

Bản án số: **41/2019/DSST**

Ngày 16-10-2019

V/v tranh chấp: “HĐ chuyển đổi QSDĐ
và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HIỆP, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Minh Đạo**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Ngô rô Be**

2. Bà **Phan Thị Chúc Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt** – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Luyện** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2018/TLST–DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2019/QĐXXST–DS ngày 30 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Lê Song T1** – sinh năm 1967 (có mặt)

HKTT: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: số 2623, ấp P, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

*** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:** Luật sư **Nguyễn Thanh T3** - Văn phòng Luật sư Võ Quang T, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

Địa chỉ: đường Thoại Ngọc Hầu, ấp N, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang.

*** Bị đơn:** Ông **Lê Văn T2** – sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 06, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Bà **Trần Thị Kim P1** – sinh năm 1973 (vắng mặt)

HKTT: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: số 2623, ấp P, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Song T1** – sinh năm 1967. Theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2018. (có mặt)

2. Bà **Võ Thị H1** – sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 06, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông **Lê Hoàn P2** – sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Song T1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 9 là do cha mẹ ông là ông Lê Văn T4, bà Trần Thị N cho ông Lê Văn T2 vào năm 1994 và ông T2 đã được Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 646693, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A000031QSDĐ/182/1995, ngày 01/8/1994. Hiện nay, ông T2 đang canh tác một phần thửa đất số 539 với diện tích là 673m² đất trồng cây lâu năm (phần còn lại với diện tích 925m² có hiện trạng sử dụng là đất lúa do ông T1 đang canh tác). Trong khi đó, nguồn gốc thửa đất số 804, tờ bản đồ số 9 là do cha mẹ cho em trai ông là Lê Văn H2 vào năm 2002, ông H2 đã được Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 470247, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số THA000035QSDĐ/12/2002, ngày 19/12/2002. Sau đó, khi ông H2 sang Mỹ định cư thì mới tặng cho lại cho ông T1 và ông đã được Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang điều chỉnh biến động vào ngày 04/3/2005, thửa đất này vẫn luôn do ông T2 canh tác, quản lý, nay ông T2 đã đổi cho ông Lê Hoàn P2. Năm 2016, khi ông T1 biết thửa đất 804 này thuộc quyền sử dụng của ông thì vào ngày 29/02/2016 giữa ông và ông T2 mới lập tờ giấy đổi đất; trong đó ông T2 sẽ lấy thửa đất 804 do ông đứng tên, còn ông lấy thửa đất 539 do ông T2 đứng tên. Sau khi lập tờ giấy đổi đất trên thì ông T1 canh tác một phần đất ruộng thuộc thửa đất 539 (diện tích 925m²) do khi đó chưa xác định được ranh đất (vì thửa 539 này thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ số 9 của ông T1), phần đất trồng cây

lâu năm do ông T2 canh tác; còn ông T2 canh tác, quản lý thửa đất 804 và hiện đã đổi cho ông Lê Hoàn P2, việc ông T2 và ông P2 đổi đất thì ông T1 không biết, chỉ đến năm 2016 khi xảy ra tranh chấp với ông T2 thì ông mới biết. Ngoài ra, vào năm 2017 trong quá trình sử dụng phần đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 539 thì ông T2 ngang nhiên chặt phá một số cây trồng thuộc thửa đất 537 của ông T1, cụ thể là: 07 cây bạch đàn, 02 cây bằng lăng, 02 cây tràm bầu, 01 bụi tre (20 cây), 28 cây tràm bông vàng và 01 cây dừa, có tổng giá trị là 8.286.000đ.

Tại phiên tòa, ông T1 yêu cầu ông T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016, theo đó ông T1 lấy thửa đất 539, tờ bản đồ số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 646693, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A000031QSDĐ/182/1995, ngày 01/8/1994 mang tên ông Lê Văn T2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang; còn ông T2 lấy thửa đất 804, tờ bản đồ số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 470247, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số THA000035QSDĐ/12/2002, do ông Lê Song T1 đứng tên ngày 04/3/2005, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, ông T1 yêu cầu ông T2 bồi thường số cây trồng mà ông T2 đã chặt phá, gồm: 07 cây bạch đàn, 02 cây bằng lăng, 02 cây tràm bầu, 01 bụi tre (20 cây), 28 cây tràm bông vàng và 01 cây dừa thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ số 9 của ông T1, với tổng số tiền theo kết quả định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư M là 8.286.000đ (Tám triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng) và ông không yêu cầu định giá lại.

**** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, đơn phản tố và các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Lê Văn T2 trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 9 đúng như ông T1 trình bày. Đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 9 thì cha mẹ ông là ông Lê Văn T4 và bà Trần Thị N cũng cho ông canh tác từ năm 1994, nhưng khi sang tên thì do sơ sót nên thửa đất 804 lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn H2 đứng tên, sau này ông H2 đã chuyển sang cho ông T1, chứ thửa đất này cha mẹ ông không hề cho ông H2 hay ông T1. Thửa đất 539 do ông T2 canh tác một phần (có một phần đất ruộng do ông T1 canh tác vì trước đây chưa xác định được ranh), còn thửa đất 804 thì ông T2 canh tác một thời gian và hiện nay đã đổi cho ông Lê Hoàn P2.

Ngày 29/02/2016, giữa ông T2 và ông T1 có làm tờ giấy đổi đất, với nội dung là ông T2 đổi thửa đất 539 có diện tích 1.598m² do ông đứng tên cho ông T1, còn ông T1 đưa phần đất có diện tích 1.598m² (giáp với thửa đất 539 của ông)

thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ số 9 do ông T1 đứng tên sang cho ông. Nhưng sau đó khi chính quyền xã xuống cắm ranh thì ông T1 không đồng ý đổi nữa nên hiện nay việc đổi đất này không được thực hiện, hiện nay ông vẫn canh tác thửa 539 còn ông T1 vẫn canh tác phần đất thuộc thửa 537 này.

Tại phiên tòa, đối với việc ông T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện việc đổi thửa đất 804 của ông T1 lấy thửa đất 539 của ông do căn cứ vào bản thỏa thuận ngày 29/02/2016 thì ông T2 không đồng ý, vì vào thời điểm đó ông T1 là người không thực hiện đổi đất nên nay không có giá trị nữa và đồng thời việc thỏa thuận này không liên quan đến thửa đất 804 (do thửa đất 804 này là cha mẹ cho ông và ông vẫn canh tác cho đến trước khi đổi đất với ông P2). Đồng thời, ông T2 đồng ý bồi thường cho ông T1 những cây trồng mà ông đã chặt, gồm: 07 cây bạch đàn, 02 cây bằng lăng, 02 cây tràm bầu, 01 bụi tre (20 cây), 28 cây tràm bông vàng; nhưng vì ông không chặt cây dừa nên ông không đồng ý bồi thường đối với cây dừa đó. Ông T2 thống nhất với kết quả định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư M và không yêu cầu định giá lại. Mặt khác, ông T2 có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T1 bồi thường cho ông T2 số tiền 23.100.000đ tương ứng với thời gian 10 năm mà ông T1 canh tác trên phần đất ruộng thuộc thửa đất 539 của ông (do trước đây chưa xác định được ranh đất).

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim P1 là ông Lê Song T1 trình bày:***

Thống nhất với lời trình bày của ông Lê Song T1, không có yêu cầu gì khác.

**** Theo bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1 trình bày:***

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Văn T2, không có yêu cầu gì khác.

**** Theo bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàn P2 trình bày:***

Ông là em bà con của ông T1 và ông T2. Vào khoảng năm 2001, ông và ông T2 có thỏa thuận đổi đất, trong đó ông T2 đổi cho ông 4 công rười tầm nhỏ thuộc thửa đất 804 và một phần đất thuộc thửa đất 522 và 523, còn ông đổi cho ông T2 4 công rười thuộc thửa đất 520 và 521 do cô ruột ông là bà Lê Thị Y đứng tên (khi đó ông đang trực tiếp canh tác) để tiện cho việc bơm nước, trồng lúa. Ông và ông T2 canh tác ổn định trên những phần đất này từ đó đến nay. Khi đó, ông và ông T2 không có làm giấy tờ đổi đất, chỉ nói miệng và ông vẫn nghĩ thửa đất 804 là do ông

T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, khi ông T1 và ông T2 xảy ra tranh chấp thì ông mới biết thửa đất 804 này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên.

Tại Tòa án, ông P2 không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp của ông T1 và ông T2, khi ông T1 và ông T2 giải quyết xong vụ kiện này thì ông và ông T2 sẽ tự thỏa thuận với nhau. Nếu sau này ông có yêu cầu gì thì sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác.

**** Phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Song T1 là Luật sư Nguyễn Thanh T3:***

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 584 và 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Song T1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T2.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát Nhân dân huyện Tân Hiệp tham gia phiên tòa:***

* Ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 500, Điều 502, Điều 503, Điều 584, Điều 585, Khoản 1 Điều 586, Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Song T1:

+ Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông Lê Song T1;

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại số cây trồng bị chặt của ông Lê Song T1. Buộc ông Lê Văn T2 phải bồi thường cho ông T1 số tiền là 8.286.000 đồng (theo kết quả định giá ngày 18/7/2019);

-Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T2;

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này không có yêu cầu gì nên miễn xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp xảy ra giữa ông Lê Song T1 với ông Lê Văn T2 là tranh chấp “Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

- **Về thủ tục tố tụng:** Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Song T1 được quy định tại khoản 6 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân huyện Tân Hiệp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàn P2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông P2 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Ngoài ra, tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P2. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Lê Hoàn P2.

- Về nội dung tranh chấp:

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Xét về hình thức của tờ thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016: Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng cũng như phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Việc các bên chỉ lập tờ thỏa thuận và không thực hiện đăng ký việc chuyển đổi quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai là không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng cũng như điều kiện để phát sinh hiệu lực của việc chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu của ông T1 về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là ông T1 lấy thửa đất 539, tờ bản đồ số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 646693, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A000031QSDĐ/182/1995, ngày 01/8/1994 mang tên ông Lê Văn T2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang; còn ông T2 lấy thửa đất 804, tờ bản đồ số 9,

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 470247, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số THA000035QSĐĐ/12/2002, do ông Lê Song T1 đứng tên ngày 04/3/2005, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang, Xét thấy, ông T1 và ông T2 đều thừa nhận là vào ngày 29/02/2016 giữa ông T2 và ông T1 có thỏa thuận việc đổi đất, nhưng việc ông T1 cho rằng khi đó các bên thỏa thuận đổi thửa đất 539 lấy thửa đất 804 là không cơ sở. Bởi lẽ, trong tờ thỏa thuận không thể hiện rõ đổi thửa đất 539 lấy thửa đất nào, mà chỉ đề cập đến việc đổi 1.598m² đất lâu năm thuộc thửa đất 539 của ông T2 để lấy 1.598m² đất ruộng của ông T1; ông T1 cho rằng diện tích 1.598m² trong tờ thỏa thuận là thuộc thửa đất 804, nhưng ngoài tờ thỏa thuận ngày 29/02/2016 ông không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh và ông T2 cũng không thừa nhận việc đổi thửa đất 804 để lấy thửa đất 539. Mặt khác, thửa đất 804 do ông T1 đứng tên hiện nay chỉ có diện tích là 1.216m² nếu so với diện tích phần đất được xác định trong tờ thỏa thuận là 1.598m² thì không có sự phù hợp về diện tích. Đồng thời, theo biên bản xác minh ngày 11/9/2019 của Tòa án Nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang thì cán bộ địa chính xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang là người trực tiếp lập biên bản hòa giải cho biết vào ngày 15/6/2017 Ủy ban Nhân dân xã T có tiến hành hòa giải việc tranh chấp đất đai giữa ông T1 và ông T2, khi đó các bên có đưa ra tờ thỏa thuận đổi đất ngày 29/02/2016 và theo đó hai bên thống nhất ông T2 giao cho ông T1 1.598m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 539 để lấy 1.598m² đất ruộng thuộc thửa đất 538 của ông T1 giáp với đất ruộng của ông T2 đang canh tác hiện nay, chứ không có liên quan gì đến thửa đất 804; Còn theo biên bản xác minh ngày 11/9/2019 của Tòa án Nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang thì ông Trần Minh P3 - nguyên Trưởng Ban lãnh đạo ấp T cho biết khi đó các bên có thỏa thuận đổi đất, nhưng không có thỏa thuận đổi thửa đất 539 lấy thửa đất 804 như ông T1 yêu cầu.

Chính vì thế, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông Lê Song T1.

[2] Xét yêu cầu của ông T1 về việc yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại về tài sản đối với những cây trồng bị ông T2 chặt, bao gồm: 07 cây bạch đàn, 02 cây bằng lăng, 02 cây tràm bầu, 01 bụi tre (20 cây), 28 cây tràm bông vàng và 01 cây dừa thuộc thửa 537 tờ bản đồ số 9 với số tiền là 8.286.000đ.

Xét thấy, ông T2 thừa nhận có chặt các cây trồng: 07 cây bạch đàn, 02 cây bằng lăng, 02 cây tràm bầu, 01 bụi tre (20 cây), 28 cây tràm bông vàng và đồng ý

bồi thường đối với những cây trồng này (giá trị là 7.195.000đ); nhưng T2 không đồng ý bồi thường đối với 01 cây dừa theo yêu cầu của ông T1 (giá trị là 1.091.000đ), vì ông T2 cho rằng mình không chặt cây dừa đó. Theo biên bản hòa giải ngày 28/5/2018 của Ủy ban Nhân dân xã T thì ông T2 thừa nhận có chặt của ông T1 01 cây dừa nên việc ông T2 không đồng ý bồi thường cây dừa nói trên là không có cơ sở. Vì lẽ đó, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ vào Điều 584 và Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc ông T2 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T1 đối với toàn bộ các cây trồng nói trên, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 18/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư M thì có giá trị là 8.286.000đ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông T2 yêu cầu ông T1 bồi thường cho ông số tiền là 23.100.000đ tương ứng với thời gian 10 năm mà ông T1 canh tác trên phần đất ruộng thuộc thửa đất 539 của ông (theo tờ trích đo địa chính ngày 05/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Kiên Giang có diện tích là 925m²), cụ thể là: 2.310.000đ/năm x 10 năm = 23.100.000đ. Xét thấy từ khi ông T1 sử dụng 925m² đất ruộng thuộc thửa đất 539 của ông T2 đến nay thì ông T2 vẫn mặc nhiên để cho ông T1 canh tác, không có bất kỳ ý kiến hay biện pháp gì ngăn chặn việc ông T1 sử dụng đất ruộng này, điều đó chứng tỏ ông T2 đồng ý với việc để ông T1 canh tác trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T2, nên ông T1 không có lỗi trong trường hợp này. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 584, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2.

[4] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim P1, bà Võ Thị H1 và ông Lê Hoàn P2 không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[5] Xét lời trình bày của Luật sư Nguyễn Thanh T3 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Song T1 là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Song T1 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[6] Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử thống nhất: Căn cứ Điều 500, Điều 502, Điều 503, Điều 584, Điều 585, 586, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Song T1. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa ông Lê Song T1 và ông Lê Văn T2.

+ Buộc ông Lê Văn T2 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Lê Song T1 với số tiền là 8.286.000đ, căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá ngày 18/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư M.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T2 về việc yêu cầu ông Lê Song T1 bồi thường số tiền là 23.100.000đ tương ứng với thời gian 10 năm mà ông T1 canh tác trên phần đất ruộng thuộc thửa đất 539 của ông T2.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo hóa đơn số 0015189 và 0015190 ngày 01/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Kiên Giang là 2.008.000đ, chi phí thẩm định giá theo hóa đơn số 0000110 ngày 29/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư M là 5.624.000đ, tổng cộng là 7.632.000đ (Bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng). Căn cứ theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, do yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá nói trên. Ông T1 đã nộp đủ.

- **Về án phí :** Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 25 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Lê Song T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005081, ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang. Ông Lê Song T1 còn được nhận lại số tiền là 350.000đ theo biên lai thu nói trên.

- Ông Lê Văn T2 phải chịu án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $23.100.000đ \times 5\% = 1.155.000đ$.

+ Án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là $8.286.000đ \times 5\% = 414.300đ$.

Tổng cộng, ông Lê Văn T2 phải nộp số tiền là 1.569.300đ, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003492 ngày 01 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang. Ông Lê Văn T2 còn phải nộp thêm số tiền là 991.800đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 500, 502, 503, 584, 585, 586, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 25 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Song T1. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa ông Lê Song T1 với ông Lê Văn T2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T2 về việc yêu cầu ông Lê Song T1 bồi thường số tiền là 23.100.000đ tương ứng với thời gian 10 năm mà ông T1 canh tác trên phần đất ruộng thuộc thửa đất 539 của ông T2.

1. Buộc ông Lê Văn T2 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Lê Song T1 với số tiền là 8.286.000đ (Tám triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Ông Lê Song T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá với số tiền là 7.632.000đ (Bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng). Ông Lê Song T1 đã nộp đủ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

*** Về án phí :**

- Ông Lê Song T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005081 ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang. Ông Lê Song T1 còn được nhận lại số tiền là 350.000đ (Ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu nói trên.

- Ông Lê Văn T2 phải chịu án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 23.100.000đ x 5% = 1.155.000đ.

+ Án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 8.286.000đ x 5% = 414.300đ.

Tổng cộng, ông Lê Văn T2 phải nộp số tiền là 1.569.300đ (Một triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003492 ngày 01 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang. Ông Lê Văn T2 còn phải nộp thêm số tiền là 991.800đ (Chín trăm chín mươi một nghìn tám trăm đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, 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 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 Luật Thi hành án Dân sự.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàn P2 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Tân Hiệp;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS huyện Tân Hiệp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạo