

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 77/2023/DS-PT

Ngày: 23 - 5 -2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Đăng

Bà Trần Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 233/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T; Cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Văn T: Anh Phạm Minh L; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1949; Cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Ông Nguyễn Văn N (Chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N:

1.1 Bà Nguyễn Thị L1.

1.2 Anh Nguyễn Văn H.

1.3 Anh Nguyễn Văn T1.

Cùng cư trú tại: Ấp I, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Chị Nguyễn Thị H1.

3. Chị Nguyễn Thị L2.

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

4. Anh Nguyễn Văn H2.

5. Anh Nguyễn Văn M.

6. Chị Nguyễn Thị K.

Cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

7. Anh Nguyễn Văn Q; Cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

8. Chị Nguyễn Thị Q1; Cư trú tại: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

9. Chị Võ Thị C.

10. Anh Nguyễn Văn L3.

Cùng cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

11. Chị Nguyễn Thị Hồng H3.

12. Anh Nguyễn Hoàng L4.

13. Chị Nguyễn Ngọc L5.

14. Chị Nguyễn Ngọc L6.

15. Bà Huỳnh Thị K1.

Cùng cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

16. Anh Ngô Xuân L7; Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

17. Anh Ngô Đức T2; Cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

18. Chị Ngô Thị Kim T3; Cư trú tại: Ấp Q, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

19. Bà Tô Thị D.

20. Ông Phạm Văn S.

Cùng cư trú tại: Ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Phần đất thửa số 513, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.870m², đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long ông được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim A (chị ruột bà Nguyễn Thị B). Giáp ranh phần đất thửa 513 là phần đất thửa 514 (thửa cũ 1401), diện tích 2.130m², tọa lạc tại ấp N, xã H do ông Nguyễn Văn N1 (chồng bà B) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2004 ông và bà B có thỏa thuận đổi đất với nội dung như sau: Ông đồng ý mở lối đi cho bà B đi ra đường công cộng với diện tích 162m² (ngang 2,77m; dài 58,74m) thuộc thửa số 513 vì đất của bà B không có lối đi ra đường công cộng và bà B phải giao phần đất phía sau liền kề với thửa 513 của ông có diện tích 122,8m² (ngang 4,3m; dài 28,55m) thuộc thửa 514 cho ông. Việc đổi đất không có lập văn bản nhưng có thể hiện trong tư liệu đo đạc của chương trình V.

Năm 2017, bà B trồng nhiều cây lán sang phần đất của ông, ông có yêu cầu bà B di dời các cây trồng để trả lại sự thông thoáng nhưng bà B không đồng ý và cho rằng bà trồng cây trên đất của bà và phát sinh tranh chấp với ông.

Hiện nay thửa đất số 513 ông đã chuyển nhượng cho ông S và bà D diện tích là 225m² (theo đo đạc Vlap là 169,6m² thuộc thửa 145), phần đất chuyển nhượng này ông vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa làm thủ tục sang tên cho bà D, ông S. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà D và ông S mà để ông và bà D, ông S tự thỏa thuận giải quyết.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và bà B đối với thửa đất số 513 và thửa 514. Buộc bà B và các con của bà B phải trả lại cho ông phần đất ngang 2,77m; dài 58,84m, diện

tích 162m², đất thổ vườn thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 7 do hộ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện phần đất đổi bà B đã lấy lại và làm hàng rào nên ông rút lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/4/2022 ông yêu cầu bà B cùng các con là anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6 phải trả lại cho ông phần đất diện tích 187,8m² tách thửa 151 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/3/2022 loại đất ruộng hai lúa, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bảng khai ý kiến ngày 11/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của chị ruột bà là bà Nguyễn Thị Kim A để lại cho bà làm lối đi, phần đất này bà A tặng cho bà trước khi chuyển nhượng cho ông T nhưng việc tặng cho không lập thành văn bản. Khi chuyển nhượng đất thì bà A có nói sẽ để lại 01 líp dừa đã cho bà làm lối đi và chỉ chuyển nhượng đến mé mương líp.

Bà đã sử dụng líp dừa này làm lối đi ra đường công cộng từ hơn 40 năm nay, hoa lợi từ líp dừa này cũng do bà sử dụng và không ai tranh chấp.

Việc ông T cho rằng có thỏa thuận với bà để đổi phần đất có diện tích diện tích 122,8m² (ngang 4,3m; dài 28,55m) thửa số 514 (thửa cũ 1401) do chồng bà là ông Nguyễn Văn N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy phần đất diện tích 162m² (ngang 2,77m; dài 58,74m) thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.870m² đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long của ông T là không có.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T với bà B tại thửa đất số 513, thửa 514 và buộc bà cùng các con của bà phải trả lại cho ông T phần đất diện tích 187,8m² thì bà không đồng ý vì phần đất này là của bà.

Tại bảng khai ý kiến ngày 05/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị K1 trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của ông T yêu cầu bà B cùng các con là anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6 phải trả lại cho ông phần đất diện tích 187,8m² tách thửa 151 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/3/2022 loại đất ruộng hai lúa, tọa

lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bảng tự khai ngày 05/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Xuân L7, anh Ngô Đức T2 và chị Ngô Thị Kim T3 trình bày:

Các anh chị thống nhất theo ý kiến của ông T. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Tại bảng khai ý kiến ngày 16/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q trình bày:

Thông nhất theo ý kiến của bà B. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6, anh Nguyễn Văn M, chị Nguyễn Thị K, chị Nguyễn Thị Q1, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6, bà Tô Thị D, ông Phạm Văn S; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N là bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 đã được Tòa án tiến hành tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng các đương sự không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166, 169, 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 12, điều 14, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T do anh Phạm Minh L làm đại diện.

1. Công nhận phần đất diện tích 187,8m² (theo các mốc 1, 2, 13, b, a, 1) theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/3/2022, loại đất ruộng hai lúa (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất thổ vườn), thuộc thửa 513 (thửa mới 146), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Ngô Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5 và chị Nguyễn Ngọc L6 phải trả lại phần đất diện tích 187,8m² (theo các mốc 1, 2, 13, b, a, 1) theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/3/2022 loại đất ruộng hai lúa (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất thổ vườn) thuộc thửa 513 (thửa mới 146), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông Ngô Văn T.

Vị trí, kích thước, giáp cận của phần đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V ngày 29/3/2022 kèm theo bản án.

Các đương sự được quyền đi đăng ký kê khai biên động đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Ông Ngô Văn T phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Thị B giá trị cây trồng là 23.400.000 đồng và giá trị đường đal là 7.621.000 đồng, tổng cộng là 31.021.000 đồng. Ông Ngô Văn T được quyền sở hữu đường đal và toàn bộ cây trồng trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, công nhận phần đất diện tích 187,2m² (theo các mốc 1, 2, 13, b, a, 1) theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/3/2022 loại đất ruộng hai lúa (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất thổ vườn) thuộc thửa 513 (thửa mới 146), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị B thay đổi yêu cầu kháng cáo: Thống nhất xác định phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm bằng diện tích 203m², gồm các mốc (4,5,6,7,8,9,10,12,13,4), thuộc tách thửa 513, loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 13/4/2023 của Văn phòng Đ. Bà B yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp trên cho bà vì phần đất này từ trước đến nay gia đình bà sử dụng làm lối đi từ nhà ra đường công cộng và bà B không đồng ý trả giá trị đất theo yêu cầu của ông T. Thống nhất xác định giá đất theo giá thị trường là 360.000 đồng/1m².

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T có anh L: Thống nhất xác định phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm bằng diện tích

203m², gồm các mốc (4,5,6,7,8,9,10,12,13,4), loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 13/4/2023 của Văn phòng Đ. Đồng ý cho bà B một lối đi trên tách thửa đất 513-5, diện tích 101,6m² và tách thửa đất 513-4, diện tích 6,8m² để đi ra đường công cộng. Yêu cầu bà B phải trả giá trị đất theo giá 360.000 đồng/1m² bằng số tiền: $(6,8m^2 + 101,6m^2 = 108,4m^2 \times 360.000 \text{ đồng/1m}^2 = 39.024.000 \text{ đồng})$. Phần đất tranh chấp còn lại gồm tách thửa 513-2, diện tích 87,4m² và tách thửa 513-3, diện tích 7,2m² yêu cầu bà B trả lại cho ông T và ông T đồng ý bồi thường giá trị các cây trồng trên đất cho bà B gồm: 19 cây dừa lớn, 01 cây dừa nhỏ, 01 cây măng cầu, 01 cây mù u, 01 cây bình bác bằng số tiền 23.400.000 đồng. Thống nhất xác định giá đất theo giá thị trường là 360.000 đồng/1m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Công nhận phần đất tách thửa 513-5, diện tích 101,6m²; tách thửa đất 513-4, diện tích 6,8m² cho hộ bà B để đi ra đường công cộng; hộ bà B phải trả giá trị đất cho ông T theo giá 360.000 đồng/1m² bằng số tiền: 39.024.000 đồng. Phần đất tranh chấp còn lại thuộc tách thửa 513-2, diện tích 87,4m²; tách thửa 513-3, diện tích 7,2m² buộc bà B trả lại cho ông T và ông T bồi thường giá trị các cây trồng trên đất cho bà B gồm: 19 cây dừa lớn, 01 cây dừa nhỏ, 01 cây măng cầu, 01 cây mù u, 01 cây bình bác bằng số tiền 23.400.000 đồng.

Các đương sự phải chịu chi phí khảo sát, đo đạc, định giá theo quy định pháp luật.

Về án phí: Bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6, chị Nguyễn Thị K, chị Nguyễn Thị Q1, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6, bà Huỳnh Thị K1, anh Ngô Xuân L7, anh Ngô Đức T2, chị Ngô Thị Kim T3, bà Tô Thị D, ông Phạm

Văn S; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N là bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với họ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp nguyên đơn và bị đơn bà B thừa nhận theo kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 151 (theo bản đồ địa chính chính quy Vlap), diện tích 187,8m². Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đo đạc lại theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 513 (theo tư liệu chương trình đất), diện tích 203m², gồm các mốc (4,5,6,7,8,9,10,12,13, 4), loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 13/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V. Các đương sự thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét diện tích phần đất tranh chấp đo đạc tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm có khác nhau nhưng các đương sự đều thừa nhận phần đất đo đạc tại cấp phúc thẩm là diện tích đất tranh chấp hiện do bà B đang quản lý sử dụng thực tế. Do đó, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của các đương sự về diện tích đất là không vượt quá phạm vi khởi kiện, phạm vi kháng cáo nên được chấp nhận.

[2] Theo ông T trình bày vào năm 2004 giữa ông T và ông N1 có thỏa thuận đổi đất giữa thửa đất 513 của ông T và thửa 514 của ông N1 (chồng bà B). Nội dung thỏa thuận: ông T giao một phần thửa đất 513, chiều ngang 2,77m, chiều dài 58,74m, hiện trạng phần đất trên hộ bà B sử dụng làm lối đi để đi từ thửa 514 ra đường công cộng, còn ông N1 sẽ giao một phần thửa 514, hiện trạng đất giáp phía sau thửa 513, chiều ngang 4,3m; dài 28,55m cho ông T sử dụng. Việc đổi đất không có lập văn bản nhưng có thể hiện theo Tư liệu địa chính chính quy (Dự án V) ông T đăng ký một phần đất thửa 514 của ông N1 thành thửa 146 và ông N1 đăng ký phần đất lối đi, bờ dừa thuộc thửa 513 của ông T thành thửa 151 nhưng sau đó bà B không đồng ý thực hiện việc đổi đất và không giao phần đất đã đổi cho ông T. Còn bà B thì không thừa nhận có thỏa thuận đổi đất giữa ông N1 với ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông N1 với ông T tại tách thửa đất 513 với tách thửa 514 và sau đó ông T đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần khởi kiện trên nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2004 giữa ông T với bà B tại thửa 513, thửa 514 là có căn cứ phù hợp pháp luật.

[3] Bà B kháng cáo yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thửa 513 (theo tư liệu chương trình đất), diện tích 203m^2 , loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cho bà B. Bà B cho rằng phần đất trên có nguồn gốc của cha mẹ bà cho bà Nguyễn Thị Kim A (chị ruột bà Nguyễn Thị B) và bà Kim A chuyển nhượng cho bà B sử dụng làm lối đi. Phần đất trên bà B đã sử dụng trên 50 năm và khi bà Kim A chuyển nhượng thửa đất 513 cho ông T thì không chuyển nhượng phần đất lối đi, bờ dừa nhưng giữa ông T, bà Kim A và bà B không có thỏa thuận bằng văn bản. Ông T thì cho rằng năm 2004 ông nhận chuyển nhượng phần từ bà Kim A toàn bộ thửa đất số 513, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.870m^2 , đất thổ vườn bao gồm cả phần đất tranh chấp.

Tại công văn số 179/PTNMT ngày 13/5/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V thể hiện theo tư liệu bản đồ giải thửa (Chương trình đất) phần đất tranh chấp thuộc thửa số 513 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004 cho ông Ngô Văn T và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đúng theo quy định của pháp luật. Theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy (Dự án V), phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 151 do ông N1 chồng bà B đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông T trình bày việc ông N1 kê khai phần đất lối đi thửa 513 của ông là do giữa ông với ông N1 thỏa thuận đổi đất nhưng do bà B không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên hai bên không thể tiếp tục thực hiện. Xét lời trình bày của ông T là phù hợp với Trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thể hiện phần đất thửa đất 513, thửa 514 có biến động về hình thể và diện tích. Cụ thể phần đất tranh chấp lối đi, bờ dừa gia đình bà B đang sử dụng thuộc thửa 151, diện tích $187,8\text{m}^2$ do ông N1 đăng ký kê khai. Còn phần đất tách thửa 514, diện tích 127m^2 của ông N1 giáp ranh phía sau thửa đất 513 của ông T do ông T đăng ký nhập vào thửa 513 thành thửa 146.

Tại phiên tòa, bà B thừa nhận phần đất tranh chấp tách thửa 513, diện tích 203m^2 từ trước đến nay bà sử dụng nhưng bà không có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, phần đất trên bà biết ông T đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không tranh chấp. Ngoài ra, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông N1 thửa 1401 (thửa mới 514), diện tích 2130m^2 , ngày 22/4/1992 và giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông T thửa 513, diện tích 1870m², ngày 10/11/2004 so với chương trình đo đạc bản đồ địa chính, chính quy (Dự án VLAP) thì hình thể của hai thửa đất có sự thay đổi.

Ngoài lời trình bày bà B không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh phần đất tranh chấp bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Kim A. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 513, diện tích 203m² do ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà B kháng cáo yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thửa 513, diện tích 203m² cho bà B là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét về quá trình sử dụng: Tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của ông T và ông T đều thừa nhận phần đất tranh chấp thửa 513, diện tích 203m² do ông nhận chuyển nhượng từ bà Kim A năm 2004. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất trên bà B sử dụng một phần làm lối đi để đi từ nhà ra đường công cộng và một phần thửa đất bà B trồng dừa. Giữa ông T với bà B, bà Kim A không có thỏa thuận về việc buộc bà B chấm dứt việc sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên ông T vẫn tiếp tục để bà B sử dụng cho phần đất trên cho đến nay. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đối với ông Nguyễn Văn Thanh M1 là cán bộ tư pháp xã Hiếu Nhơn xác định phần đất tranh chấp thửa 513 gia đình bà B và một số hộ dân ở địa phương sử dụng làm lối đi duy nhất để đi ra đường công cộng từ hơn 50 năm nay.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông T đồng ý dành cho bà B một lối đi trên tách thửa đất 513-5, diện tích 101,6m² và tách thửa đất 513-4, diện tích 6,8m², tổng diện tích là 108,4m² để đi ra đường công cộng và yêu cầu bà B phải trả giá trị đất theo giá 360.000 đồng/1m² bằng số tiền 39.024.000 đồng. Phần đất tranh chấp còn lại gồm tách thửa 513-1, diện tích 13,8m²; tách thửa 513-2, diện tích 87,4m²; tách thửa 513-3, diện tích 7,2m², tổng diện tích bằng 108,4m² trên đất có các cây trồng và công trình phụ là cổng rào của bà B gắn liền. Ông T đồng ý bồi thường giá trị các cây trồng trên đất cho bà B gồm: 19 cây dừa lớn, 01 cây dừa nhỏ, 01 cây măng cầu, 01 cây mù u, 01 cây bình bác bằng số tiền 23.400.000 đồng. Tuy nhiên, bà B thì không đồng ý và yêu cầu được sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp diện tích 203m², không đồng ý trả giá trị đất theo yêu cầu của ông T.

Xét hiện trạng thực tế, đặc điểm địa hình phần đất tranh chấp diện tích 203m², có cạnh chiều dài là 68,22m, một mặt giáp tường rào chủ giáp cận, phần đất còn lại giáp mương dẫn nước thuộc tách thửa đất 513 còn lại của ông T.

Phần đất trên bà B đã sử dụng hơn 50 năm và trong quá trình sử dụng đất giữa ông T với ông N1 (chồng bà B) đã có thỏa thuận đổi đất với nhau để việc sử dụng đất được thuận tiện và hai bên cũng đã thực hiện đăng ký kê khai theo tư liệu chính quy (Dự án VLAP) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, trên đất có nhiều cây trồng và cổng rào của gia đình bà B gắn liền. Do đó, giao toàn bộ phần đất tranh chấp diện tích 203m² cho hộ bà B sử dụng là phù hợp, ông T yêu cầu trả lại phần thửa 513, diện tích 108,4m² gắn liền lối đi là không được chấp nhận.

Xét phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 513 do ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Kim A và được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Vì vậy, giao phần đất trên cho hộ bà B sử dụng thì hộ bà B phải trả giá trị đất cho ông T theo giá thị trường hai bên thỏa thuận 360.000 đồng/1m². Cụ thể: Diện tích 203m² x 360.000 đồng/1m² = 73.080.000 đồng. Theo xác định của bà B các thành viên hộ sử dụng đất tại thời điểm xét xử của bà B gồm có: bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5 và chị Nguyễn Ngọc L6.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bà B công nhận phần đất tranh chấp thửa 513, diện tích 203m² cho và bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5 và chị Nguyễn Ngọc L6 và buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5 và chị Nguyễn Ngọc L6 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông T số tiền 73.080.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà B phải chịu án phí trên số tiền phải có nghĩa vụ trả cho ông T bằng 73.080.000 đồng x 5% = 3.654.000 đồng. Tuy nhiên, bà B sinh năm 1949 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Theo Điều 2 của Luật người cao tuổi và tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá: Tại cấp sơ thẩm đã chi: 1.500.000 đồng do ông T nộp tạm ứng. Tại cấp phúc thẩm đã chi: 3.857.000 đồng do bà B nộp tạm ứng. Tổng cộng đã chi 5.357.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí trên bằng 2.678.500 đồng. Sau khi khấu trừ chi phí tạm ứng buộc ông T hoàn trả cho bà B số tiền 1.178.500 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2004 giữa ông T với bà B tại thửa 513, thửa 514 không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 221, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5, chị Nguyễn Ngọc L6 phải trả lại giá trị phần đất diện tích 203m² tách thửa 513 do ông T.

1. Công nhận phần đất tách thửa 513, diện tích 203m² gồm các mốc (4,5,6,7,8,9,10,12,13,4), loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Ngô Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5 và chị Nguyễn Ngọc L6.

(Đính kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 13/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn Q, chị Võ Thị C, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Hồng H3, anh Nguyễn Hoàng L4, chị Nguyễn Ngọc L5 và chị Nguyễn Ngọc L6 phải trả giá trị đất cho ông Ngô Văn T bằng số tiền 73.080.000 đồng (Bảy mươi ba triệu không trăm tám mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá: Đã chi 5.357.000 đồng. Buộc nguyên đơn ông Ngô Văn T, bị đơn Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu ½ chi phí trên bằng 2.678.500 đồng. Sau khi khấu trừ chi phí tạm ứng đã nộp buộc ông Ngô Văn T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 1.178.500 đồng.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2004 giữa ông T với bà B tại thửa 513, thửa 514 không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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 dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.VL: 01;
- VKSND H.VL: 01;
- Chi Cục THADS H.VL: 01;
- Dương sự: 22;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca