩa đo đạc thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, loại đất ONT, diện tích thực tế là: 327,3m², có tứ cận: Đông giáp: thửa đất số 111; Tây giáp: thửa đất số 110 (pcl); Nam giáp: đường Lục Viên; Bắc giáp: thửa đất số 96.

Tài sản trên đất gồm:

- Một phần nhà xây dựng năm 2011 có kết cấu móng, cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, ốp gạch men; nền lát gạch men; la phòng trần bằng tole thiếc; mái fibro xi măng, xà gỗ gõ; nhà vệ sinh bên trong.

- Hàng rào có kết cấu tường xây gạch dày 200, không trát; lưới B40, trụ rào bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Cây trồng gồm: 02 cây măng cầu ta; 01 cây chùm ruột; 01 cây xanh.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 01/06/01/2021/TĐG LA-BDS ngày 06/01/2021 của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì phần đất tranh chấp diện tích 309.3m² thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc có giá trị 2.915.771.000đồng; tổng giá trị tài sản trên đất (gồm công trình xây dựng và cây trồng) là: 330.862.000đồng. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 252/08/11/2021/TĐG LA-BDS ngày 08/11/2021/2021 của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì phần đất tranh chấp diện tích 18m² thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc có giá trị 169.686.000đồng. Tổng giá trị phần đất tranh chấp là 3.085.457.000 đồng.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 585 – 2021 ngày 27/6/2021 do công ty Trung Nghĩa đo đạc thì phần đất tranh chấp mà ông R phản tố thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, loại đất ONT, diện tích thực tế là: 117.5m², có tứ cận: Đông giáp: thửa đất số 111, 96(pcl); Tây giáp: thửa đất số 110 (pcl); 96 (pcl); Nam giáp: thửa đất số 110 (pcl); 96 (pcl), đường Lục Viên; Bắc giáp: thửa đất số 96 (pcl)

Tài sản trên đất gồm:

- 01 hàng rào lưới B40, trụ bê tông đúc sẵn
- 01 nhà vệ sinh móng cột gạch, tường xây dựng ốp gạch men, sơn nước, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ.
- 01 chuồng heo, tường xây gạch lửng, trụ bê tông, nền đất, mái tole thiếc, xà gồ gỗ.
- Ngoài ra còn một số cây chuối và cây tạp.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 212/11/10/2021/TĐG LA-BDS ngày 11/10/2021 của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc diện tích 117.5m² có giá trị 775.382.500đồng.

Tại văn bản số 9186 ngày 30/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp thông tin: Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc do ông Võ Văn C đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, việc cấp giấy đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C đối với ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H về việc công nhận giao dịch hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn R và ông Võ Văn C đối với một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An (do ông Võ Văn C đứng tên) và một phần đất số 96, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An (do ông Võ Văn R đứng tên) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho

ông Võ Văn C đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 327.3m² thuộc một phần thửa đất số 110 nêu trên.

3. Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, loại đất ONT, diện tích thực tế là: 327,3m², có tứ cận: Đông giáp: thửa đất số 111; Tây giáp: thửa đất số 110 (pcl); Nam giáp: đường Lục Viên; Bắc giáp: thửa đất số 96.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 1475 – 2020 ngày 28/11/2020 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 31/12/2020)

Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông Võ Văn C có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 649343 ngày 02 tháng 8 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn C đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An để thi hành án.

4. Buộc ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Võ Văn C số tiền là 3.085.457.000đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn đồng).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định, tại chỗ, đo đạc và định giá: Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông C số tiền 21.000.000đồng (Hai mươi một triệu đồng).

6. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H và phải liên đới nộp 93.709.140đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 6799 ngày 05/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1; Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H phải nộp tiếp số tiền 93.409.140đồng. Ông Võ Văn C được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000đồng theo biên lai thu số 6550 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 15/11/2021 ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông C và ông R theo biên bản hòa giải ngày 23/9/2015. Ông R và bà H không đồng ý trả cho ông C giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 327,3m² với số tiền là 3.085.457.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố và không rút yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận:

Ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông R trình bày:

Năm 2000 giữa Chon và Rét có hoán đổi đất với nhau tại thửa 110 và thửa 96. Ông C đã giao đất tại thửa 110 cho ông R xây nhà kiên cố từ năm 2001, Ông R đã giao đất tại thửa 96 cho ông C xây chuồng heo, xây nhà vệ sinh và trồng cây trên đất, ông R cũng đã cắm trụ bê tông làm hàng rào lưới B40 để làm ranh giữa phần còn lại của 96 với 1 phần thửa 96 đã giao cho ông C. Năm 2015 ông R xây hàng rào tường lưng lưới B40 để làm khuôn viên nhà thì giữa ông C và ông R phát sinh tranh chấp. Ông C cho rằng đã trả lại đất cho Rét tại 1 phần thửa 96 nhưng ông R chưa nhận đất. Tại thời điểm hoán đổi Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như Luật Đất đai 2003 chưa được ban hành và chưa có hiệu lực nên phía nguyên đơn cho rằng giao dịch hoán đổi đất vi phạm điều kiện về hình thức là không phù hợp. Căn cứ vào hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì trường hợp hoán đổi đất giữa ông C và ông R đủ điều kiện để được công nhận giao dịch dù vi phạm điều kiện về hình thức vì hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất, xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định lâu dài. Việc ông R không thực hiện thủ tục tách đất cho ông C là do ông C thay đổi ý kiến không tách thửa đất số 110 cho ông R. tại thời điểm hoán đổi ông C không đặt ra vấn đề đền bù 30.000.000đồng, đến năm 2011 khi ông C đề nghị địa chính xác đo đạc đất để tách thửa, lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang thế chấp trong ngân hàng nên ông C mới yêu cầu đưa 30.000.000đồng để “chuộc” (lấy) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, ông R có giao tiền nhưng ông C không nhận. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R và bà H, công nhận hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông C và ông R.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C trình bày:

Ông R yêu cầu công nhận hợp đồng hoán đổi đất giữa ông C và ông R nhưng ông R thừa nhận không có hợp đồng hoán đổi đất. Tại phiên tòa các bên thừa nhận ông R xây nhà trên thửa 110 vào năm 2001, do đó đề nghị áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995. Tại các điều 430, 432, 444, 459 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định hình thức của giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và có công chứng chứng thực, trong vụ án này giữa ông C và ông R không có hợp đồng hoán đổi đất, tại thời điểm giao dịch ông C thế chấp quyền sử dụng đất trong ngân hàng. Căn cứ vào Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 1995 giao dịch hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông C và ông R bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

Về quy định diện tích tách thửa đất: phần diện tích đất thửa 96 ông R cho rằng đã hoán đổi cho ông C có một cạnh nhỏ hơn 5m nên không đủ đủ điều kiện tách thửa theo

quy định tại Điều 8 Quyết định số 42/2021/QĐ- UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Về nội dung: tại phiên tòa ông R cho rằng việc hoán đổi đất không có đền bù. Lời trình bày của ông R mâu thuẫn với lời trình bày của bà Chi là người đại diện theo ủy quyền của ông R tại cấp sơ thẩm và mâu thuẫn với biên bản hòa giải năm 2018. Do đó, lời trình bày của bị đơn ông R không nhất quán, không trung thực. Đường Lục Viên đã có từ lâu, nếu như có việc hoán đổi đất như lời trình bày của ông R thì việc hoán đổi đất này không tương xứng nên mới đặt ra vấn đề đền bù 30.000.000đồng. ông C rất có thiện chí, nhưng bên ông R không thực hiện vào năm 2011. Do ông R không có thiện chí và không đền bù cho ông C 30.000.000đồng vào năm 2011 nên ông C không đồng ý hoán đổi. Đối với phiếu đề nghị đo đạc theo trích đo địa chính năm 2011 ghi là tặng cho quyền sử dụng đất là không phù hợp vì ông C và ông R không phải là anh em ruột.

Việc hoán đổi đất không thực hiện được do bên ông R không thực hiện việc đền 30.000.000đồng cho ông C và như trình bày ở trên hợp đồng hoán đổi đất bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R và bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của ông R bà H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Thửa đất số 110 do ông Võ Văn C đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ có nguồn gốc từ mẹ ruột ông Võ Văn C là bà Võ Thị Hê. Ông C xác định cho ông R, bà H ở nhờ; không có việc hoán đổi đất như ông R trình bày. Ông R xác định có việc hoán đổi đất bởi các lẽ sau: Phần đất hoán đổi ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị H đã xây dựng nhà sinh sống trên đất từ năm 2001 đến nay. Còn phần đất thửa 96 của ông R thì ông R đã giao cho ông C sử dụng, trên đất có cây trồng do ông C trồng, có nhà vệ sinh và chuồng heo do ông C xây dựng.

Tuy nhiên, thời điểm năm 2015 các bên có tranh chấp: “*Tại Biên bản hòa giải ngày 23/9/2015, ông C lại có lời trình bày xác nhận trước đây ông và ông R có đổi đất cho nhau. Biên bản hòa giải năm 2020 ông C trình bày có cho ông R ở nhờ đến năm 2011 ông có kêu ông R đưa 30.000.000đồng để ông lấy giấy đỏ ở ngân hàng ra và làm thủ tục sang tên nhưng ông R không chịu. Ông R trình bày năm 2001 ông cất nhà trên đất của ông già của ông, ông R và ông C thỏa thuận ông sẽ cho ông C 3m ngang, dài hai mươi mấy mét để xây dựng chuồng heo phần đất phía sau nhà ông C, phần đất ông thỏa thuận nay là bên trong hàng rào nhà ông C, tôi đưa ông C 30 triệu và ông C không thống nhất nhận*”

Về mặt thực tế và bản vẽ năm 2018 đã thể hiện phần đất phía sau nhà ông C là phần đất mà ông R cho rằng đã hoán đổi và giao đất cho ông C sử dụng, hiện trạng lúc vẽ có thể hiện lưới B40. Tuy nhiên cấp sơ thẩm đã không làm rõ nội dung này mà chấp

nhận toàn bộ yêu cầu của ông C là chưa có căn cứ vững chắc.

Tại cấp phúc thẩm đã có tiến hành thẩm định tại chỗ, có cung cấp các hình ảnh tại phần đất hoán đổi thửa 96 nhận thấy hiện trạng vẫn còn chuồng heo của ông C, nhà vệ sinh cũ của ông C, cây trồng trên đất vẫn tồn tại và có thể hiện việc gia đình ông C sử dụng phần đất này.

Như vậy giữa hai bên đã có sự hoán đổi và có tính đến việc bù trừ giá trị đất nhưng sự thỏa thuận này các bên chưa đi đến thực hiện hoàn tất.

Do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R có sự hoán đổi và buộc ông R thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông C đối với phần diện tích đất chênh lệch theo giá trị thị trường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của ông R và bà H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H là người kháng cáo vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông R và bà H:

[3] Xét kháng cáo của ông R và bà H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu đòi lại đất của ông C và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R công nhận hợp đồng hoán đổi đất giữa ông C và ông R.

[3.1] Ông R trình bày giao dịch hoán đổi đất các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, việc hoán đổi đất giữa ông C và ông R đã thực hiện trên thực tế, hai bên đã giao nhận đất, đã sử dụng đất hoán đổi từ năm 2001 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông R xác định ông C cho ông R phần đất ngang 15m, dài 35m thuộc một phần thửa đất số 110 trên; Tại đơn thay đổi yêu cầu phản tố ông R lại trình bày giữa ông R và ông C có việc hoán đổi đất và yêu cầu công nhận giao dịch hoán đổi đất. Như vậy, lời trình bày của ông R không nhất quán, ngoài lời trình bày thì ông R và người đại diện theo ủy quyền của ông R không xuất trình được chứng cứ nào khác chứng minh có việc hoán đổi đất hoặc tặng cho quyền sử dụng đất.

[3.2] Ông C không thừa nhận có việc hoán đổi đất như lời trình bày của ông R. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông C xác định cho ông R, bà H ở nhờ. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 23/9/2015 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hạnh Bắc, ông C có lời trình bày xác nhận hai bên có việc hoán đổi đất, cũng tại buổi hòa giải ngày 23/9/2015, ông C xác nhận trả lại phần đất thuộc thửa đất số 96 cho ông R và đồng ý bán cho ông R phần đất thuộc thửa đất số 110 của ông C theo giá thị trường nhưng các bên không thống nhất được nên phát sinh tranh chấp.

[3.3] Như vậy, cả hai bên đương sự đều có lời trình bày không nhất quán trong quá trình giải quyết vụ án; Các đương sự thay đổi lời khai nhưng lại không xuất trình được giấy tờ, tài liệu chứng minh cho lời khai của mình; ông C không xuất trình được

giấy tờ cho ông R ở nhờ; ông R không xuất trình được giấy tờ chứng minh có việc hoán đổi đất.

[3.4] Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thì có cơ sở xác định giữa ông C và ông R có tồn tại thỏa thuận miệng với nhau về giao dịch hoán đổi đất, tuy nhiên quá trình thực hiện giao dịch này, các bên không đi đến sự thống nhất, không bên nào thực hiện việc tách thửa, đăng ký biến động về quyền sử dụng đất (do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả hai bên đều thế chấp trong ngân hàng) và phát sinh tranh chấp từ năm 2015 cho đến nay.

[3.5] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện phần đất có diện tích 117,5m² thuộc một phần thửa 96, trên đất có các cây trồng như các bụi chuối, cây chùm Ruột, cây Me do ông C trồng năm 2010 nhưng các bên không tranh chấp đối với phần cây trồng này; trên đất còn tồn tại phần nền chuồng heo theo mảnh trích đo địa chính số 585-2021 và phần nhà vệ sinh do ông C xây vào khoảng năm 2001 nhưng hiện nay không còn sử dụng, ông C đã xây nhà vệ sinh mới trên thửa đất 110 sử dụng từ năm 2015 đến nay. Như vậy, có cơ sở xác định ông C đã trả lại phần đất thuộc thửa 96 cho ông R từ năm 2015. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 110, thửa 96 ông C và ông R đang thế chấp trong Ngân hàng, như vậy ông C và ông R đang thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa 110 và thửa 96. Từ năm khi phát tranh chấp (2015) đến nay ông C không đồng ý hoán đổi đất, không tiếp tục nhận đất và đề nghị bán lại phần đất thửa 110 mà ông R đã cất nhà theo giá thị trường. tại biên bản hòa giải ngày 31/7/2020 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hạnh bắc ông C trình bày *“có cho ông R ở nhờ đến năm 2011 ông có kêu ông R đưa 30.000.000đồng để ông lấy giấy đỏ ở ngân hàng ra và làm thủ tục sang tên nhưng ông R không chịu. cũng tại biên bản này ông R trình bày tôi đưa ông C 30 triệu và ông C không thống nhất nhận”*. Tại phiên tòa ông R xác định ông chưa đưa số tiền 30.000.000đồng cho ông C. Từ những nhận định và cơ sở trên cho thấy việc hoán đổi đất giữa hai bên chưa thực hiện về mặt hình thức và việc hoán đổi đất có đền bù, nhưng đến nay ông R vẫn chưa đền bù cho ông C. Từ năm 2015 (từ khi phát sinh tranh chấp) phần đất tại thửa 96 ông C đã trả lại cho ông R nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R về việc công nhận hợp đồng hoán đổi đất (giao dịch miệng) giữa ông C và ông R.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông R không đồng ý hoàn trả cho ông C số tiền 3.085.457.000đồng là giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 327,3m² thuộc một phần thửa 110 ông R bà H đang sử dụng.

[4.1] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất 110 do UBND huyện Đ1 cấp cho ông C vào năm 1997, ông R cũng thừa nhận quyền sử dụng đất thửa 110 là của ông C. Như vậy, có căn cứ xác định ông C là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa 110 từ 1997 đến nay. Như vậy, việc ông C yêu cầu ông R, bà H trả lại đất là phù hợp. Tuy nhiên, năm 2001 ông C để ông R, bà H xây dựng nhà trên một thửa 110 (phần diện tích đang tranh chấp) sinh sống. Ông R và bà H đã xây dựng nhà, các công trình kiến trúc kiên cố và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2001 đến nay; ông C sinh sống giáp ranh phần đất này biết việc ông R, bà H xây nhà nhưng không phản đối. Đến năm 2015 ông R xây dựng hàng rào làm ranh với phần đất liền kề thuộc quyền sử dụng của ông C thì hai bên phát sinh tranh chấp. Ông R, bà H cho rằng đã thực hiện việc chuyển đổi đất và giao đất cho ông C, tuy nhiên như nhận định tại phần [3] việc hoán

đổi đất chưa hoàn tất về mặt hình thức, ông R chưa đền bù 30.000.000đồng cho ông C, ông C đã trả lại đất cho ông R từ năm 2015;

[4.2] Hiện tại trên thửa 110 tồn tại nhà của ông R bà H, để đảm bảo cuộc sống ổn định của ông R, bà H; đồng thời đảm bảo quyền lợi chính đáng cho ông C án sơ thẩm công nhận cho ông R bà H quyền sử dụng phần đất mà ông R và bà H đã xây dựng nhà ở, đồng thời buộc ông R, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C giá trị phần đất tranh chấp là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R và bà H đối với phần này.

[5] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R, bà H, không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 1.900.000đồng ông R phải chịu toàn bộ do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, số tiền này ông R đã nộp đủ và chi xong.

[7] Về án phí dân sự dân sự phúc thẩm: ông R bà H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị H;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 166, 184, 185, 235 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C đối với ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H về việc công nhận giao dịch hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn R và ông Võ Văn C đối với một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An (do ông Võ Văn C đứng tên) và một phần đất số 96, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An (do ông Võ Văn R đứng tên) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho

ông Võ Văn C đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 327.3m² thuộc một phần thửa đất số 110 nêu trên.

3. Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 327,3m² thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, loại đất ONT, có tứ cận: Đông giáp: thửa đất số 110 (còn lại), thửa 96 (còn lại); Tây giáp: Thửa số 110 (còn lại), thửa đất số 96 (còn lại); Nam giáp thửa 96 (còn lại), 110 (còn lại), Đường Lục Viên; Bắc giáp: thửa đất số 96 (còn lại).

4. Vị trí, tứ cận, diện tích, loại đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 1475 – 2020 ngày 28/11/2020 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 31/12/2020, Mảnh trích đo địa chính số 575 – 2021 ngày 27/6/2021 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 06/7/2021 và Mảnh trích đo địa chính không số - năm 2022 ngày 12/4/2022 của Công ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Trung Nghĩa đính chính mảnh trích đo địa chính số 575 – 2021 ngày 06/7/2021.

5. Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

6. Ông Võ Văn C có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 649343 ngày 02 tháng 8 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn C đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ1, tỉnh Long An để thi hành án.

7. Buộc ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Võ Văn C số tiền là 3.085.457.000 đồng (Ba tỷ không trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng)

8. Về chi phí xem xét, thẩm định, tại chỗ, đo đạc và định giá tại cấp sơ thẩm: Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông C số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 1.900.000 đồng ông R phải chịu toàn bộ do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, số tiền này ông R đã nộp đủ và chi xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H và phải liên đới nộp 93.709.140 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

300.000đồng theo biên lai thu số 0006799 ngày 05/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1; ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị H phải nộp tiếp số tiền 93.409.140đồng.

10.2. Ông Võ Văn C được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000đồng theo biên lai thu số 0006550 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông R và bà H đã nộp theo biên lai thu số 0009067 ngày 24/11/2021 và biên lai thu số 0009207 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ1, tỉnh Long An.

12. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

13. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ1;
- Chi cục THADS huyện Đ1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Nhữnđ - Phùng Thị Cẩm Hồng

Trịnh Thị Phúc

