

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 184/2019/DS-ST

Ngày: 25-10-2019

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hiếu Đạo

Bà Trương Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 và 25 tháng 10 năm 2019 tại Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2019/TLST-DS, ngày 05 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2019/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Đặng Thị E, sinh năm: 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp TH, xã TP, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Đặng Văn B, sinh năm: 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp TH 2, xã TP, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Đặng Văn T, sinh năm: 1985

Theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2019

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP Kiên Long

Trụ sở: 40-42-44 Phạm Hồng Thái, Vĩnh Thanh Vân, Rạch Giá, Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng G, chức vụ: Giám Đốc Phòng Giao dịch Long Mỹ. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông Đặng Văn B, sinh năm: 1962. Có mặt

Ngô Thị Đ, sinh năm: 1964. Có mặt

Đặng Văn T, sinh năm: 1985. Có mặt

Địa chỉ: Ấp TH 1, xã TP, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Người làm chứng:

Đặng Văn M, sinh năm: 1960. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp TH 2, xã TP, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Đặng Văn L, 54 tuổi. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp TH 1, xã TP, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn Đặng Thị E trình bày: Bà E là em ruột của ông B, vào năm 2017 để sử dụng đất liền canh thì bà E và ông B có thỏa thuận hoán đổi đất cho nhau, phần đất của bà E có diện tích 4.171m² tại thửa 1125, tờ bản đồ số 8 do ông Đặng Văn BI đứng tên, phần đất của ông B diện tích 4.710m² tại thửa 1532, tờ bản đồ số 8, hai bên đã thực hiện việc đổi đất cặm trụ đá xong và cũng đã được nhà nước cấp chỉnh lý biến động sang tên xong. Cuối năm 2018 ông B tự ý qua lấy lại phần đất đã đổi cho bà E, nhờ trụ đá nên hai bên phát sinh tranh chấp. Phần đất trên hiện nay ông B để lại cho con là Đặng Văn T sử dụng. Bà E có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần nhưng hai bên không thỏa thuận được. Vì vậy bà E khởi kiện yêu cầu ông B và anh T trả lại phần đất theo diện tích đất đo đạc thực tế là 4.019,7m² trong đó có 105,1m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kinh thủy lợi và yêu cầu ông B bồi thường vụ lúa Đông Xuân 2018-2019. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà E chỉ yêu cầu gia đình ông B trả lại đất. Riêng phần lúa Đông Xuân để hai bên tự thỏa thuận.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Đặng Văn B trình bày: Ông B cũng thừa nhận năm 2017 ông B có hoán đổi phần đất lúa cho em ruột

là Đặng Thị E để thuận tiện cho việc canh tác. Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên cũng đã thực hiện việc hoán đổi đất xong, nhưng trên giấy tờ thì chưa làm thủ tục sang tên. Cuối năm 2018 giữa ông B và bà E phát sinh tranh chấp nên ông B đã trả cho bà E phần đất mà bà E đã đổi cho ông B trước đó và ông B cũng đã lấy lại phần đất mà ông B đã đổi cho bà E trước đó để lại cho con là Đặng Văn T sử dụng. Ông B cũng thừa nhận có qua Ủy ban nhân dân xã LT A để ký giấy tờ đổi đất với bà E. Tuy nhiên việc bà E hoàn chỉnh thủ tục giấy tờ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B hoàn toàn không biết.

Tại phiên tòa ngày 24/10/2019 ông B không đồng ý việc đổi đất nữa. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E và của ông B mà nhà nước đã chỉnh lý biến động sang tên thì ông B yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng. Ngày 25/10/2019 ông B có văn bản ủy quyền cho anh Đặng Văn T (con ruột ông B) tiếp tục tham gia phiên tòa và toàn quyền quyết định đối với vụ án trên.

Tại bản tự khai Đặng Văn T trình bày: anh T là con ruột của ông B và bà Đ. Việc ông B và bà E hoán đổi đất ruộng thì anh có biết, sau khi hoán đổi đất xong thì anh là người trực tiếp canh tác trên phần đất của bà E. Nay phần đất hai bên đã chỉnh lý biến động xong vì vậy nay anh T đồng ý trả lại phần đất bà E đã đổi cho ông B trước đó cho bà E sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2019 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn BI trình bày: Ông BI là anh của bà E và là E ruột của ông B. Việc bà E và ông B có thỏa thuận hoán đổi đất với nhau để thuận tiện việc sử dụng thì ông BI có biết, vì phần đất mà bà E sử dụng khi đó còn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BI. Khi hai bên hoán đổi đất thì ông BI có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho bà E để hoàn tất việc đổi đất với ông B. Nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BI số C0814639 tại thửa 1125 diện tích 6500m² phần đất tại ấp X, xã LT A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Đặng Văn B ngày 04/12/2018 thì ông BI cũng thống nhất, không có ý kiến gì. Nay ông BI cũng yêu cầu Tòa án động viên ông B trả lại đất cho bà E sử dụng để giữ gìn tình cảm anh E trong gia đình.

Tại phiên tòa ngày 24/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị Đ thống nhất với lời trình bày của ông B chồng bà, không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà E. Ngày 25/10/2019 bà Đ có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Kiên Long ủy quyền Trần Hoàng G trình bày: Năm 2018 ông Đặng Văn B có vay của Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền 96.000.000 đồng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 814639 do ông Đặng Văn BI đứng tên được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ chỉnh lý biến động sang tên cho ông Đặng Văn B ngày 04/12/2018. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì phía ông B đã trả nợ cho phía ngân hàng xong, ngân hàng cũng đã tiến hành xóa thế chấp cho ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B xong. Vì vậy nay việc ông B và bà E tranh chấp thì phía ngân hàng không có ý kiến gì và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án trên.

Tại bản tự khai người làm chứng Đặng Văn M và Đặng Văn L trình bày: Vì là anh E ruột với nhau nên việc ông B và bà E đổi đất thì ông M và ông Lộc cũng biết. Sau khi đổi đất xong thì hai bên cũng đã canh tác đất được một thời gian và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Vì vậy để tránh gây mất tình cảm anh em trong gia đình ông M và ông L cũng yêu cầu Tòa án động viên để ông B trả lại đất cho bà E.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73, Điều 227, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ đề nghị Hội đồng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận trả lại đất của đại diện ủy quyền của bị đơn; Ngoài ra kiểm sát viên còn đề nghị về án phí theo quy định pháp luật.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 25/10/2019 ông Đặng Văn B có văn bản ủy quyền của anh Đặng Văn T để tiếp tục tham gia phiên tòa giải quyết vụ án với bà Đặng Thị E. Xét thấy việc ông B ủy quyền cho anh T là tự nguyện và được chính quyền địa phương xác nhận là phù hợp theo Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt vào phiên tòa ngày 25/10/2019 nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”, căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Đặng Thị E và bị đơn Đặng Văn B cùng thống nhất vào năm 2017 hai bên có thỏa thuận hoán đổi đất nông nghiệp với nhau. Sau khi hai bên đo đạc, cắm trụ đá và chỉnh lý biên động xong thì ông B không đồng ý đổi đất nữa nên ông B đã chiếm lại phần đất đã đổi cho bà E để sử dụng. Do hai bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp.

[4] Trong đơn khởi kiện bà E cho rằng bà đổi diện tích 4.171m² tại thửa 1125, để nhận phần đất của ông B diện tích 4.710m² tại thửa 1532. Hai bên có cắm trụ đá xong. Tuy nhiên đến khi làm thủ tục chỉnh lý biên động úp bộ sang thì phần đất tại thửa 1532 diện tích 4710,5m² được chỉnh lý sang cho bà Đặng Thị E ngày 15/10/2018. Phần đất tại thửa 1125 diện tích 6500m² được chỉnh lý sang cho ông Đặng Văn B ngày 04/12/2018. Các đương sự không có ý kiến gì đối với phần diện tích đất đã được chỉnh lý nên không xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp, hai bên cùng thống nhất phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 49/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang ngày 25/6/2019, thì phần đất các bên đang tranh chấp được thể hiện số đo cụ thể như sau:

Phần đất ông B đổi cho bà E diện tích 3924,5m² (có 69,1m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kinh Thủy Lợi) tại thửa 1532 loại đất 2L – vị trí (1).

Phần đất bà E đổi cho ông B diện tích 4019,7m² (có 105,1m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kinh Thủy Lợi) tại thửa 1125 loại đất 2L – vị trí (2).

[5] Tại công văn số 128/2019/CN.VPĐKĐĐ ngày 10/9/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ xác nhận việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đặng Văn B và bà Đặng Thị E đúng theo quy định pháp luật. Quá trình làm thủ tục không nhận được bất cứ đơn yêu cầu hay khiếu nại của cá nhân, tổ chức nào.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Thị E:

[6.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B và bà E cùng thừa nhận vào năm 2017 hay bên tự nguyện thỏa thuận hoán đổi đất để sử dụng được liền canh, sau khi hoán đổi đất thì hai bên đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã đổi và các bên đã trực tiếp sử dụng trên thực tế. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6.2] Xét về trình tự, thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp của bà E và ông B đã đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định tại Khoản 3 Điều 167, Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 78 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp bà E và ông B cũng đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 190 Luật Đất đai 2013 là chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp. Như vậy, hộ của bà E và ông B cùng có phần đất ruộng tại ấp X xã LTA, bà E và ông B đang sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật đã được cấp giấy chứng nhận; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đang trong thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án thì được phép chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

[6.3] Tại phiên tòa ngày 25/10/2019 ông B có văn bản ủy quyền cho con là Đặng Văn T tham dự phiên tòa và toàn quyền quyết định trong việc giải quyết tranh chấp đổi đất với bà E. Tại phiên tòa anh T cho rằng ông B không đồng ý đổi đất với bà E lý do bà E xúc phạm không tôn trọng ông B, vì vậy nay để tránh làm cho mâu thuẫn trong gia đình kéo dài anh T được ông B ủy quyền cũng đồng ý tiếp tục đổi đất với bà E và đồng ý trả lại phần đất đã đổi cho bà E trước đó. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đại diện ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Văn T về việc trả lại phần đất diện tích 3924,5m² (trong đó có 69,1m²

đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kinh Thủy Lợi) tại thửa 1532 loại đất 2L – vị trí (1) cho bà Đặng Thị E.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Chi phí đo đạc thẩm định và trích lục hồ sơ: Ghi nhận sự tự nguyện của anh Đặng Văn T đồng ý trả lại 5.736.963 đồng cho bà Đặng Thị E.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 91, 147, Điều 241, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167, Khoản 1, Điều 188, Điều 190 Luật Đất đai 2013, Điều 78 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.; Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

[1] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Đặng Thị E và đại diện ủy quyền của bị đơn Đặng Văn B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Văn T.

[2] Ông Đặng Văn B và anh Đặng Văn T đồng ý trả lại cho bà E diện tích đất đo đạc 3924,5m² (Trong đó có có 69,1m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kinh Thủy Lợi) tại thửa 1532 do bà E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vị trí I kèm theo mảnh trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang ngày 25/6/2019).

[3] Về án phí: Buộc bị đơn Đặng Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Đặng Thị E được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0021162 phiếu lập ngày 05/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí đo đạc thẩm định và trích lục hồ sơ: Ghi nhận sự tự nguyện của anh Đặng Văn T đồng ý trả lại 5.736.963 đồng cho bà Đặng Thị E.

[4] Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (25/10/2019). Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan Ngô Thị Đ được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi người liên quan đang cư trú.

Nơi Nhận:

- VKSND thị xã Long Mỹ;
- THADS thị xã Long Mỹ;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

đã ký

Đào Thị Thủy