

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VŨNG T **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2022/DSST

Ngày: 22-4-2022

V/v Tranh chấp hoán đổi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc

-Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Nguyễn Văn Tám

- Thư ký phiên Tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lương Ngọc Tú- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 đến ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 283/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2017; Quyết định nhập vụ án số 01/2020/QĐST - NVA, ngày 21-9-2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2021/QĐXXST-DS, ngày 09-3-2021; Quyết định hoãn phiên Tòa ngày 14-4-2021; Quyết định tạm ngừng phiên Tòa ngày 14-5-2021; thông báo ngày xét xử, ngày 09-3-2022; thông báo thay đổi ngày xét xử, ngày 22-3-2022; thông báo thay đổi thời gian xét xử ngày 04-4-2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị C, sinh năm 1933(chết tháng 7 năm 2021)

- *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Ích:*

1-Ông Nguyễn H, sinh năm 1956

Địa chỉ: 72C3 - đường Lê Hồng P, phường J, thành phố X, tỉnh Z (có đơn xin vắng mặt)

2- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1958

Địa chỉ: 41 - đường Nguyễn An N, phường Thắng N, thành phố X, tỉnh Z;

3- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960

4- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1967

5- Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: 14/17 - đường Vi a, phường Thắng N, thành phố X, tỉnh Z.
6- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964
Địa chỉ: 14/17 - đường Vi Ba, phường Thắng N, thành phố X, tỉnh Z.
-Người đại diện theo ủy quyền của các ông , bà: Ông D, bà B, bà T, bà M, bà N là bà Nguyễn Thanh K, sinh năm 1956.
Địa chỉ: 192- đường Bình G, phường 8, thành phố X, tỉnh Z(có mặt)
Bị đơn:
1-Công ty cổ phần Tam T - Người đại diện theo pháp luật bà Dương Thị Kiều A
Địa chỉ: 218 - đường Bình G, phường 8, thành phố X, tỉnh Z;
-Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Lê Minh H, sinh năm 1964
Địa chỉ: 105/2A - đường Lê Ngọc A, phường 0, thành phố X, tỉnh Z
2- Ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V
Địa chỉ: 105/2A - đường Lê Ngọc A, phường 0, thành phố X, tỉnh Z
-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1-Bà Bùi Thị Thanh B, sinh năm 1976
Địa chỉ: 105/2K - đường Lê Ngọc A, phường 0, thành phố X, tỉnh Z (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).
2-Uỷ ban nhân dân thành phố X
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố X ông: Nguyễn Việt C.
Địa chỉ: W - đường Lý Thường Tt, phường 0, thành phố X, tỉnh Z(có đơn xin vắng mặt).

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 13-9-2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Ích trình bày: Tuyên huỷ biên bản thỏa thuận hoán đổi giữa 2 bên; Buộc Cty Tam T trả lại 37,6m² đất cho bà Ích. Bà C có trách nhiệm trả lại 55,4 m² cho Cty Tam T.

Ngày 04-6-2020, bà Ích có đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Tuyên Biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ký ngày 05-01-2007, giữa hai bên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc Công ty Tam T tìm thửa đất tương đương giá trị 37,6m² đất ở của bà C để giao lại cho bà.

Bà C đã xây 3 căn nhà trên đất của mình và trên 55,4m² đất của Công ty Tam T dọc đều phía sau của cả 3 căn nhà. Nay ông H hiến cho Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi, bà C phải tháo dỡ cả 3 căn nhà để trả đất cho nhà nước, việc tháo dỡ sẽ làm hư hại cả 3 căn nhà. Lỗi này do Công ty Tam T gây ra nên bà Cyêu cầu Công ty Tam T phải bồi thường phần bị thiệt hại của cả 3 căn nhà cho bà.

Ngày 31-7-2020, bà C làm đơn khởi kiện bị đơn ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V: Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V trả lại cho bà 37,6m² đất ở mà ông bà đã lấy làm đường đi lên đất của mình.

Sau khi Tòa án ra quyết định nhập vụ án, ngày 15-12-2020, nguyên đơn nộp Bản trình bày ý kiến về việc xác định quan hệ tranh chấp và yêu cầu khởi kiện. Theo đó nguyên đơn xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "*Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng hoán đổi đất vì vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất*", với các yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên Biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ký ngày 05-01-2007, giữa bà Võ Thị Ích cùng các con với Công ty Tam T là vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V và Công ty Tam T liên đới trả lại cho bà Võ Thị C 37,6m² đất ở hoặc có thể trả bằng tiền theo định giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường phần bị thiệt hại 3 căn nhà của bà C.

Do thực tế hai bên đã thực tế sử dụng đất từ đầu năm 2007, nên ngày 10-5-2021, bà Ích làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy việc hiến 55,9m² đất của bà Bùi Thị V trong tổng số diện tích 832,7m² mà bà Việt đã cam kết tự nguyện hiến cho Nhà nước làm đường đi, tại văn bản cam kết đề ngày 30-3-2009, được Phòng Tài nguyên - Môi trường X xác nhận ngày 27-4-2009.

Lý do yêu cầu hủy việc hiến 55,9m² đất của bà Bùi Thị V là vì: trước khi bà V có đơn cam kết ngày 30-3-2009, tự nguyện hiến 832,7m² đất làm đường đi cho dự án nhà ở của Công ty Tam T thì ông H, bà V đã đồng ý để cho Công ty cổ phần Tam T lấy 55,9m² trong số đất đó để hoán đổi cho bà C vào ngày 05-01-2007.

Hiện nay dự án của Công ty cổ phần Tam T không thực hiện được; ông H, bà V đã sử dụng đất của bà C làm đường đi để phân lô, tách thửa và bán cho rất nhiều hộ phía trong; bà C và các con cũng đã nhận đất của ông H, bà V để làm nhà ở ổn định từ năm 2007 đến nay. Vì vậy, việc hiến 55,9m² đất của bà V là không phù hợp với thỏa thuận đổi đất ký ngày 05-01-2007 đồng thời không phù hợp với thực tế sử dụng đất của hai bên nên cần hủy bỏ.

Yêu cầu Tòa án tuyên công nhận cho bà C được quyền sử dụng 55,9m² đất có nguồn gốc từ thửa số 5, tờ bản đồ số 27, phường Thắng N do bà Bùi Thị Thanh B được quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 092175 ngày 04-6-2003, phù hợp với việc sử dụng đất trên thực tế.

Ngày 12-7-2021, do nguyên đơn Võ Thị C, chết nên 6 người con của bà C đã kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ích (nguyên đơn). Sau khi biết được chủ thửa đất được hoán đổi là vợ chồng ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V đồng ý tiếp tục thực hiện việc hoán đổi đất theo hợp đồng mà Cty cổ phần Tam T đã ký với nguyên đơn vào ngày 05-01-2007, các đồng nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà C đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy việc hiến 55,9m² đất của bà Bùi Thị V trong tổng số diện tích 832,7m² mà bà đã cam kết tự nguyện hiến cho Nhà nước làm đường đi tại văn bản cam kết đề ngày 30-3-2009, được Phòng Tài nguyên - Môi trường X xác nhận ngày 27-4-2009. Lý do yêu cầu hủy việc hiến 55,9m² đất của bà Bùi Thị V là vì: trước khi bà Việt có đơn cam kết ngày 30-3-2009, tự nguyện hiến 832,7m² đất làm đường đi cho dự án nhà ở của Công ty Tam T thì ông H, bà V đã đồng ý để cho Công ty Tam T lấy 55,9m² trong số đất đó để hoán đổi cho mẹ các đồng nguyên đơn vào ngày 05-01-2007. Hiện nay dự án của Công ty Tam T không thực hiện được; ông H, bà V đã sử dụng đất của bà Ích làm đường đi để phân lô, tách thửa và bán cho rất nhiều hộ phía trong; mẹ chúng tôi cùng anh chị em chúng tôi cũng đã nhận đất của ông H, bà V để làm nhà ở ổn định từ năm 2007 đến nay. Vì vậy, việc hiến 55,9m² đất của bà Việt là không phù hợp với thỏa thuận đổi đất ký ngày 05-01-2007, đồng thời không phù hợp với thực tế sử dụng đất của hai bên nên cần hủy bỏ.

Yêu cầu Tòa án tuyên công nhận hợp đồng thỏa thuận hoán đổi đất do Công ty cổ phần Tam Thắng ký với bà Võ Thị C cùng các con vào ngày 05-01-2007;

Yêu cầu Tòa án tuyên công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng 55,9m² đất có nguồn gốc từ thửa số 5, tờ bản đồ số 27, phường Thắng Nhì do bà Bùi Thị Thanh Bình được quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 092175 ngày 04-6-2003.

Đề nghị Tòa án ghi nhận phía bị đơn ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng).

Bị đơn Công ty cổ phần Tam T trình bày: Sau cơn bão năm 2006, nhà của bà C đổ sập hoàn toàn; trong khi đó Công ty cổ phần Tam T có dự án mở khu điều dưỡng cho người già. Sau đó công ty cử ông H làm đại diện đàm phán với bà C hoán đổi một phần đất vợ chồng ông H, bà V chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V và nhờ em gái là Bùi Thị Thanh B đứng tên hộ.

Khi thỏa thuận hoán đổi có cả các con bà C đồng thuận. Do diện tích nhỏ nhà nước không cho tách thửa nên giữa công ty cổ phần Tam T và bà C chưa hoàn tất thủ tục đăng ký biến động. Thực tế bà C nhận đất và đã làm nhà ở từ đầu năm 2007, cho đến nay; phía Công ty nhận đất của bà C để làm đường, nay vị trí đất đổi của bà C đã được làm đường bê tông nhựa và làm đường đi chung.

Bị đơn ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 5, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường Thắng Nhì thành phố X, do ông H, bà V nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị V và nhờ em gái là Bùi Thị Thanh B đứng tên hộ.

Lúc đầu có ý định góp vốn vào Công cổ phần ty Tam T làm dự án nhà ở cho người già, nên đã hoán đổi diện tích đất 35,8m²; diện tích thực tế đo vẽ là 37,2m²; để lấy 41m², đo vẽ thực tế là 55,9m².

Sau này dự án nhà ở cho người cao tuổi không thực hiện được nên bà B đã chuyển lại quyền sử dụng lô đất bà B đứng tên lại cho ông H, bà V. Nay ông H và bà V có ý kiến tiếp tục thực hiện việc hoán đổi đất, đề nghị bà C thực hiện hợp đồng

hoán đổi đất ngày 05-01-2007, ông H, bà V có ý kiến đề nghị công nhận cho bà C được quyền sử dụng 55,9m² đất mà gia đình bà Ích nhận năm 2007, diện tích đất có nguồn gốc nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B trình bày: Nguồn gốc thửa đất theo giấy CNQSDĐ số V 092175, ngày 04-6-2003, thuộc thửa đất số 05, tờ 27, diện tích 8.436m², tọa lạc tại phường 6, nay là phường Thắng N bà B chỉ đứng tên hộ gia đình ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V.

Việc hoán đổi đất giữa Công ty cổ phần Tam T và bà C do ông H thực hiện, bà B không biết vì chỉ đứng tên giữ. Nay bà C khởi kiện bà B không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố trình bày:

Quyền sử dụng đất của bà Võ Thị C: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày -1-10-1997; đến ngày 01-7-2002, Sở địa chính; nay là Sở Tài nguyên và môi trường chỉnh lý diện tích thành 159,4m² đất ở.

Quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Thanh B; sau nay là ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V092175, do Ủy ban nhân dân thành X cấp ngày 04-6-2003, bà B sử dụng 8.436m² đất nông nghiệp.

Năm 2007, bà B chuyển nhượng toàn bộ cho ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố X xác nhận ngày 06-11-2007.

Năm 2009, ông H, bà V chuyển mục đích sử dụng 600m² trong diện tích 8.436m² sang đất ở được phòng Tài nguyên và môi trường thành phố X xác nhận ngày 19-02-2009. Sau đó ông H, bà V làm thủ tục tách làm 03 thửa:

- + Thửa thứ nhất: Thửa 05, diện tích 6.143m² đất nông nghiệp;
- + Thửa thứ hai: Thửa 09, diện tích 738,4m², trong đó có 300m² đất ở và 438,4m² đất nông nghiệp;
- + Thửa thứ ba: Thửa số 10, diện tích 721,4m², có 300m² đất ở và 421,4m² đất nông nghiệp.

Diện tích còn lại 832,7m² đất nông nghiệp bà Bình, có đơn cam kết để làm lối đi chung, đơn cam kết ghi ngày 30-3-2009.

Việc hoán đổi đất thể hiện Biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 05-01-2007; Công ty cổ phần Tam T, đổi diện tích đất 35,8m² lấy diện tích đất của bà C 41m²; không được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận.

Hiện trạng: Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020 thì:

Phần diện tích đất Công ty cổ phần Tam T nhận từ bà C là 37,2m², nay đã trải nhựa và là đường giao thông công cộng.

Phần diện tích đất bà Ích nhận từ Công ty cổ phần Tam T thực tế là 55,9m², theo sơ đồ cũ là 55,4m²; diện tích đất này nằm trong 832,7m², đất nông nghiệp bà Bùi Thị B đã có đơn cam kết mở lối đi chung, hiện thuộc phần nhà ở của gia đình bà Võ Thị C.

Đối với việc bị đơn ông Lê Minh H và bà Bùi Thị Vtự nguyện hỗ trợ gia đình bà Võ Thị C số tiền là 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng); đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn đồng ý.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân X phát biểu:

[1]Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật; Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng năm 2015. Nhưng đã vi phạm thời hạn xét xử quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Việc ngày 14-8-2020, Tòa án thụ lý vụ án “ Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” và xác định ông Lê Minh Huân và bà Bùi Thị Việt là bị đơn là không phù hợp.

Hội đồng xét xử sơ thẩm, thư ký phiên Tòa tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng.

[2]Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 05-01-2007, giữa bà Võ Thị Ích và Công ty cổ phần Tam T; buộc ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn phần giá trị tương đương 37,2m² đất ở như sơ đồ đo vẽ; đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm phần diện tích này trong giấy chứng nhận số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho bà Võ Thị C ngày 01-10-1997; Sở địa chính chỉnh lý ngày 01-7-2002, có diện tích 159,4m² , loại đất ở.

XÉT THẤY;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa;Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Năm 2007, giữa bà Võ Thị C và Công ty cổ phần Tam T; nay là ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V có hoán đổi tài sản là quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại phường 6, nay là phường Thắng N, thành phố X, có sự tranh chấp xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng hoán đổi tài sản là quyền sử dụng đất”; là vụ án dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố X, theo quy định tại điều 26 và điều 35 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Thanh B; Ủy ban nhân dân thành phố X có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà B và Ủy ban nhân dân thành phố X căn cứ theo khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xác định người thanh gia tố tụng trong vụ án này như sau:

Nguyên đơn bà Võ Thị C đã chết; người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị C là ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N.

Bị đơn là : Công ty cổ phần Tam T và ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: Bà Bùi Thị Thanh B và Ủy ban nhân dân thành phố X.

[2]Về nội dung: Ngày 05-01-2007, giữa công ty cổ phần Tam Thắng; nay là ông Lê Minh Huân và bà Bùi Thị Việt có lập biên bản thỏa thuận hoán đổi quyền sử dụng đất như sau:

Bên A là Công ty cổ phần Tam T hoán đổi 41m² đất có nguồn gốc thửa đất số 05, tờ bản đồ 27, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Bùi Thị Thanh Bình ngày 04-6-2003; nguồn gốc thửa đất này do ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V ông H, bà V nhờ em gái là bà B đứng tên giữ.

Năm 2007, ông H bà V có ý định góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần Tam T để làm dự án nhà ở cho người già.

Công ty cổ phần Tam T đã cử ông Lê Minh H đại diện đàm phán với bà Võ Thị C để hoán đổi một phần diện tích đất cho bà C để làm lối đi.

Ngày 05-01-2007, giữa Công Ty cổ phần Tam T và bà Ch cùng các con lập Biên bản thỏa thuận hoán đổi đất có nguồn gốc do bà Bùi Thị B đứng tên giữ vợ chồng ông H, bà V có diện tích 55,4m², diện tích thực tế 55,9m²; lấy diện tích đất 41m² đất của bà Ích; thực tế theo đo vẽ là 37,6m².

Đến ngày 30-3-2009, do tách thửa đất cũ thành 03 thửa mới, bà Bùi Thị V có đơn cam kết trừ 832,7m² đất nộp nghiệp trong tổng số diện tích 8.436m², thửa số 5, tờ bản đồ 27 để làm đường đi chung.

Do bà V khi làm thủ tục tách thửa cam kết chưa lối đi chung không trừ đi diện tích đất 55,9m² mà trước đó ngày 05-01-2007, đã hoán đổi cho bà Võ Thị C dẫn đến tranh chấp ngày hôm nay.

Các đồng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ việc yêu cầu hủy hợp đồng hoán đổi đất ngày 05-01-2007; thành yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng hoán đổi đất; công nhận diện tích 55,9m², đất theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020, bà C được quyền sử dụng; đề nghị Tòa án ghi nhận việc bị đơn ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V hỗ trợ bà gia đình bà Võ Thị C 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Xét yêu cầu khởi kiện của của bà Võ Thị C và Công ty cổ phần Tam T nay là ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V: Hợp đồng hoán đổi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp và đất ở được các đương sự xác lập và thực hiện từ năm 2007; từ việc yêu cầu hủy sang yêu cầu công nhận hợp đồng là không vượt quá yêu cầu khởi kiện; hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy; theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển đổi phải công chứng chứng thực nhưng do giữa nguyên đơn bà Ích và Công ty cổ phần Tam T nay là ông H, bà V chỉ lập bằng văn bản chưa qua chứng thực.

Thời điểm xác lập hợp đồng hoán đổi tài sản là quyền sử dụng đất thì giữa bà Ích và Công ty cổ phần Tam T, nay là ông H, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất của C là thửa đất số 130, tờ bản đồ 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099353 do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp cho bà Ích ngày 01-10-1997, chỉnh lý ngày 01-7-2002, diện tích 159,4m², loại đất ở, tọa lạc tại đường Vi Ba, phường Thắng N, thành phố X.

Thửa đất của mà Công Ty cổ phần Tam T; là thửa số 05, tờ bản đồ 27 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 092175 do Ủy ban nhân dân X cấp ngày 04-6-2003, cho bà Bùi Thị Thanh B (Bà B đứng tên giúp anh, chị bà B là ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V).

Diện tích đất hoán đổi bà C nhận 55,9m² đất đã làm nhà ở ổn định từ đầu năm 2007 cho đến nay; không nằm trên vị trí mà thực tế ông H, bà V cam kết làm đường đi chung khi tách các thửa đất.

Diện tích đất Công ty cổ phần Tam T; nay là ông H, bà V nhận từ bà Ích có diện tích 37,6m², nay đã trải nhựa làm đường đi công cộng.

Ngày 30-3-2009, bà Bùi Thị V làm thủ tục tách thửa đất, có làm bản cam kết trừ diện tích đất 832,7m² để làm lối đi chung mà không trừ đi diện tích đất 55,9m², này 05-01-2007, đã hoán đổi cho bà C, bà C đã làm nhà ở có sự xác nhận của chính quyền địa phương; xét thấy việc bà V cam kết trừ diện tích đất làm lối đi chung chỉ có hiệu lực đối với diện tích đất thực tế còn lại là 776,8m².

Xét thấy; năm 2009, bà V xin tách các thửa đất cơ quan có thẩm quyền không thực hiện đúng quy định, khi không đi thực địa, không kiểm tra lại diện tích thực tế thửa đất tách, không có ký giáp ranh đối với các thửa đất liền kề, diện tích đất mà người sử dụng đất cam kết làm lối đi theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; Điều 131 Nghị định 181; Ủy ban nhân dân thành phố X chưa ban hành quyết định thu hồi diện tích người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; ở đây được hiểu là bà V trả lại diện tích đất 776,8m² để làm lối đi chung. Tại vị trí các đương sự hoán đổi quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của thành phố X; là khu dân cư.

Từ những nhận định nêu trên; hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ công nhận Hợp đồng hoán đổi 55,9m², đất nông nghiệp có nguồn gốc thửa đất 05, tờ bản đồ số 27, phần phía cuối thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Bùi Thị Thanh B, ngày 04-6-2003; nguồn gốc thửa đất này ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V, đổi lấy 41m², qua đo đạc thực tế là 37,6m², đất thổ cư thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099353 do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp cho bà C

ngày 01-10-1997, chỉnh lý ngày 01-7-2002, tọa lạc tại đường Vi Ba, phường Thắng N, thành phố X ngày 05-01-2007, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông bà ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất diện tích 55,9m² đất nông nghiệp, có nguồn gốc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Bùi Thị B ngày 04-6-2003;

Nay là thửa đất theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020, có các điểm (6, 17,16,15,14,13,12,18,19,10,21,22,23,24,6) và bản kê tọa độ lô C = 55,9m².

Yêu cầu các ông bà ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền là Phòng tài nguyên và môi trường thành phố X; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố X, điều chỉnh lại diện tích đất:

+ Giảm trừ 37,2m² đất thuộc lô A, theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020; diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày 01-10-2007, chỉnh lý ngày 01-7-2002 còn lại 122,2m² là đất ở.

+ Yêu cầu ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền là Phòng tài nguyên và môi trường thành phố X; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố X; hợp thửa diện tích đất 55,9m², loại đất nông nghiệp có nguồn gốc từ thửa số 5, tờ bản đồ số 27; thửa đất mới theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020, có các điểm (6, 17,16,15,14,13,12,18,19,10,21,22,23,24,6) và bản kê tọa độ lô C = 55,9m² vào thửa đất số 130, tờ 01, thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày 01-10-2007, chỉnh lý ngày 01-7-2002; theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/200, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020.

Sau khi hợp thửa, để phù hợp với thửa đất được hợp yêu cầu ông Dũng, ông H, bà B, bà T, bà M và bà Ng chuyển mục đích sử dụng 55,9m² nông nghiệp thành đất ở.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố X kiểm hoàn tất hồ sơ tách thửa, các thửa đất có nguồn gốc; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X, cấp ngày 04-6-2003, bà Bùi Thị V sử dụng 8.436m² đất nông nghiệp.

Ban hành quyết định thu hồi diện tích đất mà người sử dụng đất bà Bùi Thị V khi làm thủ tục tách thửa đã cam kết làm đường đi theo hiện trạng tế còn lại là 776,8m²;

Thu hồi diện tích đất 37,2m² đất thổ cư thuộc lô A theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020; có nguồn gốc thuộc thửa đất số 130, tờ 01; bà Võ Thị C được quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày 01-10-2007, chỉnh lý ngày 01-7-2002.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V hộ trợ bà Võ Thị C nay là các ông, bà; ông H; ông D, bà B, bà T, bà M và bà N 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Chi phí thẩm định, do vẽ định giá hết: 6.599.630đ (Sáu triệu năm trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm ba mươi đồng), nguyên đơn bà Võ Thị C đã tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận đó Công Ty cổ phần Tam T và ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho các ông bà; ông H; ông D, bà B, bà T, bà M và bà N 6.599.630đ (Sáu triệu năm trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm ba mươi đồng).

Về án phí DSST: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vụ án dân sự thuộc trường hợp không có giá ngạch; bị đơn Công Ty cổ phần Tam T và ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V có nghĩa vụ liên đới phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 26; Điều 35 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm 8 khoản 1 Điều 38, Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm C khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2014; Điều 122, Điều 123, Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 404, Điều 405 và Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Công nhận Hợp đồng hoán đổi 55,9m² đất nông nghiệp có nguồn gốc thửa đất 05, tờ bản đồ số 27, phần phía cuối thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Bùi Thị Thanh B, ngày 04-6-2003; nguồn gốc thửa đất này ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V, đổi lấy 41m², qua đo đạc thực tế là 37,2m², đất thổ cư thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099353 do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp cho Ích ngày 01-10-1997, chỉnh lý ngày 01-7-2002, tọa lạc tại đường Vi Ba, phường Thắng N, thành phố X lập ngày 05-01-2007, giữa bà Võ Thị C và Công ty cổ phần Tam T có hiệu lực pháp luật.

[2] Công nhận bà Võ Thị Ích được quyền sử dụng thửa đất diện tích 55,9m² đất nông nghiệp, có nguồn gốc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số: V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Bùi Thị B ngày 04-6-2003;

Nay là thửa đất theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020, có các điểm (6, 17,16,15,14,13,12,18,19,10,21,22,23,24,6) và bản kê tọa độ lô C là 55,9m² đất nông nghiệp.

Yêu cầu các ông bà ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền là Phòng tài nguyên và môi trường X; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai X, điều chỉnh lại diện tích đất:

+ Điều chỉnh giảm 37,2m² đất thuộc lô A, theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020; diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày 01-10-2007, chỉnh lý ngày 01-7-2002, diện tích còn lại sau khi điều chỉnh 122,2m² là đất ở.

+ Yêu cầu ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền là Phòng tài nguyên và môi trường thành phố X; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai X; hợp thửa diện tích đất 55,9m² nông nghiệp có nguồn gốc từ thửa số 5, tờ bản đồ số 27; nay là thửa đất theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020, có các điểm (6, 17,16,15,14,13,12,18,19,10,21,22,23,24,6) và bản kê tọa độ lô C là 55,9m² đất nông nghiệp vào thửa đất số 130, tờ 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày 01-10-2007, chỉnh lý ngày 01-7-2002, người đứng tên sử dụng là bà Võ Thị C.

Sau khi hợp thửa, để phù hợp với thửa đất được hợp yêu cầu ông D, ông H, bà B, bà T, bà M và bà N chuyển mục đích sử dụng 55,9m² nông nghiệp thành đất ở.

[3] Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố X hoàn tất hồ sơ tách thửa; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X, cấp ngày 04-6-2003, bà Bùi Thị Thanh B sử dụng 8.436m² đất nông nghiệp.

Ban hành quyết định thu hồi diện tích đất mà người sử dụng đất bà Bùi Thị V khi làm thủ tục tách thửa đã cam kết làm đường đi theo hiện trạng thực tế còn lại là 776,8m², có nguồn gốc là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V092175, do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Bùi Thị B ngày 04-6-2003;

Thu hồi diện tích đất 37,2m² đất thổ cư thuộc lô A theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17-11-2020; có nguồn gốc thuộc thửa đất số 130, tờ 01; bà Võ Thị C được quyền sử dụng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099353, do Ủy ban nhân dân tỉnh Z cấp ngày 01-10-2007; chỉnh lý ngày 01-7-2002.

[4] Bị đơn Công Ty cổ phần Tam T và ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các ông bà; ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N 6.599.630đ(Sáu triệu năm trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm ba mươi đồng), chi phí tố tụng.

[5] Ông Lê Minh H và bà Bùi Thị V có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn H, ông Nguyễn Văn D bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị N số tiền là 100.000.000đ(Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6]Về án phí DSST: Bị đơn Công Ty cổ phần Tam T và ông Lê Minh H, bà Bùi Thị V có nghĩa vụ liên đới phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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.

[7] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

(Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/200, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tp.Vũng Tàu lập ngày 17-11-2020).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát ND Tp-VT
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp- VT
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Hồng Phúc

Nơi nhận:

- *Tòa án nhân dân tỉnh BR.VT*
- *Viện kiểm sát nhân dân Tp.VT*
- *Các đương sự*
- *Thị hành án dân sự Tp. VT*
- *Lưu hồ sơ.*