

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 245/2021/DS-PT

Ngày: 23- 12 -2021

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2021/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: Số nhà 155/2, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

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

Địa chỉ: Số nhà 202/2, ấp T.A, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm: 1981; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/9/2021)

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

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

2. Huỳnh Văn L1, sinh năm: 1947; *(có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 18/02/2020)*

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

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

1. Bà Trương Thị K1, sinh năm 1958; *(có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 22/12/2021)*

2. Anh Huỳnh Văn C, sinh năm: 1982; *(có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 10/6/2021)*

Cùng địa chỉ: Số nhà 202/2, ấp T.A, xã T1, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Huỳnh Văn L;

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị K1;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ông Trần Văn V trình bày:

Vào ngày 28/8/1998 giữa ông với ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn L1 có lập “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 L1, ông L không biết diện tích chuyển đổi với nhau là bao nhiêu và ông cũng không biết thửa đất của ông, thửa đất của ông L, ông L1 có số thửa là bao nhiêu nhưng khi chuyển đổi các bên ghi rõ chiều ngang đất là 25m, chiều dài là 48,5m. Nguyên nhân các bên chuyển đổi đất là do: ông L với ông L1 là anh em ruột, có 02 phần đất liền kề với nhau nằm cấp Quốc lộ 57 nên đất của ông L1, ông L không có đường nước sử dụng, còn đất của ông nằm phía sau đất của ông L1, ông L và nằm cấp rạch Con ốc nhưng không có lối đi ra lộ. Do đó, việc chuyển đổi đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện.

Nội dung thỏa thuận như sau: ông L đổi 01 phần đất cấp Quốc lộ 57 cho ông L1, ông L1 đổi 01 phần đất cấp Quốc lộ 57 cho ông L, có vị trí tương đương nhau. Sau đó ông L lấy phần đất nhận chuyển đổi của ông L1 đổi với ông 01 phần đất nằm cấp rạch Con ốc để ông L, ông L1 có đường nước sử dụng chung. Cùng ngày các bên đã lấy cây cặm xong các phần đất đã chuyển đổi với nhau để

giao đất cho nhau và đã giao xong, cụ thể: ông L1 đã giao đất cho ông L, ông L lấy phần đất đó giao lại cho ông, đất có chiều ngang 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 L. Lúc đó, việc chuyển đổi các bên chỉ làm giấy tay, không tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định, không có đo đạc, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1.

Thời điểm đó ông L1 cho ông L thuê toàn bộ đất của ông L1 nên khi các bên trao đổi xong thì ông L tiến hành cải tạo đất mà ông đã giao cho ông L thành một vuông lớn (chung với đất của ông L1) để sử dụng. Khi đó bà Võ Thị N ngăn cản, bà N cho rằng ông lấy đất của bà N để đổi với ông L, bà N còn yêu cầu ông L, ông L1 không giao đất cho ông. Lúc đó bà N không có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết (theo xác nhận của ông Trần Xuân K2 ngày 17/10/2015) nhưng ông L có đến báo cho Ủy ban nhân dân xã T biết nên Ủy ban nhân dân xã T có mời ông với bà N, ông L đến giải quyết nhưng bà N không đến. Sau đó UBND xã T thông báo cho bà N biết đất mà ông trao đổi với ông L là đất của ông nên bà N không tranh chấp cho đến nay.

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

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

Phần đất của ông đổi cho ông L có diện tích dư là do khi đổi, đất của ông L đất lá nên không có kéo dây đo đạc chỉ nhắm đất chỉ. Phần giáp rạch do cấp 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 L qua đo đạc dư ông V không yêu cầu mà giao cho ông L 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 T1 để tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo

quy định nhưng ông L1, ông L không đến nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông L1, ông L; Do đó, ông không đồng ý với việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng để giao trả cho ông diện tích 901,2m² thuộc một phần thửa số 31 (ký hiệu 31A), tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T.

Ông yêu cầu ông L1, ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể: ông L1, ông L phải giao cho ông diện tích 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 26m, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện T. Phần chi phí sang lấp mặt bằng trên phần đất này ông đồng ý bồi hoàn lại. Ông đồng ý giao cho ông L diện tích 1.234,5m² thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 26 theo kết quả đo đạc cho ông L tiếp tục sử dụng nên ông không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với nhà chòi và 01 cái cống thoát nước gắn liền với đất.

Ông đồng ý kết quả đo đạc và định giá.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất trong quá trình giải quyết vụ án đến ngày 12/9/2019 bị đơn ông Huỳnh Văn L trình bày:

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

- Cạnh thứ 1 giáp Quốc lộ 57.
- Cạnh thứ 2 giáp với thửa đất 44 của ông L1.
- Cạnh thứ 3 giáp với đất của ông Tám 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 lá, các bên không có nuôi trồng gì nhưng đất của ông có đường nước để sử dụng còn đất của ông L1 thì không có đường nước. Khi đó tại cạnh thứ 4 giáp rạch Con ốc chỉ có chiều ngang 15m nên ông không thể thuê sán dây để đắp bờ được. Lúc đó ông với ông L1 mới tiến hành trao đổi đất với ông V để có thêm một phần đất đắp bờ nên các bên lập “Giấy sang nhượng trao đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” để trao đổi đất vĩnh viễn với nhau. Nội dung thỏa thuận như sau: ông giao cho ông L1 một phần đất thuộc một phần thửa 31 có chiều ngang mặt lộ là 25m, chiều dài là 48,5m, ông L1 giao cho ông diện tích tương ứng thuộc một phần thửa 44 để ông để ông đổi lấy một phần diện tích đất tại thửa 45 của ông V. Lúc đó, ông V với ông L1 còn thỏa thuận: ông L1 cho ông V sử dụng bờ đất có chiều ngang 03m, chiều dài 06m để làm đường đi nên các bên không chuyển đổi phần đất này. Việc chuyển đổi các bên chỉ làm giấy tay, không tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định, không có đo đạc, không có xác nhận của Ủy ban

nhân dân xã T1 và các bên cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển đổi là do các bên hoàn toàn tự nguyện. Do đất của ông L1 không có đường nước để sử dụng nên ông với ông L1 thống nhất ông L1 sẽ cho ông thuê toàn bộ thửa 44 từ năm 1998 đến năm 2008. Thực hiện xong việc chuyển đổi ông thuê kobe để cải tạo đất thì bà N ngăn cản, bà N cho rằng đất mà ông V trao đổi với ông L đất của bà N nên bà N thừa ông V tại Ủy ban nhân dân xã T (do ông V sinh sống ở xã T), khi đó ông vẫn cải tạo đất để nuôi tôm, ông cải tạo đất của ông chung với đất của ông L1 thành một vuông lớn, sau khi hoàn thành thì ông tiến hành thả tôm, cua (nuôi quảng canh). Do Ủy ban nhân dân xã T mời ông V nhiều lần nhưng ông V không tham gia nên bà N thừa ông tại Ủy ban nhân dân xã T1, khi đó ông có thông báo cho ông V biết nhưng ông V không tham gia, lúc đó Ủy ban nhân dân xã T1 cho rằng đất mà ông V trao đổi với ông L đất có nguồn gốc của cha, mẹ ông nên bà N không tranh chấp với ông nữa, ông tiếp tục sử dụng. Do việc trao đổi đất có tranh chấp mà ông V không đứng ra giải quyết tranh chấp với bà N nên năm 1998 ông L1 tuyên bố hủy hợp đồng trao đổi đất với ông, ông L1 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.

Cũng trong năm 1998 ông V thuê khoảng 15 người đến tại thửa 44 để ngăn bờ làm thiệt hại tôm, cua của ông, khi đó ông thả tôm và cua khoảng 02 tháng làm thiệt hại cho gia đình ông tiền giống tôm và cua lúc đó khoảng 40.000.000 đồng. Vào năm 1999 ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết để yêu cầu ông V bồi thường cho ông 60.000.000 đồng nhưng ông V không đồng ý nên ông khởi kiện ông V tại Tòa án nhân dân huyện T. Do hoàn cảnh khó khăn, 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 nên không có đến. Sau đó 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 ông V để yêu cầu ông V phải bồi thường cho ông.

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

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

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

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

Sau khi tòa án thụ lý giải quyết vụ án ngày 25/12/2020 đến tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn L trình bày: Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 28/8/1988 giữa ông V với ông L, ông L1 là có nhưng sau đó phần đất ông V đổi cho ông L có tranh chấp với bà N thì các bên không có thực hiện việc thỏa thuận. Đất của ai thì người đó quản lý canh tác, phần đất ông L tranh chấp tòa án thành lập đoàn đo đạc và định giá là phần đất của ông L 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 T ông L có trình bày là đất ông có đường nước nhưng không nhớ trình bày đường nước ngang bao nhiêu, còn các phần trình bày khác không nhớ.

Theo nội dung biên bản lấy lời khai bị đơn ông Huỳnh Văn L1 trình bày:

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

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

Năm 2003 ông lấy lại toàn bộ phần đất cho ông L thuê. Sau đó ông với ông L thỏa thuận ngăn bờ để sử dụng. Phần đất mà ông dự định trao đổi với ông L hiện ông đã chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn V1 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 Việt chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Do phát sinh tranh chấp nên anh Việt 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 L giao đất thì ông L lấy đất của ông L giao cho ông V, chứ ông không giao đất cho ông V. Việc ông tuyên bố hủy hợp đồng với ông V và ông L không thông báo cho Ủy ban nhân dân xã biết. Ông thừa nhận có ký tên vào “Giấy sang nhượng trao đổi

đổi đất vĩnh viễn đất rẫy” vào ngày 28/8/1998 nhưng ông ký tên với tư cách là người làm chứng chứ không L người trao đổi đất.

Phần đất của ông V đổi hiện ông L đang canh tác. Do sức khỏe yếu, việc đi lại rất khó khăn nên ông yêu cầu xem xét giải quyết vắng mặt ông theo quy định.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ Bà Trương Thị K1 trình bày: Bà cùng ý kiến và yêu cầu với ông L nên không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 500, 501, 502, 503, 588, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện “giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy”, lập ngày 28/8/1998, bác yêu cầu khởi kiện của ông V về việc buộc ông Huỳnh Văn L và ông Huỳnh Văn L1 giao trả cho ông diện tích đất là 1.117,3 m², thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44a, 44b), tờ bản đồ 26, toạ lạc tại ấp T, xã T1, huyện T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L về việc yêu cầu huỷ “giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy”, lập ngày 28/8/1998. Ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp vị trí thuộc một phần thửa 138A và 138B, tờ bản đồ 26, toạ lạc tại T, xã T1, huyện T. Ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 liên đới trả lại giá trị đất cho Ông Trần Văn V là 136.068.000 đồng.

3. Buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Trần Văn V số tiền 1.624.793.014 đồng do giao dịch dân sự vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2021, bị đơn ông Huỳnh Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị K1 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, ông bà không đồng ý trả cho ông V số tiền 136.068.000đồng, không đồng ý liên đới bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 1.624.793.014 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Huỳnh Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị K1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Huỳnh Văn L phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T. Không buộc ông L, bà K1 trả cho ông V số tiền 136.068.000đồng, không buộc ông L, bà K1 liên đới bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 1.624.793.014 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn L và Bà Trương Thị K1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, buộc ông Huỳnh Văn L1, ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Trần Văn V số tiền 1.624.793.014 đồng. Đối với phần đất ông V đã đổi cho ông L buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông V bằng giá trị số tiền 136.068.000đồng là phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị K1;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn Ông Trần Văn V khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn L1 tiếp tục thực hiện “Giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn

đất rẫy” lập ngày 28/8/1998, yêu cầu ông Huỳnh Văn L và ông Huỳnh Văn L1 giao trả cho ông diện tích đất là 1.133,8 m², thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B), tờ bản đồ 26, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T.

[2] Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn V1 với ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn L1 vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 liên đới trả lại giá trị đất cho Ông Trần Văn V số tiền 136.068.000 đồng. Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 liên đới bồi thường cho Ông Trần Văn V số tiền 1.624.793.014 đồng. Ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho ông V số tiền 136.068.000đồng, không đồng ý liên đới bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 1.624.793.014 đồng.

[3] Theo quy định của pháp luật giao dịch dân sự vô hiệu không Lm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, phần đất Ông Trần Văn V đòi cho ông Huỳnh Văn L, ông L đã quản lý canh tác từ năm 1998 đã đo đạc nhập vào phần đất của ông L trước đây, đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đòi đất thì đất ông V là đất lá ông Huỳnh Văn L đã sản ao nuôi tôm nên đã thay đổi hiện trạng đất. Phần đất tranh chấp giáp với rạch nếu trả lại phần đất này cho ông V sẽ làm ảnh hưởng đến việc canh tác đất của ông L và không đảm bảo quyền lợi của các bên nên Tòa cấp sơ thẩm buộc ông L trả lại cho ông V giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp. Về diện tích đất ông V đòi cho ông L, trong quá trình giải quyết vụ án Ông Trần Văn V và ông Huỳnh Văn L không thống nhất diện tích đất thực tế ông V giao cho ông L. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2020, Ông Trần Văn V cho rằng phần đất mà ông đòi cho ông L ranh giáp với phần đất của ông B, theo đo đạc thực tế là thửa ký hiệu 138A, 138B, 45A, 1S(26) có tổng diện tích 1353,8m². Tuy nhiên phần đất ký

hiệu 1S(26) và phần đất ký hiệu 45A là phần đất sử dụng sai với giữa ranh hiện trạng với hồ sơ địa chính. Ông Huỳnh Văn L cho rằng phần đất tranh chấp trước đây thỏa thuận ngang 25m, nếu đo đạc thì chỉ đo 25m, theo đo đạc thực tế là thửa ký hiệu 138B diện tích 890,6m². Theo giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy ngày 28/8/1998 thể hiện ông L1, ông L đồng ý trao đổi cho ông L phần đất mặt lộ chiều ngang 25m, chiều dài 48,5m; hai bên cùng thỏa thuận trao đổi vĩnh viễn đất dưới mé rạch, diện tích trao đổi như trên, vậy có cơ sở xác định diện tích đất các bên trao đổi là 1212,5m². Tuy nhiên, phần đất ông V yêu cầu ông L giao cho ông L phần đất ký hiệu 44A và 44B có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 1133,8m²; diện tích này nhỏ hơn so với diện tích theo giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy ngày 28/8/1998 mà hai bên đã thỏa thuận nên Tòa cấp sơ thẩm xác định phần đất ông V đòi cho ông L có diện tích 1133,8m² là có lợi cho bị đơn, các đương sự không có kháng cáo về phần diện tích tranh chấp. Do đó, cần buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông V giá trị quyền sử dụng đất số tiền 120.000 đồng/m² x 1133,8m² = 136.056.000đồng; bản án sơ thẩm có nhầm lẫn về số liệu đo nên điều chỉnh lại cho phù hợp. Ông L, bà K1 kháng cáo không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông V và cho rằng sau khi ông V giao đất cho ông, ông vào cải tạo để sử dụng thì có tranh chấp với bà N. Khi giải quyết tranh chấp Ủy ban nhân dân xã T1 cho rằng đất ông V trao đổi với ông có nguồn gốc của cha mẹ ông nên bà N không tranh chấp với ông nữa, ông tiếp tục sử dụng phần đất này. Tuy nhiên, ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L bị tuyên vô hiệu nên theo quy định của pháp luật bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp này, do các bên không tuân thủ các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nên các bên đều có lỗi. Tuy các bên đều có lỗi nhưng thực tế ông V giao đất xong cho ông L từ năm 1998 đến nay và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đo đạc Vlap ông L cũng đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, còn ông L và ông L1

chưa giao đất cho ông V nên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Quyết định số 641/QĐ-TA ngày 08/4/2019 để thông báo cho các bên trong thời hạn 30 ngày phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hoàn thiện về hình thức của hợp đồng, hết thời hạn đã ấn định nhưng ông L1, ông L không đến Ủy ban nhân dân xã T1 để làm thủ tục theo quy định. Do đó, lỗi phần lớn trong trường hợp này thuộc về ông L1, ông L. Tuy nhiên, ông V là người thiệt hại nhưng ông không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết đến năm 2016 mới yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Trong thời gian quản lý canh tác ông L, bà K1 cũng thay đổi hiện trạng đất tranh chấp nhưng ông V không ngăn cản dẫn đến không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời, trong quá trình quản lý, sử dụng ông L, bà K1 đã có công sức gìn giữ, đầu tư, cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm nhận định thiệt hại do hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là phù hợp.

[5] Về xác định thiệt hại:

Như đã phân tích ở trên, phần đất nguyên đơn yêu cầu có diện tích 1133,8m²; nhỏ hơn diện tích các bên thỏa thuận theo giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy ngày 28/8/1998 là có lợi cho bị đơn và các đương sự không có kháng cáo về phần diện tích tranh chấp nên thiệt hại được xác định trên diện tích 1133,8m². Phần đất thuộc thửa 31 (thửa mới là thửa 138), tờ bản đồ số 26 ông V đổi cho ông L trị giá 120.000 đồng/m² x 1133,8m² = 136.056.000 đồng. Phần đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 26 ông L đổi cho ông V trị giá 3.200.000 đồng x 1133,8m² = 3.628.160.000 đồng. Ông Trần Văn V đồng ý hoàn trả tiền sang lấp mặt bằng do đó tiền sang lấp được khấu trừ vào giá trị đất thuộc thửa 44 như sau: 3.628.160.000 đồng - 242.825.973 đồng = 3.385.334.027 đồng. Giá chênh lệch giữa hai phần đất như sau: 3.385.334.027 đồng - 136.056.000 đồng = 3.249.278.027 đồng nên thiệt hại Ông Trần Văn V với ông Huỳnh Văn L mỗi người phải chịu: 3.249.278.027 đồng: 2 = 1.624.639.014 đồng. Bản án sơ thẩm có nhầm lẫn về số liệu đo nên điều chỉnh lại cho phù hợp.

[6] Phần đất Ông Trần Văn V đòi cho ông Huỳnh Văn L hiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1, anh Huỳnh Văn C nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông L trình bày phần đất này ông và bà K1 quản lý canh tác, anh C không có công sức đóng góp nên Tòa cấp sơ thẩm buộc ông L, bà K1 phải liên đới trả cho ông V giá trị đất và phần thiệt hại là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị K1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T. Đề nghị của Kiểm sát viên có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn L;

Không chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị K1;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 46a/2021/DS-ST ngày 01, 05 tháng 7 năm 2021, điều chỉnh về số liệu.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 500, 501, 502, 503, 588, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12- 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện “Giấy sang nhượng trao đổi vĩnh viễn đất rẫy”, lập ngày

28/8/1998; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn V về việc buộc ông Huỳnh Văn L và ông Huỳnh Văn L1 giao trả cho ông diện tích đất là 1133,8 m², thuộc một phần thửa 44 (ký hiệu 44A, 44B theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 44+31 ngày 18/6/2018), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T.

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

Ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 được tiếp tục sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 138 (ký hiệu 138A và 138B theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/6/2020), tờ bản đồ 26, tọa lạc tại T, xã T1, huyện T. Buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 liên đới trả lại giá trị đất cho Ông Trần Văn V số tiền 136.056.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Buộc ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Trần Văn V số tiền 1.624.639.014 đồng (một tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn không trăm mười bốn đồng) do giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng:

- Ông Trần Văn V phải chịu số tiền 3.657.500 đồng (ba triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng), đã nộp xong.

- Ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 phải liên đới chịu 3.657.500 đồng (ba triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Do Ông Trần Văn V đã nộp tạm ứng nên ông L, bà K1 phải liên đới hoàn lại cho ông V số tiền 3.657.500 đồng (ba triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn V, ông Huỳnh Văn L, Bà Trương Thị K1 được miễn.

Ông Trần Văn V được Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004714 ngày 07/12/2016 và số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004715 ngày 07/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn V, Bà Trương Thị K1 được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương