

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 29/2018/DS-ST

Ngày: 08/11/2018

V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Giang

2. Bà Nguyễn Thị Kim Tuyết

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu An, là Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Ngọc Nguyên, Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 81/2018/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lê Minh H, sinh năm 1947

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp LA, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông Trầm Hữu P, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp LB, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

2. bà Trần Thị M2, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp LA, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M2: ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957
(theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2018)

3. bà Lê Thị K, sinh năm 1953

Người đại diện hợp pháp của bà K: ông Đỗ Minh Q, sinh năm 1969, địa chỉ: X Hẻm Y, đường L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2018) – Có mặt

4. bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1985 – Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bà B: bà Lê Thị K, sinh năm 1953 (theo văn bản ủy quyền ngày 08/02/2018) – Có mặt.

5. ông Lê Quốc T, sinh năm 1977 – Vắng mặt

6. ông Lê Chí L, sinh năm 1983 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp LA, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

7. Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện P

Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

- Người làm chứng: bà Võ Thị V, sinh năm 1949, địa chỉ: ấp L, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – ông Lê Minh H trình bày: ngày 16/02/2002 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M phần đất 07 công tầm 03m với giá 140 chỉ vàng 24k, ông đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác. Năm 2014, ông M làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích 5.686m². Phần đất còn lại 02 công tầm 03m thuộc thửa 873 do bà Lê Thị K và ông M đổi đất với nhau vào năm 1998 nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, Nhà nước thu hồi một phần đất thửa 873 để xây dựng trụ điện cao thế thì phát sinh tranh chấp. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông M, bà K làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất diện tích 2.592m², thửa 873 cho ông.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn M trình bày: năm 1998 ông có đổi đất diện tích 02 công tầm 03m với bà K cho để canh tác (không lập thành văn bản), thỏa thuận khi nào cần thì đổi lại. Sau đó ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, ông H nhận đất canh tác nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bà K đứng tên. Năm 2016, nhà nước xây dựng công trình lưới điện ngang phần đất này thì phát sinh tranh chấp. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông đồng ý giao phần đất 02 công tầm 03m thửa 917 của ông cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Lê Thị K trình bày:* năm 1998 bà đổi phần đất 02 công thuộc một phần thửa 873 với phần đất của ông M thửa 917, thỏa thuận đổi đất bằng miệng và không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông M chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thửa 873 cho ông H thì bà không hay biết. Năm 2016, Nhà nước thu hồi một phần thửa 873, các bên phát sinh tranh chấp nên số tiền bồi thường đất đến nay bà chưa được nhận. Bà yêu cầu ông H giao trả phần đất diện tích 2.592m² thửa 873 và bà được nhận số tiền bồi thường đất là 145.143.120 đồng.

- Ông Trầm Hữu P trình bày: năm 1998 ông M và bà K đổi đất với nhau diện tích 02 công “tầm đủ”; năm 1998 và năm 2000 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà K phần đất mà bà đổi với ông M (thửa 917). Ông đã nhận đất canh tác đến nay được 18 năm không có tranh chấp mặc dù chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có ý kiến trong vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, ông M và bà K.

- Ông Lê Quốc T, ông Lê Chí L trình bày: thống nhất ý kiến của bà K và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các ông.

- Ý kiến của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện P: phần đất thửa 873, tờ bản đồ số 05 bị ảnh hưởng bởi công trình Đường dây 220kv Trung tâm Điện lực Long Phú – Cần Thơ – Trà Nóc, diện tích bị thu hồi là 367,6m² và diện tích bị ảnh hưởng là 438m². Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 145.143.120 đồng do Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện P đang tạm giữ, sẽ được chi sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp; đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt đại diện Trung tâm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là trả giá trị quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu độc lập; buộc ông H giao lại quyền sử dụng đất thửa 873 cho bà K, ông M trả ông H 04 lượng vàng 24k và giá trị đất chênh lệch tính theo 100.000 đồng/m², bà K được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, ông H được nhận tiền bồi thường hoa màu và tiền khen thưởng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2017, ngày 08/8/2017 ông Lê Minh H yêu cầu ông Nguyễn Văn M chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 873 cho ông, do phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông M từ năm 2002 đến nay nhưng bà Lê Thị K vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày

12/6/2018 bà Lê Thị K có đơn yêu cầu độc lập buộc ông H giao trả quyền sử dụng đất thửa 873 và công nhận cho bà được hưởng tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất là 145.143.120 đồng. Quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất lời khai về việc ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị K chuyển đổi 02 công đất với nhau vào năm 1998, ông M nhận một phần thửa 873, bà K nhận thửa 917 để canh tác. Các phần đất đều tọa lạc tại ấp LA, xã T, huyện P. Tuy nhiên, việc đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, do đó hộ bà K vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00464 ngày 18/7/1998 đối với thửa 873, hộ ông M vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00477 ngày 03/11/1997 đối với thửa 917. Mặt khác, ông M, bà K cho rằng chỉ đổi vị trí đất để thuận tiện canh tác, không chuyển đổi quyền sử dụng đất và khi nào cần thì đổi lại với nhau. Vì vậy, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà K với ông M không đúng quy định pháp luật về hình thức theo Điều 701 Bộ luật dân sự năm 1995, nội dung thỏa thuận không rõ ràng và mỗi bên chưa phải là chủ sử dụng phần đất nhận đổi.

[3] Tại Tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/7/2002 ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M diện tích 07 công tâm 03m với giá 02 lượng vàng 24k/01 công, ông H đã nhận đất canh tác, trong đó có phần đất 02 công do ông M đổi với bà K. Xét về hình thức, hợp đồng do các bên lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất. Về nội dung, hợp đồng không nêu rõ phần đất thuộc thửa nào, diện tích bao nhiêu, đồng thời người chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đối với toàn bộ phần đất chuyển nhượng. Do đó, năm 2014 ông H chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần đất nhận chuyển nhượng gồm thửa 874, 875, 912. Đối với thửa 873, mặc dù hai bên đã thực hiện hợp đồng - giao vàng, nhận đất xong nhưng ông M không phải là chủ sử dụng, không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 73, khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 1998 và năm 2001). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông H có một phần đối tượng hợp đồng (thửa 873) không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng theo quy định tại điểm a.5 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, nếu ông M không làm thủ tục sang tên thửa 873 cho ông thì phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá 110.000 đồng/m². Tuy

nhiên, phần đất tranh chấp được Hội đồng định giá xác định mức giá 100.000 đồng/m².

[4] Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H không biết thửa 873 do bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do quyền sử dụng đất của ông M đang thế chấp tại ngân hàng; trong hợp đồng cũng không ghi rõ về phần đất đổi của bà K, đến năm 2013 khi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông M sang ông H thì ông H mới biết việc đổi đất. Quá trình sử dụng đất từ năm 2002, ông H trồng lúa, giữa ông H và bà K cũng không có tranh chấp, chỉ đến năm 2016 khi nhà nước thu hồi đất thì bà K mới đòi lại đất, và nay ông M, bà K thỏa thuận đổi lại đất cũ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với thửa 873 do lỗi của người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng. Ông H đã giao số vàng nhiều hơn phần diện tích nhận chuyển nhượng là 02 công tương đương 04 lượng vàng 24k, nay ông M đề nghị giao phần đất khác có diện tích tương đương nhưng ông H không đồng ý nhận. Ông M có trách nhiệm hoàn trả số vàng 04 lượng vàng 24k và bồi thường thiệt hại cho ông H phần giá trị đất chênh lệch bằng số tiền $(2.592\text{m}^2 \times 100.000 \text{ đồng/m}^2) - (04 \text{ lượng vàng } 24\text{k} \times 34.500.000 \text{ đồng}) = 121.200.000 \text{ đồng}$.

[5] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 873 cấp cho hộ bà K vào ngày 18/7/1998, năm 1998 bà K đổi đất với ông M nhưng không có ý kiến của các thành viên trong hộ, hình thức hợp đồng chuyển đổi không đúng quy định pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông M vô hiệu đối với phần đất này, nay ông M, bà K thống nhất đổi đất lại với nhau, do đó yêu cầu độc lập của bà K có cơ sở chấp nhận. Hộ bà K là chủ sử dụng đất nên bà K được đại diện hộ nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất. Riêng tiền bồi thường hoa màu 1.470.400 đồng, tiền khen thưởng 808.720 đồng thuộc quyền sở hữu của ông H.

[6] Năm 1998 và năm 2000 ông Trầm Hữu P nhận chuyển nhượng phần còn lại của thửa 873 và thửa 917 từ bà K, nay bà K và ông M thỏa thuận đổi đất lại với nhau liên quan đến quyền lợi của ông P. Tuy nhiên, phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà K không thuộc phạm vi đơn khởi kiện nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp các đương sự không tự thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn chịu án phí không giá ngạch và chi phí định giá, bị đơn chịu án phí giá ngạch 5% tương ứng nghĩa vụ bồi

thường thiệt hại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận số tiền 2.279.120 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 693, Điều 697, khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691, Điều 128, Điều 135, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Minh H.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2002 giữa ông Lê Minh H với ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M2 vô hiệu một phần.

Buộc ông Lê Minh H giao trả cho bà Lê Thị K quyền sử dụng đất diện tích 2.592m², thuộc một phần thửa 873, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00464 ngày 18/7/1998 của Ủy ban nhân dân huyện O, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ bà Lê Thị K. Đất tọa lạc tại ấp LA, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 05/02/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M2 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh H 04 (bốn) lượng vàng 24k và số tiền 121.200.000 đồng. (Một trăm hai mươi một triệu hai trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị K đại diện các thành viên trong hộ gia đình nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất là 142.864.000 đồng, ông Lê Minh H nhận số tiền bồi thường hoa màu và khen thưởng là 2.279.120 đồng tại Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Chi phí đo đạc, định giá: ông H nộp 4.000.000 đồng; ông H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên được nhận lại 1.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện P.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H nộp 300.000 đồng, khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp theo biên lai số 005034 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, nguyên đơn được nhận lại 7.500.000 đồng.

- Ông M nộp 6.060.000 đồng.

- Bà K nộp 300.000 đồng, khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp theo biên lai số 005376 ngày 15/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, bà K được nhận lại 7.500.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa