

Bản án số: **160/2023/DS-ST**

Ngày: 11/9/2023

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 QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân :

- Bà Nguyễn Thị Cúc
- Ông Nguyễn Văn Đông

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Lệ Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2023/TLST-DS ngày 11/01/2023, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2023/QĐXXST-DS ngày 09/8/2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 91/2023/QĐST-DS ngày 29/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Khôi S, sinh năm 19//

Địa chỉ: phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: bà Phạm Thị Bích H (theo Giấy uỷ quyền số công chứng 2x69/GUQ, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu)

- Bị đơn: Bà Đinh Thị B, sinh năm 19//

Địa chỉ: số xyz phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Tài H, sinh năm 19xx
- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 19yy

Cùng địa chỉ: tổ Y, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

(Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 123/GUQ, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2023 của Văn phòng công chứng Nguyễn Phương Loan)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1) Bà Nguyễn Thị T
- 2) Ông Đinh Khôi V
- 3) Bà Đinh Thị N

Cùng địa chỉ: Tổ Y, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bà T và ông V cùng uỷ quyền cho bà N làm đại diện (Giấy uỷ quyền ngày 22/02/2023 và 27/02/2023)

- 4) Ông Nguyễn Tài H

Địa chỉ: số xyk phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

- 5) Ông Nguyễn Văn C

Địa chỉ: số xyz phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

- 6) Bà Nguyễn Thị H2

Địa chỉ: phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tại phiên toà, có mặt bà H (đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn), bà N (đồng thời đại diện theo uỷ quyền của bà T, ông V), ông H và ông C (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – bà B); vắng mặt bà H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Đinh Khôi S (do bà Phạm Thị Bích H là đại diện theo uỷ quyền) trình bày:**

Ông Đinh Khôi S và bà Đinh Thị B là hai chị em ruột cùng sinh sống trên địa bàn phố Lê Mật thuộc phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Trước năm 1993, hai ông bà có quyền sử dụng đối với các thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa đất số 2y, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc là đất thổ cư cũ của gia đình bà Đinh Thị B sử dụng trước ngày 15/10/1993, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Sổ mục kê và bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 thể hiện thửa đất số 2y tờ bản đồ số //, diện tích 492,02m² kê khai tên Đinh Thị B. Tờ trình số 25 ngày 28/03/2018 của UBND phường Việt Hưng cũng xác định nguồn gốc đất của gia đình bà B là đất thổ cư sử dụng từ trước năm 18/12/1980. Hiện nay thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

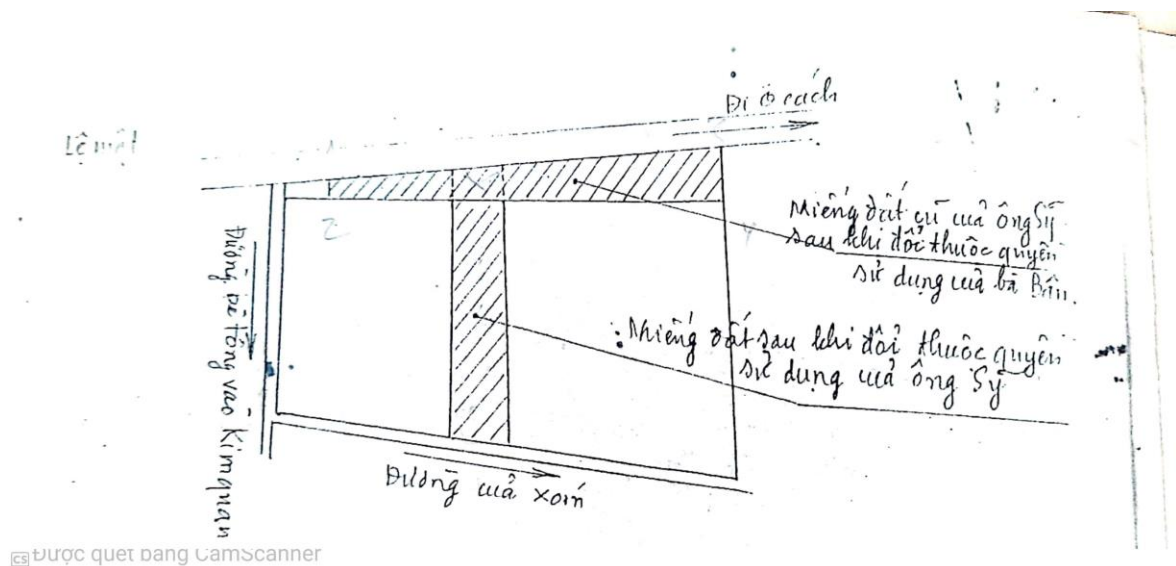
- Thửa đất số 2x, tờ bản đồ số //, diện tích đất 55m² đất ao đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B33XXYYZ ngày 27/11/1992 cho ông Đinh Khôi S.

Ngày 08/02/1993, do đề phù hợp với nhu cầu sử dụng của hai gia đình, gia đình ông bà đã ký Biên bản chuyển đổi đất với gia đình bà Đinh Thị B gồm bà B, anh Nguyễn Tài H (con trưởng), anh Nguyễn Văn C (con thứ) và gia đình ông Đinh Khôi S gồm ông S, bà Nguyễn Thị T (vợ), anh Đinh Khôi V (con trai), chị Đinh Thị N (con gái). Biên bản này có bà Đinh Thị K1 và bà Đinh Thị K2 là 2 em gái của ông bà là người làm chứng; được UBND xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (nay là UBND phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội) xác nhận. Nội dung biên bản thỏa thuận cụ thể như sau:

- Bà B được sử dụng miếng đất hình thang của ông S nằm ở dọc đường bê tông của xã có diện tích 55m^2 cùng phần diện tích lưu không để làm đường mà chính quyền xã đã cho phép ông S sử dụng trước đây.

- Ông S được sử dụng miếng đất hình thang nằm giữa thửa đất lớn của bà B có chiều rộng mặt đường của xã là 4m, độ dài đầu đối diện là 4,03m; đáy nhỏ dài 19,2m, đáy lớn dài 29,5m có diện tích là $81,4\text{m}^2$.

Hình vẽ mô tả việc đổi đất như sau:



Sau khi đổi đất, bà B đã chia đất cho hai con là anh Hùng và anh Cường để tất cả các thửa đất đều quay ra đường phố Lê Mật. Các gia đình đã sử dụng, xây dựng nhà và ở ổn định, không có tranh chấp về mốc giới trên đất từ đó đến nay. Còn ông S cũng sử dụng ổn định thửa đất được đổi, đóng thuế đầy đủ. Ông S đã làm đơn đề nghị và nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được. Hai bên gia đình cũng đã liên hệ với UBND phường Việt Hưng để tiến hành đo đạc sơ đồ tổng thể thửa đất theo hiện trạng. Tuy nhiên, sau đó hai bên gia đình lại không thống nhất được để nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, ông S làm đơn khởi kiện **đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên giải quyết**: Công nhận biên bản chuyển đổi đất và xác nhận quyền sử dụng đất theo biên bản chuyển đổi đất của ông Đinh Khôi S đổi

với thửa đất sau khi chuyển đổi với diện tích 86,8m² mà hiện nay là sổ nhà xyo phố Lê Mật thuộc phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội; đồng thời xác định rõ vị trí thửa đất để có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S trình bày theo biên bản đổi đất thì diện tích ông S sử dụng là 81,4m²; theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 đo là 80,5m²; theo đo đạc địa chính năm 2020 là 86,8m². Việc có thay đổi diện tích là do sai số khi đo đạc; trên thực tế thì các gia đình sử dụng không có tranh chấp về mốc giới. Do vậy, ông S đề nghị trường hợp qua đo đạc thực tế, chồng ghép bản đồ chính quy có thay đổi về diện tích thì Tòa án tuyên theo diện tích thực tế được công nhận tại thời điểm xét xử.

*** Bị đơn là bà Đinh Thị B và những người liên quan gồm ông Nguyễn Tài H, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2** thống nhất trình bày tại Bản kê khai ghi ngày 29/01/2023 như sau: Thửa đất số 2y tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, do bà Đinh Thị B đứng tên, có diện tích 406m² đất thổ cư, đã đăng ký với chính quyền xã Việt Hưng từ năm 1960, gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Đến năm 1993, để thuận tiện cho việc sử dụng đất của cả hai gia đình, chúng tôi đã đổi đất cho nhau (có văn bản chuyển đổi đất lập ngày 08/02/1993) được toàn thể thành viên của hai gia đình đồng ý và ký tên.

Sau khi đổi đất, bà B đã chia cho 02 con trai: ông H thừa 2y.2 tờ bản đồ số 6, ông C thừa số 2y.4 tờ bản đồ số 6, việc tách thửa này có đăng ký với chính quyền phường và nộp thuế đất hàng năm. Hiện tại cả ông H và ông C đều đã xây nhà kiên cố (từ năm 2001) và sử dụng ổn định không có tranh chấp về mốc giới, diện tích theo các sổ nhà xyk, xyo và xyz phố Lê Mật. Đến năm 2010 thì hai gia đình bắt đầu chuyển giao bằng giấy tờ để làm GCNQSDĐ.

Về phần bà B cùng các thành viên trong gia đình bà B đều sẵn sàng cung cấp để ông S được làm sổ đỏ trên phần đất đã đổi là 67m² trên thửa đất thổ cư của bà B. Về phần ông S chưa có hướng cụ thể chuyển phần đất đã đổi với gia đình bà B, cụ thể chuyển 33m² đất cho ông C và 8m² đất cho ông H trên thửa đất số 2x mà ông S được cấp GCNQSDĐ từ năm 1992.

Sau nhiều lần hoà giải tại gia đình và UBND phường Việt Hưng nhưng không đi đến kết quả dẫn đến sự việc kéo dài đến hiện nay.

Nguyện vọng của gia đình bà B: Đề nghị ông Đình Khôi S trả phần đất đã đổi cho gia đình bà B bằng giấy chuyển quyền, sau đó hai gia đình cùng làm GCNQSDĐ trên phần đất của bà B là 406m². Đề nghị Toà án xem xét và ra phán quyết cho gia đình tôi.

*** Bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Khôi V và bà Đinh Thị N** nhất trí với quan điểm trình bày của nguyên đơn, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đinh Khôi S.

Tại phiên tòa:

*** Đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn** giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, khẳng định cho tới hiện nay các bên không thay đổi ý kiến gì về nội dung đòi đất, thực tế sử dụng đúng như biên bản kể từ khi đòi đến nay, tuy nhiên phía gia đình bà B không hợp tác về thủ tục hành chính nên một mình nguyên đơn không thể thực hiện được. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về diện tích thì theo số đo tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đã được đặc theo toạ độ VN 2000 và chồng ghép với bản đồ địa chính của địa phương.

*** Bà N đồng thời đại diện theo uỷ quyền của bà T, ông V** đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ông H, ông C** (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện uỷ quyền của nguyên đơn) vẫn xác nhận thoả thuận tại Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993, đề nghị Toà án tuyên trả cho gia đình bị đơn phần diện tích ông S đã đòi tại thửa số 2x tờ bản đồ số 6.

Về ý kiến riêng của từng người đại diện uỷ quyền của bị đơn (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Ông H đề nghị Toà án công nhận việc cụ Bân chia đất tại thửa 2y cho các con theo Biên bản họp gia đình ngày 15/5/2020, đề nghị Toà án xác định một phần diện tích đất tại thửa 2x sau khi nhận đổi từ ông S đổi với phần gia đình ông H đang quản lý, sử dụng và tuyên cho ông H được quyền quản lý, sử dụng và làm sổ đỏ đối với phần đất đó. Về tài sản trên đất là do ông xây dựng nên, vợ và các con ông (bà Quế, anh Dũng và chị Chi) không có ý kiến gì và đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

- Ông C bổ sung ý kiến yêu cầu nguyên đơn phải chi trả toàn bộ chi phí đến khi làm ra sổ đỏ cho toàn bộ thửa đất số 2x cho cả 2 gia đình. Đối với phần diện tích đất còn lại của gia đình bà B tại thửa số 2y hiện do ông C và bà B đang quản lý, sử dụng thì ông C không yêu cầu Toà án giải quyết.

*** Đại diện nguyên đơn** cho rằng sau khi Toà án quyết định thì phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ai thì người ấy tự liên hệ cấp GCN, do vậy ông S không có nghĩa vụ phải làm sổ đỏ cho nhà bà B và cũng không đồng ý chi trả các khoản chi phí khi bà B đi làm sổ đỏ.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên, tại thời điểm đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 BLTTDS. Các đương sự về cơ bản đã chấp hành quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và người làm chứng thống nhất về nguồn gốc đất; tờ trình của UBND phường Việt Hưng xác định thửa đất số 2y và 2x, tờ bản đồ số // tại xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (nay là phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đinh Thị B và ông Đinh Khôi S.

Ngày 08/02/1993, cả hai gia đình ông S và bà B đã ký Biên bản chuyển đổi đất có sự làm chứng của bà Đinh Thị K2, Đinh Thị K1 và được UBND xã Việt Hưng xác nhận đồng ý cho chuyển đổi. Căn cứ vào việc chuyển đổi này; hai bên gia đình đã thực hiện và sử dụng đất theo hiện trạng đổi từ đó đến nay (hơn 30 năm), không có tranh chấp về mốc giới và hiện đang ở ổn định trên đất. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc Công nhận Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993 là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Điều 455, 500 BLDS 2015; Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993 giữa gia đình ông Đinh Khôi S và gia đình bà Đinh Thị B. Theo đó, ông S được quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 79,6m² theo Tờ trích đo địa chính thửa đất số 151/2023/ĐCTL/HSKT ngày 01/03/2023 của Công ty CP địa chính Thăng Long tại số nhà xyo phố Lê Mật thuộc phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

+ Các đương sự được miễn án phí vì là người cao tuổi theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận thoả thuận tại Biên bản chuyển đổi đất và quyết định cụ thể về vị trí, diện tích... đối với phần đất đã chuyển đổi của nguyên đơn. Đây là vụ án dân sự về tranh chấp về “Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”. Bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều có địa chỉ tại quận Long Biên, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và Toà án nhân dân quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật Đất đai.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi ban hành bản án sơ thẩm, các đương sự không có ý kiến, yêu cầu gì về thời hiệu khởi kiện. Căn cứ Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 149 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện khi giải quyết vụ án.

[1.3] Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do vậy, phạm vi giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà không vì lý do bất khả kháng. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H2.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1] Xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, biến động đối với hai thửa đất số 2y và 2x tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội:

[2.1.1.] Tài liệu do UBND phường Việt Hưng cung cấp thể hiện:

Theo sổ mục kê ruộng đất, bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991-1992 thể hiện thửa đất số 2y tờ bản đồ số // diện tích 492m² loại ruộng đất là “đất thổ cư”, kê khai sử dụng là “Đình Thị B”; thửa đất số 2x tờ bản đồ // diện tích 55m² loại ruộng đất là “ao”, kê khai sử dụng là “Đình Khôi S”.

Năm 1992, thửa đất số 2x được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B33XXYYZ ngày 27/11/2022 cho chủ sử dụng là ông Đình Khôi S.

Ngày 08/02/1993, ông Đình Khôi S và bà Đình Thị B có biên bản thoả thuận chuyển đổi đất.

Năm 2002, ông Trương Xuân C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 86m² đất từ bà Đình Thị B và được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số hiệu thửa đất 2y-1, tờ bản đồ số // (phần

diện tích này không nằm trong diện tích, vị trí đã thoả thuận đổi đất cho ông S).

Năm 2018, trên cơ sở đề nghị của gia đình ông S và bà B, UBND phường Việt Hưng đã hoàn thiện hồ sơ và làm tờ trình đề nghị UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông/bà cụ thể như sau:

- Thửa đất số $(2y+2x)-1$, tờ bản đồ số 6, diện tích $22y,4m^2$ đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn C.

- Thửa đất số $(2y+2x)-2$, tờ bản đồ số //, diện tích $127,4m^2$ đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Tài H.

- Thửa đất $(2y+2x)-3$, tờ bản đồ số //, diện tích $80,5m^2$ đứng tên chủ sử dụng là ông Đinh Khôi S.

- Thửa đất $(2y+2x)-4$, tờ bản đồ số //, diện tích $60,6m^2$ đứng tên chủ sử dụng là bà Đinh Thị B.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ của UBND phường Việt Hưng chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND quận Long Biên đã trả lại hồ sơ đề nghị các gia đình bổ sung tài liệu. Nhưng từ đó đến nay, các bên vẫn chưa thống nhất được các phương án giải quyết.

[2.1.2] Trong 2 người làm chứng là em gái của ông S, bà B thì bà Đinh Thị K1 đã chết, Toà án đã lấy lời khai người làm chứng còn lại là bà Đinh Thị K2. Bà K2 xác nhận việc đổi đất giữa ông S và bà B như các bên trình bày ở trên; việc đổi đất được mọi người trong gia đình chứng kiến, xác nhận và trên thực tế đã sử dụng đúng theo diện tích đổi cho nhau từ 1993 đến nay. Việc chuyển đổi đất chỉ vướng mắc ở phương thức, cách làm do loại đất, tình trạng đất giữa hai bên khác nhau và pháp luật thay đổi. Về nguồn gốc đất thì bà K2 cho biết thửa 2y là đất do bố mẹ bà cho tặng bà B từ khoảng năm 1960, trong gia đình không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật công nhận Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993 để các gia đình có cơ sở làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.3] Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định:

- Thửa đất số 2y tờ bản đồ số // phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đinh Thị B. Bà B có chồng là ông Nguyễn Tài H3 – liệt sĩ hy sinh năm 1968, có 03 người con là ông Nguyễn Tài H, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2.

- Đối với thửa số 2x tờ bản đồ số // đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Khôi S (GCNQSDĐ số B33XXYYZ ngày 27/11/1992).

[2.2] Về thoả thuận đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn tại Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993:

Tại thời điểm lập Biên bản chuyển đổi đất, theo quy định của Luật Đất đai năm 1987 thì pháp luật không công nhận việc mua – bán đất đai. Tuy nhiên, giữa ông S và bà B không giao dịch mua – bán mà là “đổi” đất cho nhau. Tại Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án, các bên đương sự đều thống nhất là đổi ngang, không ai phải thanh toán cho nhau bất kể khoản lợi ích vật chất nào khác. Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993 có chữ ký chủ sử dụng đất là ông S và bà B cùng các thành viên trong gia đình hai bên (tuy bà H2 là con gái bà B không ký vào Biên bản chuyển đổi đất, nhưng quá trình thực hiện việc đổi đất từ 1993 đến nay không có ý kiến phản đối gì, tại “Bản kê khai” ghi ngày 29/01/2023 gửi Tòa án, bà H2 vẫn thống nhất với ý kiến của bà B, ông H, ông C đối với việc đổi đất năm 1993), có người làm chứng và xác nhận/đề nghị công nhận việc đổi đất của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương.

Mặt khác, quá trình từ khi đổi đất đến nay, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm về việc đổi đất, được thể hiện tại hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ và các biên bản hoà giải do UBND phường Việt Hưng cung cấp cho Tòa án.

Xét việc đổi đất của các đương sự được xác lập trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng thực tế của các bên, sau khi lập biên bản đổi đất thì cả hai bên gia đình ông S và bà B đều sử dụng ổn định, gia đình ông S đóng thuế đất trên toàn bộ phần đất được đổi từ đó đến nay, gia đình bà B cùng các con đã xây dựng nhà ở kiên cố theo đúng phần đất được nhận theo biên bản đổi đất, chính quyền địa phương cũng xác nhận về việc đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đổi cho nhau. Nay ông S, bà B chưa thực hiện được việc cấp GCNQSDĐ trên diện tích đã đổi không phải do các đương sự thay đổi ý kiến, mà do không thống nhất được phương thức, cách thức làm việc.

Hội đồng xét xử thấy có cơ sở đề công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn – ông Đình Khôi S theo Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993 là phù hợp với thực tế, nhằm bảo đảm các quyền của người đang sử dụng đất, tránh xáo trộn cuộc sống không cần thiết của cả hai bên gia đình, phù hợp với tinh thần hướng dẫn tại Điểm b.2 và b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.3] Về diện tích:

Theo biên bản chuyển đổi đất thì diện tích ông S được sử dụng sau chuyển đổi là 81,4m²; theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 đo là 80,5m²; theo đo đạc địa chính năm 2020 là 86,8m². Việc có thay đổi diện tích là do sai số khi đo đạc và một phần do

đã đo ra cả phần đất lưu không của thửa số 2x; trên thực tế thì các gia đình sử dụng không có tranh chấp về mốc giới.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 đã đo đạc và xác định diện tích ông Đinh Khôi S thực tế đang quản lý, sử dụng sau đổi đất là 79,6m² (bao gồm 70,6m² thuộc thửa số 2y và 9m² thuộc thửa số 2x). Toà án đã đề nghị Công ty CP địa chính Thăng Long đạc theo toạ độ VN:2000 đồng thời chồng ghép bản đồ địa chính chính quy của UBND phường Việt Hưng, xác định hình thể, số đo các cạnh và diện tích của cả thửa 2y và 2x đều phù hợp (trùng khớp hoặc nằm trong chỉ giới quy hoạch, ranh giới giáp ranh liền kề). Do vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông S: xác định diện tích đất thực tế ông S quản lý, sử dụng sau khi đổi đất có tổng là 79,6m².

Toàn bộ tài sản trên phần đất chia cho ông S thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông S.

[3] Quyền lợi của gia đình bà Đinh Thị B trong việc đổi đất:

[3.1] Tại Thông báo số 101/TB-TNMT ngày 30/3/2018 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận Long Biên v/v trả bổ sung hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Đinh Khôi S, bà Đinh Thị B, ông Nguyễn Tài H và ông Nguyễn Văn C, có nêu lý do bổ sung như sau: “...*Đối với thửa 2y... chưa được cấp GCNQSDĐ: hướng dẫn gia đình bà B lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ (lần đầu) trước khi thực hiện chuyển quyền, đồng thời hướng dẫn gia đình bà B cung cấp biên bản họp gia đình, giấy tờ chứng minh thời điểm chia tách thửa đất và sử dụng của ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Tài H (con bà B) theo quy định tại Điều 2y Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ*”.

Toà án đã yêu cầu bà B, ông H và ông C giao nộp tài liệu, chứng cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 2y từ bản đồ số 6, biên bản họp gia đình, giấy tờ chứng minh thời điểm chia tách thửa đất và sử dụng thửa đất cho các con của bà B. Thông báo số 279/TB-CCCC ngày 04/7/2023 của Toà án đã được tổng đạt hợp lệ đến người được thông báo, nhưng hết thời hạn ấn định, chỉ có ông Nguyễn Tài H giao nộp “Biên bản họp gia đình (v/v phân chia đất cho các con trong gia đình” ghi ngày 15/5/2020 và “Đơn đề nghị” ghi ngày 08/9/2023.

[3.2] Tại phiên toà, ông Nguyễn Tài H (một trong hai người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – bà Đinh Thị B) đề nghị Toà án công nhận việc đổi đất ngày 08/02/1993 giữa ông S và bà B, đồng thời đề nghị công nhận Biên bản họp gia đình ngày 15/5/2020 của bà B cùng các con là Nguyễn Tài H, Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị H2. Còn ông Nguyễn Văn C (người đại diện uỷ quyền còn lại của bị đơn – bà B) không có yêu cầu, đề nghị gì.

[3.3] Xét đề nghị của ông H, thấy: Biên bản họp gia đình ngày 15/5/2020 thể hiện bà Đinh Thị B phân chia cho ông Nguyễn Tài H và vợ là bà Nguyễn Thị Quế diện tích 12ym² đất và nhà ở trên đất thuộc thửa số 2y (việc phân chia này thực tế từ năm 2002).

Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 đối chiếu với việc chồng ghép bản đồ địa chính, thì có cơ sở xác định diện tích đất gia đình ông H đang quản lý (sau khi đổi đất) bao gồm 108,6m² tại thửa số 2y và 13,5m² đất tại thửa số 2x, tổng diện tích đất là 122,1m². Bà Nguyễn Thị Q (vợ ông H), anh Nguyễn Tài D (con trai ông H) và chị Nguyễn Khánh C2 (con gái ông H) thống nhất với quan điểm của ông H, đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo nội dung Biên bản chuyển đổi đất ngày 08/02/1993, Biên bản họp gia đình ngày 15/5/2020 và Sơ đồ trích đo địa chính thửa đất ngày 01/3/2023. Bà Q, anh D và chị C2 từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Toà án không đưa họ vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét diện tích ông Nguyễn Tài H thực tế đang quản lý, sử dụng sau đổi đất có các cạnh trùng khớp hoặc nằm trong chỉ giới quy hoạch, ranh giới giáp ranh liền kề. Do vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H: xác định diện tích đất thực tế ông H quản lý, sử dụng sau khi đổi đất có tổng là 122,1m² (bao gồm 108,6m² thuộc thửa số 2y và 13,5m² thuộc thửa số 2x).

[3.4] Đối với diện tích còn lại (241m²) của thửa số 2y hiện do bà Đinh Thị B và ông Nguyễn Văn C đang quản lý, sử dụng: Do ông C không yêu cầu (với tư cách cá nhân và tư cách đại diện theo uỷ quyền cho bà B), nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, công nhận việc chia tách, cho đất từ bà B sang ông C. Bà B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định, sau khi được chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B có quyền tặng, cho theo thủ tục chuyển quyền.

[3.5] Xác định sau khi đổi đất, phần đất còn lại tại thửa số 2x từ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội có diện tích 32,5m² (trước cửa hai số nhà xyz + 152 phố Lê Mật) thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị B. Bà B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án.

Toàn bộ phần lán lợp tôn nằm trên diện tích đất tại thửa 2x chia cho bà B giao cho bà B quản lý, sử dụng. Trường hợp giữa bà B và ông C có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Các vấn đề khác:

[4.1] Tại Biên bản chuyển đổi đất, ông S và bà B không thoả thuận về chênh lệch giá trị, nghĩa vụ gì khác khi đổi đất, do vậy Toà án không xem xét.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc ai là người có trách nhiệm chịu các khoản chi phí khi chuyển quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông H tại phiên toà - buộc nguyên đơn phải chịu các khoản chi phí để làm sổ đỏ đối với phần thửa đất số 2x giao cho bà B.

Do vậy các loại thuế, phí... đối với việc chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí, quyền kháng cáo:

- Các đương sự là người cao tuổi và có đơn đề nghị, nên được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết số 32x/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 và 5 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điểm g Khoản 1 Điều 40 và các Điều 147, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 455, 500 và 688 của Bộ luật Dân sự;

- Điểm b.2 và b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điểm đ Khoản 2 Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2015/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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Đinh Khôi S:

1.1. Công nhận Biên bản chuyển đổi đất lập ngày 08/02/1993 giữa ông Đinh Khôi S và bà Đinh Thị B.

1.2. Công nhận diện tích ông Đinh Khôi S được sử dụng gồm 70,6m² thuộc thửa số 2y tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 5-6-20-19-22-5 tại Sơ đồ dưới đây) và 9m² thuộc thửa số 2x tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 12-13-19-20-12 tại Sơ đồ dưới đây), tổng diện tích ông Đinh Khôi S được sử dụng là **79,6m²** thuộc một phần của thửa 2y và một phần của thửa 2x, tờ bản đồ số 6, nay là số nhà xyo phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 5-6-20-12-13-19-22-5 tại Sơ đồ dưới đây).

Toàn bộ tài sản trên phần đất chia cho ông S thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông S.

1.3. Công nhận diện tích ông Nguyễn Tài H được quyền sử dụng gồm 108,6m² thuộc thửa số 2y tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 6-7-8-9-2y-20-6 tại Sơ đồ dưới đây) và 13,5m² thuộc thửa số 2x tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 9-10-11-12-20-2y-9 tại Sơ đồ dưới đây), tổng diện tích ông Nguyễn Tài H được sử dụng là **122,1m²** thuộc một phần của thửa 2y và một phần của thửa 2x, tờ bản đồ số 6, nay là số nhà xyk phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (giới hạn bởi các điểm 6-7-8-9-10-11-12-20-6 tại Sơ đồ dưới đây).

1.4. Công nhận diện tích bà Đinh Thị B được quyền sử dụng tại thửa số 2x tờ bản đồ số 6 phường Việt Hưng có tổng diện tích là **32,5m²** (được giới hạn bởi các điểm 13-14-15-16-18-19-13 tại Sơ đồ dưới đây), có vị trí phía mặt đường Lê Mật, trước lối ra vào của nhà số xyz và 152 phố Lê Mật, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Toàn bộ tài sản, công trình xây dựng gắn liền với phần diện tích đất tại thửa 2x chia cho bà B giao cho bà B quản lý, sử dụng. Trường hợp giữa bà B và ông C có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

1.5. Sơ đồ phân chia thửa đất:



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VN 2000

SH GT	X(m)	Y(m)	S(m)
1	2329 723.23	593 147.80	5.31
2	2329 718.53	593 150.28	0.60
3	2329 717.96	593 150.48	5.41
4	2329 712.81	593 152.13	1.17
5	2329 711.67	593 152.40	4.21
6	2329 707.48	593 152.89	4.31
7	2329 703.20	593 153.37	3.26
8	2329 699.95	593 153.65	13.02
9	2329 694.10	593 142.00	1.53
10	2329 693.40	593 140.64	3.52
11	2329 696.18	593 138.48	4.24
12	2329 699.53	593 135.88	4.10
13	2329 702.76	593 133.36	5.95
14	2329 707.46	593 129.71	5.42
15	2329 711.74	593 126.38	3.29
16	2329 713.42	593 129.21	3.72
17	2329 715.33	593 132.41	17.29
1	2329 723.23	593 147.80	

Thuyết minh:

- Diện tích giao cho ông Đinh Khôi S:**
+ 70,6m² tại thửa 2y tờ bản đồ số 6 giới hạn bởi các điểm 5-6-20-19-22-5;
+ 9,0m² tại thửa 2x tờ bản đồ số 6 giới hạn bởi các điểm 12-13-19-20-12.
- Diện tích giao cho bà Đinh Thị B:**
+ 32,5m² tại thửa 2x tờ bản đồ số 6 giới hạn bởi các điểm 13-14-15-16-18-19-13;
- Diện tích giao cho ông Nguyễn Tài H:**
+ 108,6m² tại thửa số 2y tờ bản đồ số 6 giới hạn bởi các điểm 6-7-8-9-2y-20-6;
+ 13,5m² tại thửa 2x tờ bản đồ số 6 giới hạn bởi các điểm 9-10-11-12-20-2y-9.

1.6. Ông S, bà B, ông H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được công nhận đối với từng người và phải chịu các khoản thuế, phí... theo quy định của pháp luật.

Ông S có nghĩa vụ giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 334472 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/11/1992, cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh/thu hồi theo quy định.

2. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3. Án phí, quyền kháng cáo:

- Các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà H2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Long Biên,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh