

Bản án số: 246/2022/DS-PT

Ngày: 08 - 9 - 2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do bản dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2022/QĐ-PT, ngày 12 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn O, sinh năm 1947

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Thị B, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số 3, đường R, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện N, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện P tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Út L, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

5. Chị Nguyễn Hồng L1, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Hồ Thị B, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số 3, đường R, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

11. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1933.

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T4: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

12. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

13. Ủy Ban nhân dân huyện C

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

14. Ủy Ban nhân dân xã P, huyện C

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

15. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện C

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Hồ Thị B là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Trịnh Văn O;

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Hồ Thị B và ông Nguyễn Văn C, những đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Văn O là bà Hồ Thị B trình bày:

Ông O có một phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích là 19.000m², được Ủy Ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1995. Phần đất này gia đình ông O có từ hơn 60 năm trước, do vợ chồng cụ Tượng là cha mẹ của ông O canh tác sau đó có thỏa thuận của cụ Trịnh Văn Tượng và cha mẹ của ông C là cụ Nguyễn Văn Tư hứa với nhau đổi đất để tiện canh tác. Hai cụ Tượng và Tư có đổi với nhau một cái cù lao được một cái địa. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông O cho mướn cái cù lao để làm lúa nhưng do đất có lung nên người mướn không mướn đất. Vào ngày 12/6/2018 ông O và ông C có gặp nhau thống nhất cho xáng vào mức ngay ranh trước đây đã đổi có sự chứng kiến của chủ xáng thì xảy ra tranh chấp. Nay ông O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C trả lại phần đất lấn chiếm phần đất đổi có chiều ngang khoảng 60m x dài khoảng 90m tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Sau khi đo đạc thực tế thì ông O yêu cầu đổi trừ với phần diện tích 01 cái địa đã đổi trước đây, còn lại diện tích 2.169,7 m² theo đo đạc thực tế thì trả cho ông O.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông đồng ý theo lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất, trước đây cha ông là cụ Nguyễn Văn Tư có đổi một phần đất diện tích là 01 công 02 góc 03 cho cụ Tượng là cha của ông O. Sau khi đổi đất cho đến nay thì cụ Tư và cụ Tượng đã quản lý sử dụng ổn định trên phần đất này. Đến năm 1998 thì cụ Tư chết, ông C được thừa kế phần đất trên và quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Phần đất này ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông O vì gia đình ông đã quản lý sử dụng ổn định phần đất trên và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Đại diện cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện C trình bày: Ngày 08/5/2019 ông C có vay vốn tại Ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng, khi vay có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay xét thấy việc tranh chấp của các đương sự không ảnh hưởng lớn đến tài sản thế chấp cũng như nghĩa vụ trả nợ của ông C cho Ngân hàng do đó không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng xin không tham gia tố tụng tại Tòa án và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị B trình bày: Thống nhất với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn O đối với ông Nguyễn Văn C về việc buộc ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông Trịnh Văn O phần đất diện tích là 2.169,7m² tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau có tứ cận như sơ đồ vụ án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/6/2022, bà Hồ Thị B người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ kháng cáo: năm 2008, ông C hứa giao trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn nhưng không thực hiện.

Bị đơn trình bày: Cha bị đơn là cụ Tư và cha của nguyên đơn là cụ Tượng đổi đất cho nhau hơn 60 năm qua, sau khi đổi đất hai bên quản lý, sử dụng đất ổn định đến nay không có tranh chấp; diện tích đất tranh chấp có một phần diện tích ông C được cấp QSD đất, một phần chưa được cấp là vì đất bảo lưu nên nhà nước không cấp QSD, ông sử dụng đúng phần diện tích đất từ cha bị đơn để lại, không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo thực hiện trOg thời hạn và đúng quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn

Nguyên đơn không đồng ý đo đạc hết diện tích đất, mà chỉ thống nhất đo đạc phần diện tích đất tranh chấp là 2.169,7m² tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, nhận thấy: Khoảng 60 năm trước cụ Trịnh Văn Tượng (cha của nguyên đơn Trịnh Văn O) và cụ Nguyễn Văn Tư (cha của bị đơn Nguyễn Văn C) đổi đất cho nhau để thuận tiện cho việc sản xuất; hai bên đổi đất cho nhau là một cái Cù Lao và cái đĩa, diện tích đất đổi khoảng 01 công 02 góc 3. Sau khi đổi đất hai bên quản lý, canh tác ổn định. Cho

nên cùng thời điểm ngày 10/01/1995 cả và ông Trịnh Văn O và cụ Nguyễn Văn Tư được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Thời điểm nguyên đơn khi kê khai để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất không kê khai phần diện tích đất tranh chấp; phần đất cụ Tư được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1995, năm 1998 cụ Tư qua đời, bị đơn ông C nhận thừa kế QSD đất từ cụ Tư năm 1998 và canh tác không có thay đổi về hiện trạng, vị trí của thửa đất.

Đến ngày 19/12/2008 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C lập biên bản xác minh để làm thủ tục cấp QSD đất cho ông C, tại biên bản này có ông O ký tên chứng kiến tại hộ giáp ranh và thống nhất nội dung *“Các hộ giáp ranh và chủ sử dụng cùng thống nhất ranh đất và đồng ý sau này sẽ cấp đổi GCNQSDĐ của mình cho đúng thực tế”*. Như vậy, đến thời điểm 2008 ông C chuyển tên QSD đất từ cụ Tư sang ông C thì lúc này các bên đương sự vẫn thống nhất xác định mốc giới, quyền sử dụng đất đang quản lý sử dụng đúng với hiện trạng sử dụng đất hiện tại, không có tranh chấp cho nên ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/01/2010.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp thì có một phần diện tích bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa 483, trên thực tế phần đất này cụ Tư và ông Col quản lý, sử dụng ổn định từ hơn 60 năm qua; căn cứ Án lệ số 15/2017/AL về *“Công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trog việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”*; do vậy, không có cơ sở buộc bị đơn giao trả lại phần đất mà bị đơn đã được cấp QSD đất thuộc thửa 483.

Một phần tranh chấp còn lại thuộc thửa 409 thuộc Kinh Bồng Giang chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng gia đình bị đơn quản lý, sử dụng ổn định từ hơn 60 năm qua. Tại Biên bản hòa giải ngày 03/8/2018 của Ủy Ban nhân dân xã P có nội dung: *“Hai bên đã được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên đã canh tác ổn định lâu dài, hai bên nên bàn bạc thỏa thuận chỉ ranh với nhau, đất của ai thì người đó sử dụng theo hiện trạng đất đã được cơ quan chức năng cấp cho hai bên. Về phía phần cO kinh ủy Ban sẽ xem xét hiện giờ cũng chưa có xem xét và cấp cho ai”*.

Nhận thấy, UBND xã có ý kiến, quá trình điều chỉnh đất không cấp quyền sử dụng đất cho dân ở thửa 409 thuộc Kinh Bồng Giang, nhưng UBND xã có ý kiến Tòa án xem xét hộ dân nào quản lý, sử dụng lâu dài ổn định thì giao cho hộ đó tiếp tục sử dụng. Do từ trước đến nay cụ Tư và ông C quản lý sử dụng ổn định trên 60 năm; từ đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi lại phần đất đã đổi cho bị đơn.

Với nhận định trên và những căn cứ mà Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định để bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất chuyển đổi là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm đương sự được miễn vì là người cao tuổi.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Áp dụng các Điều 159, 160, 165, 166, 616, 617, 618, 620, 649, 650 và 651 Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn O đối với ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông Trịnh Văn O phần đất tranh chấp có ranh giới, kích thước thể hiện theo các điểm M₁M₂M₃M₄M₅M₆ M₇M₈M₉M₁₂M₁ bản trích đo hiện trạng, diện tích là 2.169,7m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp Kinh Bồng Giang.

Phía Nam giáp Kinh.

Phía Đông giáp Kinh.

Phía Tây giáp ông Nguyễn Văn C.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ ông Trịnh Văn O phải chịu là 4.177.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Văn O được miễn án phí dân sự sơ thẩm, ông Trịnh Văn O có dự nộp 4.050.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004757 ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C (do anh Trịnh Văn Lượm nộp thay) được nhận lại khi án có hiệu lực pháp luật.

3.2. Án phí phúc thẩm nguyên đơn được miễn.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thị Hiền