

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 383/2023/DS-ST
Ngày 08-08-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vân

2. Ông Võ Văn Dương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 08 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 455/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022, về việc: “Tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 290/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 06 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 07 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: số D đường F, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “vắng mặt”;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Dương Thị Ngọc Á, sinh năm 1986; địa chỉ: số D đường F, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, “có mặt”.

2. **Bị đơn:** bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: số E, hẻm S, đường N, Ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “có mặt”.

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

- Anh Ngô Văn N, sinh năm 1983, “vắng mặt”

- Chị Lê Thị Chúc L, sinh năm 1986, “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Dương Thị Ngọc Á, sinh năm 1986, “có mặt”

- Anh Dương Văn D, sinh năm 1983, “có mặt”

Cùng địa chỉ: số D Đường F, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1960; địa chỉ: số D Đường F, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “có mặt”.

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1953; địa chỉ: số A đường B, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “có mặt”.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: số A Đường F, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “có mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 09 năm 2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Các thửa đất số 477, 476, 489, có diện tích 10.518 m², thuộc tờ bản đồ số 8, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt: các thửa đất số 477, 476, 489) có nguồn gốc là của ông bà ngoại của nguyên đơn để lại. Do nguyên đơn là người chăm sóc cha mẹ và sinh sống trên thửa đất này nên trước khi cha mẹ chết đã thống nhất để lại thửa đất này cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Sau đó các anh chị và các cháu trong đó có bị đơn, bà Đ, ông T1 đến ép buộc nguyên đơn phải chia diện tích đất trên cho bị đơn và bà Đ mỗi người 3.000 m². Để thuận tiện việc canh tác, bị đơn yêu cầu nguyên đơn đổi diện tích đất được chia lấy thửa đất số 228, có diện tích 2.533,3 m², thuộc tờ bản đồ số 5, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt: thửa đất số 228) của nguyên đơn. Do bị ép buộc nguyên đơn mới ký vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất với bị đơn. Việc bị các anh chị ép buộc ký giấy thỏa thuận trao đổi đất thì nguyên đơn không báo chính quyền địa phương nên không có chứng cứ để nộp cho Tòa án.

Giấy thỏa thuận trao đổi đất do người của bị đơn viết, sau đó bị đơn photo đưa cho nguyên đơn một bản, trên Giấy thỏa thuận trao đổi đất bản photo mà nguyên đơn nhận được không đề ngày, tháng, năm. Nguyên đơn không nhớ ngày ký Giấy thỏa thuận trao đổi đất mà chỉ nhớ đó là vào năm 2020.

Nguyên đơn khẳng định không có việc chia đất, đổi đất với bị đơn. Bị đơn mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 228 của nguyên đơn để xem rồi giữ luôn đến giờ không trả, nguyên đơn cũng không giao thửa đất này cho bị đơn. Việc bị đơn cho anh N thuê thửa đất trên thì đến tháng 11 năm 2022 nguyên đơn mới biết.

Thực tế không có việc chia đất, đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn vì diện tích đất này nguyên đơn đã chuyển nhượng cho cháu là chị Dương Thị Ngọc Á

vào năm 2019. Do đó, ngày 09 tháng 09 năm 2022 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 228 cho nguyên đơn. Ngày 07 tháng 02 năm 2023, nguyên đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung: yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy thỏa thuận trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bị đơn và anh Ngô Văn N vô hiệu; buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Tại phiên hòa giải ngày 22 tháng 06 năm 2023, nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và đồng ý cho vợ chồng anh Ngô Văn N, chị Lê Thị Chúc L được canh tác thửa đất số 228 đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê.

Ý kiến của bị đơn: Diện tích đất 10.518 m² thuộc các thửa số 477, 476, 489 có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ bị đơn để lại. Khi cha mẹ chết, nhà đất của cha mẹ đã được chia cho tất cả các anh, chị, em. Một phần diện tích đất của ông bà ngoại đã được chia cho các con trai, hai lô đất còn lại trong đó có các thửa đất nêu trên theo di chúc miệng được chia cho bốn người con gái là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Thị T. Tuy nhiên do bị đơn lấy chồng ở xa quê, nên khi làm sổ đỏ, hai lô đất còn lại đã được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn và bà N1, bị đơn và bà Đ không được chia. Vì bà N1 có chồng con nên bị đơn và bà Đ không yêu cầu chia thửa đất bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận. Còn nguyên đơn không lập gia đình nên bị đơn và bà Đ yêu cầu nguyên đơn chia thửa đất trên cho bị đơn và bà Đ mỗi người 3.000 m². Do có sự thỏa thuận như vậy nên bị đơn và nguyên đơn mới lập giấy thỏa thuận trao đổi đất ngày 15 tháng 01 năm 2019, có sự ký tên làm chứng của bà N1, bà Đ và ông T1. Sau khi ký giấy thỏa thuận trao đổi đất, nguyên đơn đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao thửa đất số 228 cho bị đơn. Bị đơn đã cho cháu là anh Ngô Văn N thuê để trồng trọt, thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 08 tháng 11 năm 2021 đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2023, giá thuê là 6.000.000 đồng/năm, bị đơn đã nhận của anh N là 12.000.000 đồng.

Bị đơn xác nhận có nhờ người em họ tên Ngô Duy T2 viết Giấy thỏa thuận trao đổi đất, khi viết giấy này ông T2 quên không ghi ngày, tháng, năm. Khi viết xong, bị đơn có photo một bản giao cho nguyên đơn. Sau đó về nhà đọc lại bị đơn mới phát hiện thiếu ngày, tháng, năm lập giấy nên đã nhờ con trai viết thêm dòng chữ “Ngày 15 tháng 01 năm 2019” vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất. Bị đơn khẳng định ngày viết giấy thỏa thuận trao đổi đất là ngày 15 tháng 01 năm 2019, không phải là năm 2020 như nguyên đơn trình bày.

Sau khi thỏa thuận chia đất xong, bà Đ có thuê người về đo vẽ nhưng chưa có bản vẽ, chưa thực hiện việc tách thửa và sang tên cho bị đơn và bà Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thực hiện việc sang tên thửa đất số 228 cho bị đơn như đã thỏa thuận trước đây. Nếu nguyên đơn muốn bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên thì nguyên đơn phải chia cho bị đơn 3.000 m² đất

thuộc các thửa đất số 477, 476, 489. Đồng thời, bị đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022581, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 16 tháng 05 năm 2018 giữa nguyên đơn với chị Dương Thị Ngọc Á về việc chuyển nhượng thửa đất số 228.

Tòa án giải thích nếu bị đơn có yêu cầu chia 3.000 m² đất thuộc các thửa số 477, 476, 489 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022581, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 05 năm 2018, bị đơn phải làm đơn yêu cầu phản tố, đóng tạm ứng án phí thì yêu cầu của bị đơn mới được Tòa án thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, bị đơn không làm đơn yêu cầu phản tố. Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Giấy thỏa thuận trao đổi đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 08 tháng 11 năm 2021 bị tuyên vô hiệu.

Bị đơn xác nhận chồng là ông Trương Văn T3 không có liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ý kiến của chị Dương Thị Ngọc Á:* Chị Á không biết việc thỏa thuận trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn, khi nguyên đơn đưa bản photo Giấy thỏa thuận trao đổi đất thì chị Á mới biết sự việc. Trước khi có Giấy thỏa thuận trao đổi đất, nguyên đơn đã sang nhượng thửa đất trên cho chị Á vào ngày 29 tháng 03 năm 2019. Bản photo Giấy thỏa thuận trao đổi đất mà bị đơn đưa cho nguyên đơn không ghi ngày, tháng, năm. Sau khi nguyên đơn khởi kiện, bị đơn nộp cho Tòa án Giấy thỏa thuận trao đổi đất ghi ngày 15 tháng 01 năm 2019 là không đúng sự thật. Giấy thỏa thuận này bị đơn đã ghi thêm ngày, tháng, năm vào.

Chị Á khẳng định không có việc thỏa thuận chia đất và đổi đất như bị đơn trình bày, vì thửa đất trên nguyên đơn đã sang nhượng cho chị Á và không có việc các thành viên trong gia đình tiến hành việc đo vẽ, tách thửa.

Đối với thửa đất số 228, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho chị Á vào ngày 16 tháng 05 năm 2018, hai bên đã ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Á đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho nguyên đơn, nhưng do bận công việc nên chị Á chưa làm thủ tục đăng bộ.

Đối với vụ án này, chị Á không có yêu cầu độc lập, chỉ đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải chia cho bị đơn 3.000 m² đất thuộc các thửa đất số 477, 476 và 489, vì các thửa đất này nguyên đơn đã chuyển nhượng cho chị Á.

Chị Á đồng ý để anh Ngô Văn N canh tác thửa đất số 228 đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bị đơn và anh N.

- *Ý kiến của anh Dương Văn D:* Anh D thống nhất với ý kiến của chị Dương Thị Ngọc Á. Anh D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- *Ý kiến của anh Ngô Văn N:* Anh N xác nhận có thuê của bị đơn thửa đất số 228 của bị đơn với giá 6.000.000 đồng/năm. Anh N đã giao cho bị đơn 12.000.000 đồng. Quá trình thuê anh N không đầu tư gì vào thửa đất, chỉ trồng lúa và bắp. Nay được biết nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp thửa đất trên thì sau khi thu hoạch xong, anh N sẽ trả lại đất cho người được Tòa án phán quyết có quyền sử dụng đất hợp pháp. Anh N không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- *Ý kiến của chị Lê Thị Chúc L:* Chị Lê Thị Chúc L là vợ của anh Ngô Văn N, chị L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại biên bản ghi nhận ngày 15 tháng 06 năm 2023, ông Ngô Duy T2 xác nhận bị đơn là người nhờ ông viết Giấy thỏa thuận trao đổi đất, trên Giấy thỏa thuận trao đổi đất không ghi ngày, tháng, năm. Vì thời gian đã lâu nên ông không nhớ đã viết Giấy thỏa thuận trao đổi đất vào ngày, tháng, năm nào. Ông T2 có chứng kiến việc các anh chị em của bị đơn gồm bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T cùng ký tên vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng là ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ cùng thống nhất trình bày:

Diện tích đất 10.518 m² thuộc các thửa đất số 477, 476, 489 có nguồn gốc của ông bà ngoại của các đương sự để lại. Khi cha mẹ chết, nhà đất của cha mẹ đã được chia cho tất cả các anh chị em. Diện tích đất ông bà ngoại để lại, một phần đã được chia cho các con trai là ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn H1, phần còn lại trong đó có các thửa đất nêu trên, theo di chúc miệng được chia cho bốn người con gái là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Thị T. Năm 2003, nguyên đơn và bà N1 tự đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông bà ngoại để lại cho bốn người con gái. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 477, 476, 489, bà N1 được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 202, 209, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219. Do bị đơn và bà Đ không được chia đất thừa kế của ông bà ngoại, nên các anh, chị, em họp bàn thống nhất chia phần diện tích đất 10.518 m² của nguyên đơn cho bị đơn và bà Đ mỗi người 3.000 m². Vì có sự thỏa thuận chia đất này, bị đơn mới đổi cho nguyên đơn phần diện tích đất được chia lấy thửa đất số 228 của nguyên đơn để thuận tiện canh tác. Việc đổi đất có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của tất cả các anh, chị, em vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất.

Sau khi được chia đất, bà Đ có tiến hành việc đo vẽ để làm thủ tục tách thửa, tuy nhiên đến nay công ty đo vẽ chưa giao bản vẽ cho bà Đ.

Ngày 27 tháng 03 năm 2023, bà Đ có Đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án yêu cầu chia phần diện tích đất thuộc các thửa số 477, 476, 489 đã được cấp giấy chứng nhận cho bà T và các thửa số 202, 209, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219 đã được cấp giấy chứng nhận cho bà N1 theo di chúc miệng của cha mẹ. Yêu cầu độc lập của bà Đ đã được Tòa án thụ lý và tách ra để giải quyết bằng vụ án dân

sự thụ lý số 183/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 04 năm 2023, về việc: “Tranh chấp chia tài sản thừa kế”.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N1 trình bày: các thửa đất số 477, 476, 489 có nguồn gốc của ông bà ngoại để lại. Khi ông bà và cha mẹ chết, nhà đất đã được chia cho tất cả các anh, chị, em. Thửa đất trên đã được sang tên cho nguyên đơn, do nguyên đơn là người sống cùng ông bà, cha mẹ và canh tác thửa đất trên đã lâu. Sau đó, bị đơn đã dẫn nhiều người về ép buộc nguyên đơn chia đất đồng thời yêu cầu các anh, chị, em ký vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Vì bị các chị chửi mắng quá nhiều nên bà N1 mới phải miễn cưỡng ký tên, bà N1 không nhớ ngày, tháng, năm ký vào vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất. Việc thỏa thuận chia đất và trao đổi đất mới chỉ lập giấy, chưa thực hiện việc đo vẽ, tách thửa và sang tên cho từng người.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị Ngọc Á, anh Dương Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu, anh Ngô Văn N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, chị Lê Thị Chúc L vắng mặt không có lý do. Người làm chứng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên lời khai như tại Biên bản đối chất ngày 16 tháng 02 năm 2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định; tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 78 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chị Lê Thị Chúc L chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 09 năm 2022 của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy thỏa thuận trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa bị đơn và anh Ngô Văn N vô hiệu; buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 228 cho nguyên đơn; do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng:

Căn cứ lời khai của bị đơn và chồng là ông Trương Văn T3 tại bản tự khai ngày 24 tháng 04 năm 2023, Hội đồng xét xử xác định ông Trương Văn T3 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, chị Lê Thị Chúc L vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy thỏa thuận trao đổi đất được lập vào năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H vô hiệu:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 131660, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00102 QSDĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 08 năm 2003, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định diện tích đất 10.518 m² thuộc các thửa số 477, 476, 489 được Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu cho bà Nguyễn Thị T, ngày 29 tháng 03 năm 2019, bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng cho chị Dương Thị Ngọc Á.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khai do phía bị đơn đưa nhiều người đến ép buộc nên nguyên đơn mới buộc phải ký vào Giấy thỏa thuận trao đổi đất, tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời khai này của nguyên đơn.

Căn cứ lời khai của các đương sự, những người làm chứng và người viết hộ là ông Ngô Duy T2, cùng sự thừa nhận của bị đơn về dòng chữ “Ngày 15 tháng 01 năm 2019” là do con trai của bị đơn viết, do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác

định Giấy thỏa thuận trao đổi đất không có ngày, tháng, năm nên không đúng với quy định của pháp luật.

Căn cứ lời khai của các đương sự và những người làm chứng, tại thời điểm trao đổi quyền sử dụng đất, phần diện tích đất 10.518 m² theo thỏa thuận được chia cho bị đơn và bà Đ mỗi người 3.000 m², tuy nhiên, bị đơn chưa làm thủ tục tách thửa và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được chia.

Căn cứ quy định tại các Điều 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013 về thời điểm và điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất là khi người sử dụng đất có “Giấy chứng nhận”; tại thời điểm chuyển đổi, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được chia nhưng các bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 022581/HĐ-CNQSDĐ ngày 16 tháng 05 năm 2018, nguyên đơn đã chuyển nhượng thửa đất số 28 cho chị Dương Thị Ngọc Á, sau đó nguyên đơn lại thỏa thuận chuyển đổi thửa đất này cho bị đơn mà không có sự đồng ý của vợ chồng chị Á là không đúng quy định của pháp luật.

Từ các phân tích trên và căn cứ quy định tại các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700291, số vào sổ cấp GCN: H00948/07 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 28 tháng 12 năm 2005:

Do Văn bản thỏa thuận trao đổi đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H vô hiệu, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700291, số vào sổ cấp GCN: H00948/07 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 28 tháng 12 năm 2005.

Nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp Văn bản thỏa thuận trao đổi đất bị tuyên vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn N lập ngày ngày 08 tháng 11 năm 2021 vô hiệu:

Do Văn bản thỏa thuận trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nên tại thời điểm cho thuê, bà Nguyễn Thị H không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 228; căn cứ các Điều 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013 và

các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 08 tháng 11 năm 2021 ký kết giữa bị đơn và anh Ngô Văn N vô hiệu.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị H trả lại quyền sử dụng đất thửa số 228, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh:

Do Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 08 tháng 11 năm 2021 vô hiệu, nên căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, từ đó, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc anh N và chị L giao lại thửa đất số 228 cho bị đơn. Tuy nhiên, tại thời điểm cho thuê, thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Ngày 16 tháng 05 năm 2018, nguyên đơn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022581/HĐ-CNQSĐĐ chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Dương Thị Ngọc Á, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng bởi Văn phòng C nhưng chị Á chưa làm thủ tục đăng bộ; căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013: “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký Sổ địa chính”, như vậy, thửa đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc anh N và chị L giao trả thửa đất trên cho nguyên đơn.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và vợ chồng chị Á đồng ý cho vợ chồng anh N được canh tác thửa đất trên đến hết ngày 08 tháng 11 năm 2023, xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự và có lợi cho vợ chồng anh N nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vợ chồng anh N, chị L không có yêu cầu độc lập, bị đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét việc bồi thường thiệt hại khi Hợp đồng trên bị tuyên vô hiệu.

[3.3] Xét yêu cầu của bị đơn:

Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022581/HĐ-CNQSĐĐ ký kết giữa nguyên đơn với chị Dương Thị Ngọc Á ngày 16 tháng 05 năm 2018, yêu cầu nguyên đơn thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa số 228 cho bị đơn, nếu nguyên đơn không đồng ý thì phải chia cho bị đơn 3.000 m² thuộc các thửa số 477, 476, 489; tuy nhiên, bị đơn không làm đơn yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, giải quyết các yêu cầu của bị đơn.

Nếu sau này bị đơn có tranh chấp đối với các thửa đất số 477, 476, 489 thì làm đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án để được giải quyết trong vụ án dân sự thụ lý số 183/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 04 năm 2023, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp chia tài sản thừa kế” hoặc sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm

sát nhân dân huyện Củ Chi phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bị đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95, 167, 168 và 188 của luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Giấy thỏa thuận trao đổi đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700291, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00948/07 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2005 cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700291, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00948/07 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2005 cho bà Nguyễn Thị T thì bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa bà Nguyễn Thị H và anh Ngô Văn N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

Buộc anh Ngô Văn N và chị Lê Thị Chúc L trả lại quyền sử dụng đất thửa số 228, tờ bản đồ 05, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị T ngay khi hết thời hạn thuê là ngày 08 tháng 11 năm 2023.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị T là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0019808 ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài