

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VINH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 17/2024/DS-ST

Ngày: 15 - 04 - 2024

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng hoán đổi quyền sử
dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VINH THẠNH, TP. CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Bảo Ngân

Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Thạnh, TP. Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ *tham gia
phiên tòa:* Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 04 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 36/2023/TLST-DS
ngày 16 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng hoán đổi
quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST-DS
ngày 15 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Hồ Văn L, sinh năm 1966; ba Trương Thị L1, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966

Địa chỉ: số B khu B, trung tâm thương mại huyện V, ấp V, thị trấn V, huyện V,
Tp Cần Thơ.

Theo văn bản uỷ quyền ngày 08/7/2022

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952; Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958
Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Tiến, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh K, chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện V, thành phố Cần Thơ

Theo văn bản uỷ quyền ngày 12/09/2023

Ông Phạm Chí L2, sinh năm 1972

Bà Hồ Thị Lệ T1, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP S (S1)

Địa chỉ: Số B - B N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D1 – chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: ông Hà Minh V, chức vụ: Trưởng phòng G (văn bản uỷ quyền số 3525/2023/QĐ-PC ngày 25/12/2023

Địa chỉ: số A - A ấp V, thị trấn V, huyện V, Tp Cần Thơ.

(Đại diện nguyên đơn ông D, ông L có mặt; bị đơn ông T, bà H có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông L2, bà T2 có mặt; còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung đã nộp và biên bản hòa giải ngày 03/08/2023 nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 4440m² (đo đạc thực tế 5.863,5m²) đất thuộc thửa số 435, thuộc tờ bản đồ số 08, đất do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01618, cấp ngày 09/3/2009, đất do Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 đứng tên quyền sử dụng.

Cụ thể: Nguyên đơn đứng tên đất tại thửa số 435, tờ bản đồ số 08, nhưng hiện do cho ông T và bà H sử dụng, ngược lại ông T và bà H đứng tên tại thửa số 417, nhưng vợ chồng nguyên đơn sử dụng, nhiều lần phía nguyên đơn yêu cầu ông T và bà H phải thực hiện thủ tục hoán đổi ngược lại, yêu cầu phía bị đơn trả lại thửa 435 cho vợ chồng nguyên đơn, vợ chồng nguyên đơn trả lại thửa 417 cho bị đơn, nhưng bị đơn không đồng ý.

Do đó, nay yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại thửa số 435, tờ bản đồ số 08 cho vợ chồng nguyên đơn, theo đúng diện tích đo đạc thực tế là 5.863,5m², vợ chồng nguyên đơn đồng ý trả lại thửa số 417, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.361,3m², cho bị đơn. Vợ chồng nguyên đơn đồng ý trả lại 20.000.000đ cho người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 và ông Chí L2 thay cho vợ chồng bị đơn, tiền chênh lệch tăng diện tích.

Phía nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, bản trích đo địa chính do Tòa án thành lập đoàn đo đạc để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H đồng thống nhất trình bày:

Vào năm 2017 vợ chồng có nhận chuyển nhượng đất của Phạm Chí L2; Hồ Thị Lệ T1 toàn bộ phần đất vợ chồng đang sử dụng thuộc thửa số 435, diện tích theo đo đạc thực tế là 5863,5m². Hiện tại vợ chồng canh tác sử dụng là thửa 435, diện tích thực tế là 5863,5m², nhưng đứng tên là thửa số 417 diện tích đo đạc thực tế là thửa 5361,3m² (phần này ông L và bà L1 quản lý canh tác sử dụng). Vợ chồng ông T không biết là trước đây nguyên đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Chí L2; Hồ Thị Lệ T1 có đổi đất với nhau, chứ khi vợ chồng nhận chuyển nhượng và nhận đất thực địa từ năm 2017 từ ông Phạm Chí L2 và Hồ Thị Lệ T1 là thửa 435, diện tích 5863,5m², lúc đó vợ chồng chưa biết có sự nhầm thửa, nên khi làm thủ tục chuyển nhượng giấy tờ lại ghi là thửa 417, diện tích là 4212m², đo đạc thực tế là 5361,3m², khi được đứng tên giấy cũng chưa biết mình đứng tên và thực địa là hai thửa khác nhau.

Hiện vợ chồng ông T còn nợ lại của ông Chí L2 và bà Hồ Thị Lệ T1 số tiền 20.000.000đ.

Vợ chồng ông T có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất vợ chồng ông T đang trực canh là thửa 435, diện tích theo đo đạc thực tế là 5863,5m², kiến nghị hủy giấy đất thửa 435, cấp cho ông L và bà L1 đứng tên để cấp lại cho vợ chồng ông T theo qui định.

Vợ chồng ông T đồng ý công nhận thửa đất số 417, diện tích theo đo đạc thực tế là 5361,3m², cho vợ chồng nguyên đơn là ông L và bà L1, kiến nghị hủy giấy thửa 417 do vợ chồng ông T đứng tên để cấp lại cho ông L và bà L1 theo thực tế.

Vợ chồng ông T đồng ý trả số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) còn lại cho ông Phạm Chí L2 và bà Hồ Thị Lệ T1.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bị đơn không đồng ý trả lại thửa số 435, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.863,5m² cho nguyên đơn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận thửa số 435, diện tích theo đo đạc thực tế là 5863,5m² cho vợ chồng ông T, bà H; Vợ chồng ông T đồng ý công nhận thửa số 417, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.361.3m² cho nguyên đơn.

Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế các đương sự sử dụng.

Việc vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của ông L2 và bà Hồ Thị Lệ T1 tại thực địa thửa số 435 là do ông L giới thiệu và chính ông L là người chỉ ranh mốc khi đo đạc thực địa, nên vợ chồng ông T mới giao tiền cho ông Chí L2 và bà T1. Ông L còn xác nhận bằng giấy tay cho vợ chồng ông T.

Phía bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, bản trích đo địa chính do Tòa án thành lập đoàn đo đạc để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Chí L2; Hồ Thị Lệ T1 đồng thống nhất trình bày:

Bà T1 và ông L là anh em ruột với nhau, vào năm 2017 vợ chồng ông L2 và bà T1 có chuyển nhượng cho ông T và bà H toàn bộ thực địa thửa số 435, diện tích đo đạc thực tế là 5863,5m², ông T và bà H đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L2 và đã nhận đất trên thực địa thửa 435, diện tích 5863,5m², từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông T và bà H còn thiếu vợ chồng ông L2 là 20.000.000đ. Nguồn gốc thửa 435 có nguồn gốc là do cha mẹ bà T1 và ông L tặng cho; Thửa 417 ông L canh tác cũng là của cha mẹ cho, năm 1991 để tiện liên canh thì bà T1 và ông L thực hiện việc hoán đổi đất với ông L, bà T1 canh tác sử dụng thửa 435, ông L canh tác sử dụng thửa 417, nhưng về mặt giấy tờ pháp lý thì chưa đổi, đến năm 2017 vợ chồng ông L2, bà T1 chuyển nhượng cho ông T và bà H cũng là thửa 435, nhưng giấy tờ thì ghi là 417. Còn thửa 417 ông T, bà H đứng tên nhưng ông L và bà L1 sử dụng.

Vợ chồng ông L2, bà T1 sử dụng canh tác thực địa thửa 435 này được khoảng trên 30 năm sau đó chuyển nhượng lại cho ông T và bà H.

Nay qua việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn thì vợ chồng ông L2, bà T1 có ý kiến: Đề nghị đất ai sử dụng đâu thì đề nghị công nhận cho người đó, giấy tờ sai tên thì kiến nghị đổi lại cho đúng. Ông T và bà H còn thiếu lại vợ chồng bà 20.000.000đ mua đất thì phải trả đủ cho vợ chồng ông L2, bà T1.

Do bản công việc vợ chồng ông đề nghị vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng, tại các nơi các cấp Tòa án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

Ngân hàng TMCP S (S1)

Hiện ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 còn nợ của Ngân hàng TMCP S – chi nhánh C số tiền nợ gốc là: 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), để đảm bảo khoản vay phía ông L và bà L1 có thể chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 435, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.440m², loại đất trồng lúa và thửa 418, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 534m², thuộc tờ bản đồ số 08,

đất tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, đất do ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 đứng tên quyền sử dụng.

Qua vụ việc tranh chấp của nguyên bị đơn, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết ưu tiên quyền lợi của Ngân hàng S – Chi Nhánh C – P theo hợp đồng cho vay số 202327137352 ký ngày 19/06/2023 và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng đã ký ngày 12/06/2020 trước khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L, bà Trương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T.

- UBND huyện V, Tp Cần Thơ, có đại diện ủy quyền là ông Lê Minh K, có ý kiến trình bày tại văn bản ngày 16/02/2024 như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 417 có nguồn gốc là của gia đình bà Hồ Thị Lệ T1 đứng tên sử dụng từ năm 1998 và được UBND huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000352, ngày 18/7/1998 cấp cho hộ bà Hồ Thị L3 đứng tên, sử dụng đến năm 2008 bà L3 lập thủ tục tặng cho hết bà Hồ Thị Lệ T1, đến năm 2017 bà T1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H.

Thửa 435, diện tích 4440m² loại đất (LUC), đất do ông L đứng tên trong sổ bộ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01618, cấp ngày 09/03/2009 cho hộ ông Hồ Văn L.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 417 và thửa số 435 nêu trên là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Đồng thời, người đại diện ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Đại diện nguyên đơn và nguyên đơn ông L trình bày:

- Đại diện nguyên đơn ông D: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung và ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án

Yêu cầu bị đơn trả lại phần đất thuộc thửa 435 do nguyên đơn đứng tên cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý trả lại thửa số 417 do bị đơn.

Ông L: Thống nhất với lời trình bày của ông D (người đại diện ủy quyền cho ông và bà L3). Ông L thừa nhận việc ông T, bà H nhận chuyển nhượng đất của bà T1, ông L2 thì ông có biết và ông là người chỉ ranh mốc thửa đất ông T và bà H đang sử dụng tại thửa 435 này cho ông T, bà H. Tuy nhiên, nay ông muốn giấy đất ở đâu thì đổi lại cho đúng vị trí ở đó, chứ ông không muốn đổi theo thực địa nữa. Ông L và bà T1 là anh em ruột, nguồn gốc của thửa 417, 435 đều có nguồn gốc là đất gốc của cha mẹ cho là đúng. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 435 ông đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP S là đúng.

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông L thì ông L, bà L3 đồng ý dùng thửa đất số 417, đổi thửa 435 để thế chấp lại cho tổ chức tín dụng, đảm bảo số tiền vay.

Ông V1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất thuộc thửa 435 cho vợ chồng ông, ông đồng ý trả lại thửa 417 cho vợ chồng bị đơn.

Bị đơn: ông T và bà L3 đồng thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất các bên đã sử dụng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc ông còn nợ bà T1 và ông L2 số tiền 20.000.000đ thì ông đồng ý tự nguyện trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Chí L2 và bà Hồ Thị Lệ T1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 417 và 435 đều có nguồn gốc từ của cha mẹ cho, bà T1 và ông L là anh em ruột với nhau. Cha mẹ cho bà T1 tại thửa số 417, cho ông L tại thửa số 435. Tuy nhiên, ông L có thửa 418 giáp với thửa 417 nên hai anh em thực hiện việc hoán đổi đất, bà T1 quản lý sử dụng canh tác thửa 435, ông L sử dụng và canh tác thửa 417 cho liên canh, việc hoán đổi đã thực hiện hơn 30 năm từ năm 1991 đến giờ. Đến năm 2017, chính ông L là người mai mối cho vợ chồng bà T1 chuyển nhượng thửa 435 cho ông T và bà H, cứ ngỡ sự việc hoán đổi giữa bà T1 và ông L đã xong nên vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông L, nhưng giấy tờ thửa 435 ông L còn đứng tên, nên bà ký thủ tục giấy tờ chuyển nhượng cho ông T và bà H thửa 417, chứ thực tế là chuyển nhượng thửa 435, bà T1 giao đất cho ông T và bà H cũng là thửa số 435, việc giao đất có sự chứng kiến của ông L, ông L cũng đồng ý chỉ ranh mốc giao đất cho ông T. Tiền chuyển nhượng ông T đã giao đủ cho vợ chồng bà T1, chỉ còn nợ lại 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L3 là không có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà H là có căn cứ chấp nhận. Bởi theo bà T1 khai thì bà T1 và ông L đã thực hiện việc hoán đổi đất từ năm 1991, cụ thể bà T1 canh tác và sử dụng thửa số 435 (ông L đứng tên), ông L canh tác sử dụng thửa 417 (bà T1 đứng tên). Năm 2017 bà T1, ông L2 chuyển nhượng trên thực địa thửa 435 cho ông T, bà H thì ông L biết và chính ông L là người chỉ ranh mốc khi bà T1 giao đất cho ông T, bà H. Do đó, có đủ cơ sở xác định việc ông L và bà T1 đã có hoán đổi đất với nhau từ lâu, nên việc bà T1, ông L2 chuyển nhượng thực địa thửa số 435 cho ông T và bà H đủ cơ sở để công nhận theo thực tế.

Ông T, bà H tự nguyện trả số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) còn lại cho bà T1, ông L2, đây là sự tự nguyện, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:* Về quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, một số đương sự vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt, một số có đại diện ủy quyền, một số vắng mặt nhiều lần. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đủ cơ sở để xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy, ông L đứng tên thửa đất số 435, nhưng thực tế ông không sử dụng mà ông sử dụng thửa 417 (bà H đứng tên), tiếp giáp với thửa 418 ông đứng tên. Ông T, bà H canh tác sử dụng thửa số 435 do nhận chuyển nhượng thực tế từ bà T1, ông L2. Việc các đương sự canh tác thực địa và giấy tờ pháp lý đảo lộn là do ông L và bà T1 thống nhất hoán đổi vị trí sử dụng từ năm 1991 (đã 33 năm), nhưng chưa đổi trên mặt giấy tờ pháp lý, việc này bà T1 thừa nhận và ông L cũng thừa nhận khi bà T1 chuyển nhượng cho ông T và bà H thực địa thửa 435 thì ông L là người chỉ ranh mốc giao đất cho ông T, bà H. Hơn nữa, các đương sự sử dụng đất là đối diện nhau trong thời gian dài, công khai, trang trải, đầu tư và tự phá vỡ ranh mốc để nhập vào phần đất của mình, gia đình mình canh tác sử dụng chung, không ai khiếu nại, phản ứng trong thời gian dài, điều đó cho thấy việc hoán đổi đất được các đương sự thừa nhận. Ngoài ra, xét về mặt giá trị của 02 phần đất hoán đổi là có giá trị tương đương nhau, thực tế diện tích hoán đổi các thửa đất là chênh lệch không nhiều, cụ thể thửa 435 theo đo đạc thực tế là 5863,5m², thửa 417 theo đo đạc thực tế là 5361,3m². Mặc dù, trên phương diện pháp lý các đương sự chưa thực hiện việc hoán đổi, nhưng thực địa các đương sự đã hoán đổi và đã trải qua nhiều năm, nhiều chủ. Do đó, đủ cơ sở để công nhận việc hoán đổi đất giữa các đương sự theo diện tích các đương sự sử dụng thực tế.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Dựa trên phân tích ở phần [2.1] ngay khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 và ông L2 ý thức của bị đơn ông T, bà H chỉ xem đất trên thực địa chứ không xem đất trên mặt giấy tờ pháp lý, còn giấy tờ pháp lý là để Nhà nước quản lý về đất đai và chứng nhận quyền sử dụng của người sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất là giá trị thực tế trên mảnh ruộng, chứ không nằm trên giấy tờ đất. Do đó, việc bị đơn chuyển nhượng đất từ bà T1, ông L2 thực địa là thửa 435 dựa trên giá trị thị trường hai bên thỏa thuận giá, nên phần chuyển nhượng giữa hai bên là thửa số 435 là phù hợp. Tuy nhiên, khi làm giấy tờ do bà T1 và ông L2 đứng tên thửa 417 nên khi thực hiện hợp đồng pháp lý là thửa 417 là sự vô tình của người nhận chuyển nhượng. Hơn nữa, việc chuyển nhượng thực địa giữa bị đơn ông T, bà H với ông L2, bà T1 tại thửa số 435 có sự chứng kiến của ông L, ông L không thừa nhận là người mai mối việc chuyển nhượng, nhưng ông L thừa nhận là người chỉ ranh mốc khi ông T, bà H nhận chuyển nhượng thực địa thửa 435 từ bà T1, ông L2. Điều đó, đủ cơ sở chứng minh ông L và T1 đã hoán đổi đất trên thực địa. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà H về việc công nhận phần đất thuộc thửa số 435 đất bị đơn trực tiếp quản lý canh tác, ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP S, theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/04/2024, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết cùng chung vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc yêu cầu của Ngân hàng là sau ngày Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ quy định tại khoản 2, Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nên không được chấp nhận để giải quyết cùng chung vụ án, ngân hàng có quyền khởi kiện ông L, bà L3 về tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng vụ kiện khác. Tuy nhiên, do việc công nhận thửa 435 có liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng

với các đương sự, nên phần có liên quan này được phân tích đánh giá trong vụ án này, cụ thể:

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 08, để đảm bảo hợp đồng tín dụng số 202327137352, ngày 19/06/2023, của Ngân hàng TMCP S – chi nhánh C – P, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 202006051424167, ngày 08/06/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 202006051424167 -01, ngày 19/6/2023, được giao dịch giữa ông L, bà H với Ngân hàng TMCP S – chi nhánh C – P. Do phần đất thửa 435, mặc dù ông L đứng tên nhưng từ năm 1991 bà T1 đã quản lý sử dụng, năm 2017 bà T1 chuyển nhượng lại thực địa thửa 435 lại cho ông T và bà H, nên ông T và bà H canh tác liên tục từ đó đến nay. Ngân hàng khi nhận thế chấp khảo sát không kỹ tài sản đảm bảo trước khi nhận thế chấp là một thiếu sót. Hơn nữa, đến ngày 19/06/2023 khi ký lại hợp đồng vay mới và thỏa thuận sửa đổi lại hợp đồng thế chấp tài sản số 202006051424167 - 01, ngày 19/6/2023, trong khi tài sản thế chấp đang tranh chấp được Tòa án thụ lý ngày 16/02/2023. Tài sản thế chấp là thửa 435 đã đủ cơ sở xác định và công nhận cho bị đơn ông T, bà H, nên hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu 01 phần, cụ thể đối với thửa 435, tờ bản đồ số 08, đất do ông L, bà L3 đứng tên.

Tại phiên tòa, ông L và đại diện ủy quyền cho bà L3 đồng ý nếu thửa đất 435 công nhận cho ông T, bà H. Ông L, bà L3 được công nhận thửa số 417 thì vợ chồng ông L, bà L3 đồng ý dùng thửa 417 được công nhận thế chấp lại cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh C – P, đây là sự tự nguyện của đương sự, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, nếu trong quá trình đòi nợ vay theo hợp đồng vay đã giao kết trên, nếu người vay không trả nợ, Ngân hàng có quyền ưu tiên xử lý tài sản đảm bảo là thửa 417 để ưu tiên thu hồi nợ.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính:

- Về án phí: Ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0006629, ngày 07/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, nên không đặt vấn đề giải quyết.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 8.000.000đ (tám triệu đồng). Lỗi là của nguyên đơn ông L, bà L1, công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

[4] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 166, 327 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013.

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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1.

Về việc đòi bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại thửa đất số 435, tờ bản đồ số 08, diện tích theo đo đạc thực tế là: 5863,5m², loại đất LUC.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H

Công nhận thửa đất số 435, tờ bản đồ số 08, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 5.863,5m², loại đất LUC, do ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 đứng tên, cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H đứng tên.

Công nhận thửa đất số 417, tờ bản đồ số 08, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.361.3m² loại đất LUC, đất do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H đứng tên cho ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1.

Ghi nhận sự tự nguyện, buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Phạm Chí L2 và bà Hồ Thị Lệ T1 số tiền là: 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản theo hợp đồng số 202006051424167 - 01, ngày 19/6/2023 và thỏa thuận sửa đổi lại hợp đồng thế chấp tài sản số 202006051424167 - 01, ngày 19/6/2023 được giao dịch giữa ông L, bà H với Ngân hàng TMCP S – chi nhánh C – P đối với thửa số 435, tờ bản đồ số 08, đất do ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 đứng tên quyền sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 về việc đồng ý thế chấp lại thửa 417 đã được công nhận để đảm bảo số tiền vay cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh C – P. Do đó, nếu trong quá trình đòi nợ vay theo hợp đồng vay đã giao kết, nếu ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 không trả nợ, Ngân hàng TMCP S có quyền ưu tiên xử lý tài sản đảm bảo là thửa 417 để ưu tiên thu hồi nợ, theo qui định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nội dung bản án đã tuyên.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 20/4/2023, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K1, thuộc sở T4, Tp Cần Thơ xác nhận ngày 21/07/2023, để xác định phần đất được công nhận, thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí: Ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1 phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0006629, ngày 07/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ, ông Hồ Văn L và bà Trương Thị L1, không phải nộp thêm.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên không đặt vấn đề giải quyết.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 8.000.000đ (tám triệu đồng). Lỗi là của nguyên đơn ông Hồ Văn L, bà Trương Thị L1, công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

“Trường hợp bản án 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:

- TAND TPCT
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cương Lĩnh