TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH** ---------- Bản án số: 34/2019/DS-ST. Ngày 16 - 10 - 2019 V/v: *"Tranh chấp hợp đồng trao 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 HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tâm.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Ngô Minh Lý
Ông Nguyễn Quang Phước
Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thướng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2019/TLST- DS ngày 02 tháng 05 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:
1- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1970 – Có mặt .
2- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh A, sinh năm 1978
3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1- Bà Châu Lệ B, sinh năm 1979 (vợ ông A);
Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Nguyễn Minh A; (cũng là bị đơn trong vụ án theo văn bản uỷ quyền ngày 14 tháng 5 năm 2019). Có mặt.
3.2- Bà Lê Thị H, sinh năm 1975, (vợ ông Th);
3.3- Chị Nguyễn Lê X, sinh năm 1997; (con ông Th);
3.4- Cháu Nguyễn Lê Minh Ch, sinh năm 2003; (con ông Th);
3.5- Cháu Nguyễn Lê Anh K, sinh năm 2005; (con ông Th).
Người đại diện hợp pháp của cháu Ch, cháu K: Ông Nguyễn Minh Th; (cũng là nguyên đơn trong vụ án)
Các đương sự cùng địa chỉ: Ấp P D, xã P C, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. (Bà H, chị X, cháu Ch, cháu K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
3.6- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện

Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo uỷ quyền thường xuyên của Ngân hàng: Ông Nguyễn Duy T, chức vụ: Giám đốc; uỷ quyền lại cho ông Võ Mai Đ, sinh năm 1973, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh (theo văn bản uỷ quyền ngày 20/8/2019). Ông Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2019 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, (nguyên đơn) ông Nguyễn Minh Th trình bày:

Ông là anh ruột của ông Nguyễn Minh A.Vào khoảng năm 1999, cha mẹ ông có chia đất cho tất cả các con; trong đó: Ông được chia các thửa 392, 393, 394, 395 tờ bản đồ số 21 diện tích 2.770m^2; ông A được chia các thửa 369, 370, 371, tờ bản đồ số 21 diện tích 3.132m^2; bà Nguyễn Ngọc H được chia các thửa 342, 343, 344, đất toạ lạc tại ấp P D, xã P C , huyện Trảng Bàng. Đất ông và đất ông A giáp ranh nhau. Sau khi được chia, anh em ông tự đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất). Năm 2007, để tiện cho việc sản xuất, ông và ông A thoả thuận trao đổi với nhau một phần đất cụ thể: Ông giao cho ông A phần đất của ông ngang 01m dài 100m (đo đạc thực tế 109m) trong các thửa 392, 393, 394, 395; ông A giao cho ông phần đất của ông A ngang 04m dài 29m trong thửa 369 (đo đạc thực tế 32,47m); có bà Nguyễn Ngọc H làm chứng và viết hộ giấy tay đổi đất. Lúc này, bà H cũng giao cho ông phần đất của bà H được chia gồm các thửa 342, 343, 344, (đất ruộng của ông A nằm giữa hai dây ruộng của ông Th). Sau khi giao đất cho nhau xong, hai bên chưa làm thủ tục sang tên thì đến năm 2009 Nhà nước làm kênh đi ngang qua chiếm phần đất ông A đổi cho ông ngang 1,05m dài 32,47m; Nhà nước đền bù đất này cho ông A, ông A làm giấy uỷ quyền cho ông nhận tiền và sử dụng tiền này tại Trung tâm phát triển quỹ đất (nhận bao nhiêu ông không nhớ), phần đất còn lại ngan 2,95m dài 32,47m. Khi trao đổi hai bên thoả thuận với nhau là đất ông giao cho ông A mục đích làm lúa, đất ông A giao cho ông vừa làm ruộng vừa làm lối đi, lấy nước… Cuối năm 2018, trong lúc ông đang xạ lúa thì ông A ra cản đầu xe máy cày và nói "*lấy ruộng lại không đổi nữa*" sau đó ông A ban bờ ruộng không cho ông sử dụng đất này làm lối đi cho xe máy cày vô thửa 342, 343, 344 ở đầu trên, làm cho ông không canh tác được đến nay. Phần đất ông giao cho ông A ngang 01m dài 100m (đo đạc thực tế 109m) ông A cũng đang sử dụng. Nay ông yêu cầu ông A phải thực hiện đúng nội dung trao đổi đất trước đây, trả lại cho gia đình ông diện tích đất ngang 2,95m dài 32,47m trong thửa 369, tờ bản đồ số 77 để ông có lối đi vào ruộng sản xuất. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai của bà Lê Thị H ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng, bà H trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Minh Th, phần đất tranh chấp với ông A là của cha chồng bà cho vợ chồng bà, bà thống nhất ý kiến của Th và có cùng yêu cầu.

Lời khai của chị Xuân, cháu Châu, cháu Kiệt trình bày: Việc trao đổi đất giữa ông Th và ông A tuỳ ông Th và ông A quyết định.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Minh A (bị đơn) ngày 14 tháng 5 năm 2019, lời khai tại Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng và tại phiên toà đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông A trình bày:

Thừa nhận việc trao đổi ruộng giữa ông và ông Th là đúng. Khi trao đổi đất hai bên thoả thuận với nhau là đất ông giao cho ông Th mục đích làm lối đi cho máy cày, máy phóng lúa và đặt ống cống lấy nước vô ruộng của ông; còn đất ông Th giao cho ông thì ông tuỳ ý sử dụng (hiện ông đang làm ruộng). Ban đầu ông Th thực hiện đúng nội dung trao đổi với ông làm đường đi chung và cho ông đặt cống lấy nước vào ruộng. Cuối năm 2018, ông Th đập cống không cho ông lấy nước, ban đất này làm ruộng luôn, ông báo chính quyền ấp là ông T và ông N đến giải quyết thì ông Th cho ông đặt lại cống, sau đó ông Th lại tiếp tục đập cống và ban đường đi chung làm ruộng luôn, ông không đồng ý nên đã lấy lại đất này không trao đổi đất với ông Th nữa. Trong phần đất ông đã giao cho ông Th Nhà nước có đền bù diện tích 33,8m^2 (ngang 1,05m dài 32,47m) để làm kênh, ông đã uỷ quyền cho ông Th nhận tiền đền bù đất như lời ông Th nói là đúng. Ông đồng ý trả lại ông Th phần đất ngang 01m dài 100m (đo đạc thực tế 109m) mà ông Th đã giao cho ông. Tiền Nhà nước đền bù đất quy hoạch kênh (của ông) ông Th nhận và sử dụng ông không yêu cầu ông Th trả lại.

Tại Công văn số 30/NHNoTrB-TD ngày 20/8/2019 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trảng Bàng (gọi tắt là Ngân hàng nông nghiệp Trảng Bàng) trình bày:

Ngày 09/8/2018, ông Th có gửi Giấy CNQSD đất số H00217 ngày 27/9/2006 tại các thửa 392, 393, 394, 395, tờ bản đồ số 21 cho Ngân hàng nông nghiệp Trảng Bàng để vay số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 17/7/2018, ông A có gửi Giấy CNQSD đất số H00128 ngày 27/9/2006 tại thửa 369, 370, 371, tờ bản đồ số 21 cho Ngân hàng nông nghiệp Trảng Bàng để vay số tiền 20.000.000 đồng. Do hợp đồng còn hiệu lực nên ngân hàng không khởi kiện đòi nợ ông Th, ông A.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai; xem xét quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Minh Th đối với ông Nguyễn Minh A;

Công nhận hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Minh Th đối với ông Nguyễn Minh A theo giấy viết tay ngày 20/9/2007 là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Minh A có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Minh Th diện tích đất 95,7 m^2, trong thửa 369, tờ bản đồ số 21 (diện tích đã trừ phần quy hoạch kênh 33,8m^2); Đất toạ lạc tại ấp P D, xã P C , huyện Trảng Bàng, có tứ cận như thẩm định.

- Ông Nguyễn Minh A được sử dụng diện tích đất 109 m^2 trong các thửa 392, 393, 394, 395 tờ bản đồ số 21. Đất toạ lạc tại ấp P D, xã P C , huyện Trảng Bàng, tứ cận như thẩm định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Minh Th đại diện hộ gia đình khởi kiện ông Nguyễn Minh A tranh chấp hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất. Toà án thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà H, chị X, cháu Ch, cháu K và đại diện Ngân hàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; toà vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Để thuận tiện cho việc canh tác. Vào năm 2007, ông Th và ông A trao đổi với nhau một phần đất ruộng cụ thể: Ông Th giao cho ông A phần đất của ông Th ngang 01m dài 100m 100m (đo đạc thực tế chiều dài 109m)trong các thửa 392, 393, 394, 395; ông A giao cho ông Th phần đất của ông A ngang 04m dài 29m, trong thửa 369 (đo đạc thực tế chiều dài 32,47m); hai phần đất nằm trong tờ bản đồ 21, hai bên thoả thuận với nhau là đất ông A giao cho ông Th làm lối đi qua đất ruộng của bà Hân (hiện bà Hân đã chuyển quyền đất cho ông Th), ông A vẫn có quyền cho xe trâu, máy cày, máy phóng, máy cắt đi qua và đặt cống để lấy nước vào ruộng của ông A…" Cuối năm 2018, ông Th và ông A xảy ra mâu thuẫn nhau, ông A cho rằng ông Th vi phạm thoả thuận trong hợp đồng như ngăn cản việc ông đặt cống lấy nước vào ruộng nên lấy ruộng lại không đổi nữa. Ông Th cho rằng ông A đặt cống lấy nước ngang lối đi, làm cho máy cày không thể đi vào ruộng của ông được, ông yêu cầu ông A đặt cống âm xuống đất thì ông A không đồng ý, hai bên xảy ra gây gổ mâu thuẫn nhau. Nay ông yêu cầu ông A phải thực hiện đúng hợp đồng đã giao kết.

[3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc thực tế) nhận thấy: Phần đất hiện các đương sự tranh chấp:

- Đất ông A giao cho ông Th ngan 04m x (dài cạnh 32,47m + cạnh 32,39m) = diện tích 129,5m^2 trừ phần quy hoạch kênh diện tích 33,8m^2 còn lại 95,7 m^2 trong thửa 369, đất do ông A đứng tên giấy CNQSD đất. Hai phần đất nằm trong tờ bản đồ 21, toạ lạc tại ấp P D, xã P C .

- Đất ông Th giao cho ông A ngang 01m dài 109m diện tích 109m^2 trừ phần quy hoạch kênh diện tích 1,04m^2 còn lại 107,96 m^2 trong các thửa 392, 393, 394, 395; đất do ông Th đứng tên giấy CNQSD đất.

Kết quả xác minh cho thấy: Đất ruộng của ông A gồm các thửa 369, 370, 371 nằm giữa hai dây ruộng của ông Th gồm các thửa 392, 393, 394, 395 và các thửa 342, 343, 344 (ông Th nhận trao đổi từ đất bà H) muốn vào thửa 342, 343, 344 ông Th phải đi qua thửa 369 (hiện ông A đã lấy lại từ ông Th). Ngoài lối đi này ra ông Th không còn lối đi nào khác để vào ruộng sản xuất.

Xét yêu cầu của các đương thấy rằng: Hộ ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh A là những người được sử dụng đất hợp pháp, việc ông Th và ông A thoả thuận trao đổi đất với nhau diện tích như trên là hoàn toàn tự nguyện, tạo điều kiện thuận lợi cho nhau có lối đi vào ruộng sản xuất, cũng như tưới tiêu nước. Nay ông A yêu cầu huỷ hợp đồng trao đổi đất giữa ông với ông Th là không phù hợp bởi lẽ: Mặc dù hợp đồng trao đổi đất ngày 20/9/2007 có vi phạm về hình thức (không có công chứng, chứng thực) theo quy định tại Điều 455 Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai, tuy nhiên các bên đã thực hiện 100% các giao kết có trong hợp đồng từ hơn 10 năm nay (từ tháng 9/2007 – cuối năm 2018), ông A đã uỷ quyền cho ông Th nhận và sử dụng tiền Nhà nước đền bù đất quy hoạch kênh thuỷ lợi (phần đất đối với ông Th), nếu huỷ hợp đồng thì ảnh hưởng đến việc đi lại sản xuất của ông Th. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Th; công nhận hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh A ngày 20/9/2007 là có hiệu lực, phù hợp tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; ông Nguyễn Minh A, bà Châu Lệ B phải có nghĩa vụ giao lại cho hộ ông Nguyễn Minh Th diện tích đất 95,7 m^2 trong thửa 369, tờ bản đồ số 21 (diện tích đã trừ phần quy hoạch kênh 33,8m^2 trong thửa 369). Đất này hộ ông Th chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung của hộ ông Th và gia đình ông A được đặt cống để lấy nước vào ruộng của ông A (mà không gây cản trở việc đi lại sản xuất của ông Th) như các bên đã thoả thuận ngày 20/9/2007. Ông A được sử dụng diện tích đất 107,96m^2 trong các thửa 392, 393, 394, 395, tờ bản đồ 21, (đã trừ diện tích 1.04 m^2 quy hoạch kênh trong thửa 392).

[4] Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trảng Bàng không yêu cầu giải quyết số nợ của ông Th, ông A nên không đặt ra giải quyết.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tại phiên toà; xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ Ban thường vụ Quốc hội; đối với tài sản không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Tiền đo đạc, thẩm định, định giá tài sản ông Th nhận chịu 1.650.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 129 và Điều 455 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ Ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Minh Th đối với ông Nguyễn Minh A.

1.1- Công nhận hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Minh Th và ông Nguyễn Minh A ngày 20/9/2007 là có hiệu lực.

1.2- Buộc ông Nguyễn Minh A, bà Châu Lệ B phải có nghĩa vụ giao lại cho hộ ông Nguyễn Minh Th diện tích đất 95,7 m^2, trong thửa 369, tờ bản đồ số 21 (diện tích đã trừ phần quy hoạch kênh 33,8m^2); đất toạ lạc tại ấp P D, xã P C , huyện Trảng Bàng, do ông Nguyễn Minh A đứng tên giấy CNQSD đất, có tứ cận:

+ Đông giáp đất còn lại của ông A (trong thửa 369) 32,39m;

+ Tây giáp lưu không kênh thuỷ lợi (đo từ mép kênh vô thửa 369 ngang 1,04m đã được Nhà nước đền bù) 32,47m;

+ Nam giáp đất ông Th (thửa 392) 2,96m;

+ Bắc giáp đất ông Th (thửa 342) 2,95m. (Có sơ đồ kèm theo).

Đất này hộ ông Nguyễn Minh Th chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung vào ruộng của hộ ông Th và gia đình ông Nguyễn Minh A, ông A được đặt cống để lấy nước vào ruộng của ông A (mà không gây cản trở việc đi lại sản xuất của hộ ông Th) như các bên đã thoả thuận vào ngày 20/9/2007.

1.3- Ông Nguyễn Minh A được tiếp tục sử dụng diện tích đất 107,96m^2 trong các thửa 392, 393, 394, 395, tờ bản đồ 21, (đã trừ diện tích 1.04 m^2 quy hoạch kênh trong thửa 392), đất toạ lạc tại ấp P D, xã P C , huyện Trảng Bàng, do ông Nguyễn Minh Th đứng tên giấy CNQSD đất, có tứ cận:

+ Đông giáp (thửa 372) 01m;

+ Tây giáp lưu không kênh thuỷ lợi (đo từ mép kênh vô thửa 392 dài 1,04m đã được Nhà nước đền bù) 01m;

+ Nam giáp đất ông Th (thửa 392) 22,89m + (thửa 393) 14,37m + (thửa 394) 14,73m + (thửa 395) 48,42m;

+ Bắc giáp đất giao ông Th (trong thửa 369) 2,96m + đất ông A (thửa 369) 19,93m + giáp (thửa 370) 14,30m + 14,75m + (thửa 371) 48,42m; (Có sơ đồ kèm theo).

2- Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích như quyết định của bản án này.

3- Chi phí thẩm định, định giá tài sản ông Th nhận chịu số tiền 1.650.000 đồng (ghi nhận đã thAh toán xong).

4- Về Án phí:

- Ông Nguyễn Minh A phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Th số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Minh Th đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0017110 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên toà biết, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Bản án này 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.

Nơi nhận:
-TA Tây Ninh;
-VKS Trảng Bàng;
-THADS Trảng Bàng;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu án văn;
-Các đương sự.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm