

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 08/6/2022

*“Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp
đồng trao đổi tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM GIANG, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trần Duy Hình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Xuân Ngân.
2. Bà Ka Ring Mộc Miên.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Giang tham gia phiên tòa:

Bà Hoàng Thị Minh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng trao đổi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-DS ngày 29/3/2022, Thông báo hoãn phiên tòa số 01/2022/TB-TA ngày 08/4/2022 và Thông báo thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa số 01/2022/TB-TA ngày 27/5/2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H.

Địa chỉ: Tổ 6, thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Bà Phan Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng. Có mặt.

2/ Bị đơn: Ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Ông T và bà Th vắng mặt có ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th, ông: Ông Quốc C và ông Lê Hữu P.

Địa chỉ: Lê Kim L, phường Hòa Thọ Đ, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn B – Phó Chủ tịch.

Địa chỉ: Thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Ông Ngô Ngọc C1 – Trưởng thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Tổ 1, thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2021, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/8/2021, biên bản lấy lời khai nguyên đơn, Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, các bản trình bày tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ thay mặt, trình bày:

Ngày 09/4/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H và vợ chồng ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th đã thỏa thuận và thống nhất lập Hợp đồng hoán đổi đất đai với nội dung: Nhà ông Đông giao cho nhà ông Tùng phần diện tích đất ở (vị trí từ đoạn vuông góc với đất ông T về phía sau chiều dài 10m X chiều ngang 0,4m); đồng thời, vợ chồng ông T giao cho vợ chồng ông Đ phần diện tích đất ở (vị trí từ đường nội thị kéo dài về sau 09m đến đoạn vuông góc với đất ông T X với chiều ngang 0,4m). Giấy thỏa thuận đã được Ban nhân dân thôn M2, thị trấn M xác nhận và Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) thị trấn M chứng thực ngày 18/4/2019. Tuy nhiên, khi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N để làm đăng ký biến động đất đai thì vợ chồng ông T đã không thực hiện nghĩa vụ giao đất theo tinh thần hai bên đã thống nhất. Việc gia đình ông T không thực hiện việc hoán đổi đất vẫn chưa gây thiệt hại gì đối với gia đình ông Đ. Ông Đ cho rằng đã đổi đất cho vợ chồng ông T bà Th theo Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 nhưng không có chứng cứ chứng minh việc đã giao đất này.

Ông Đ và bà H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, trên cơ sở đó buộc vợ chồng ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th phải thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận đã ký ngày 09/4/2019.

Ông Đ và bà H khẳng định chưa có thiệt hại gì xảy ra xuất phát từ Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 nên không yêu cầu bồi thường.

Tại bản trình bày ngày 19/10/2021 và bản trình bày ngày 02/11/2021 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Ông Quốc C trình bày:

Ông T và bà Th không nhất trí với phần trình bày của nguyên đơn. Ông T và bà Th đã trực tiếp ký vào Hợp đồng hoán đổi đất đai làm nhà ở ngày 09/4/2019 do hiểu lầm nội dung trong hợp đồng so với thỏa thuận ban đầu đã thống nhất giữa hai bên nên ông T và bà Th đã phản đối Hợp đồng hoán đổi đất đai làm nhà ở ngày 09/4/2019. Năm 2011 ông T và bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, trên đất đã có một ngôi nhà cấp 4 tại địa chỉ tổ 6, thôn M2, thị trấn M, liền kề với đất nhà ông Đ. UBND huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 843918 có diện tích đất là 125,6m² với bề ngang đường nội thị là 9,1m (gồm 8,3m + 0,8m), bề mặt ngang phía sau là 7,4 m, đất có hình chữ L; ở giữa chữ L tiếp giáp nhà ông T và nhà ông Đ là một ô hình chữ nhật có chiều dài 2,2m X 0,8m. Kể từ khi mua đất của ông T1 và được cấp sổ cho đến nay vợ chồng ông T không coi nói thêm ra, vẫn giữ nguyên hiện trạng nên thực tế đất phía sau có rộng hơn so với được cấp cũng không phải do lấn chiếm của ai. Như vậy, ranh giới giữa hai nhà đã được xác định. Trước khi ông Đ làm nhà, ranh giới giữa hai nhà có hình chữ L, nhưng khi ông Đ làm nhà đã đập phá miếng đan chạy dọc bờ tường phía trước của nhà ông T,

đây là vị trí có bề ngang 0,8m, chiều dài 6,8m, đây là diện tích đất nhà ông T đã được cấp sổ. Tức ông Đ đã chiếm đất phía trước diện tích $(0,8m \times 6,8m) = 5,44m$ của vợ chồng ông T, không đúng như thỏa thuận ban đầu là ông T lấy sang phía nhà ông Đ 40cm. Thấy không đúng nội dung đã thỏa thuận hoán đổi ban đầu, vợ chồng ông T lập tức phản đối và cản trở không cho ông Đ xây dựng nhà ở. Việc ông Đ tự ý đem giấy hoán đổi đi xác nhận chứng thực tại UBND thị trấn M, huyện N, vợ chồng ông T không biết. Giấy thỏa thuận hoán đổi đất này ngay khi phát hiện ký không đúng thỏa thuận ban đầu đã bị vợ chồng ông T, bà Th phản đối, vì vậy, khi vợ chồng ông Đ xây nhà mới đã bị vợ chồng ông T phản đối liên tục. Do đó, ông T bà Th không thống nhất thực hiện đăng ký biến động đất đai theo Hợp đồng hoán đổi đất đai làm nhà ở ngày 09/4/2019. Bên cạnh đó, Trưởng thôn M2 xác nhận từ khi mua nhà và đất đến nay, hai gia đình ông Đ và ông T không coi nói, sửa chữa nên không có việc ông Đ đã giao đất cho nhà ông T.

Nay ông Đ bà H yêu cầu ông T bà Th thực hiện Hợp đồng hoán đổi đất đai làm nhà ở ngày 09/4/2019, ông T bà Th không thực hiện và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông Đ bà H.

Tòa án đã tổ chức cho các bên đương sự hòa giải lần 01 ngày 02/11/2021, lần 02 ngày 02/12/2021 và lần 03 ngày 22/02/2021 để các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm, không thay đổi hay bổ sung thêm vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Ngọc C1 có đơn trình bày ngày 01/12/2021:

Lúc 18 giờ ngày 09/4/2019 ông Nguyễn Văn Đ có cầm đơn kèm theo hồ sơ đất của nhà ông Đ để xác nhận việc hoán đổi. Nhưng chỉ có mình ông Đ, không có ông T đi cùng. Ông C1 yêu cầu phải có ông T. Vì lý do gì đó ông T không tới được, ông Đ tiếp tục đề nghị. Qua xem xét đơn hoán đổi, hồ sơ đất của gia đình ông Đ. Ông Đ trình bày phía trước giáp ranh giữa hai nhà (đường nội thị vào còn khoảng trống rộng 0,8m dài 6,7m, ông Đ thống nhất lấy hết diện tích này để xây thẳng, cho vuông nhà và không lấy phía sau 40cm nữa). Hai bên thống nhất đã ký vào giấy. Như thế ông C1 thấy hợp tình hợp lý, có tình làng nghĩa xóm nên ông C1 mới xác nhận vào đơn, nội dung hai gia đình thống nhất là đúng.

Việc cho hai gia đình hoán đổi theo nội dung trình bày trong đơn là cơ quan có thẩm quyền chứng thực cho phép chứ không thuộc thẩm quyền của thôn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam có Công văn số 03/CV/UBND ngày 05/01/2022 trình bày:

UBND thị trấn M có xác nhận chữ ký của các bên có liên quan đến giấy thỏa thuận việc hoán đổi đất cho nhau ngày 09/4/2019 của 02 hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đ bà Phan Thị H và ông Đàm Văn T bà Vũ Thị Th.

UBND thị trấn M đã đối chiếu chữ ký của các bên liên quan và chữ ký của ông Ngô Ngọc C1 – Trưởng ban nhân dân thôn M2 đã ký trong giấy thỏa thuận trên là đúng, nên UBND thị trấn M đã xác nhận chữ ký của các bên liên quan trong giấy thỏa thuận là đúng. Còn việc thỏa thuận hoán đổi đất như thế nào đó là quyền lợi của các hộ gia đình nên UBND thị trấn M không xác nhận nội dung hoán đổi đất.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với trình bày của ông Ngô Ngọc C1 và UBND thị trấn M, huyện N.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, trên cơ sở đó buộc vợ chồng ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th phải giao phần diện tích đất ở (vị trí từ đường nội thị kéo dài về sau 09m đến đoạn vuông góc với đất ông T x với chiều ngang 0,4m) để vợ chồng ông Đ sử dụng và đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất không có thiệt hại xảy ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Giang tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về quá trình giải quyết vụ án như sau:

[1] Về tố tụng:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (Sau đây viết tắt là Bộ luật TTDS năm 2015) trong thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX), Thư ký phiên tòa: Đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật TTDS năm 2015 về xét xử sơ thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định đối với người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án:

Sau khi phân tích, đánh giá, nhận định về nội dung tranh chấp và các tình tiết của vụ án. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 455, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 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, đề xuất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H và buộc ông Đ và bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự.

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, HĐXX nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H (Sau đây viết tắt là vợ chồng ông Đ) khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th (Sau đây viết tắt

là vợ chồng ông T), trên cơ sở đó buộc vợ chồng ông T phải giao phần diện tích đất ở (vị trí từ đường nội thị kéo dài về sau 09m đến đoạn vuông góc với đất ông T nhân với chiều ngang 0,4m) để vợ chồng ông Đ sử dụng và đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về “Hợp đồng trao đổi tài sản” theo quy định tại Điều 455 của Bộ luật Dân sự (Sau đây viết tắt là BLDS) năm 2015 và Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự (Sau đây viết tắt là Bộ Luật TTDS) năm 2015. Đối tượng của tranh chấp là bất động sản tại thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam, do vậy Tòa án nhân dân huyện Nam Giang thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật TTDS năm 2015.

[2] Về nội dung khởi kiện:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào bản trình bày, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

Đất ở của vợ chồng ông Đ và đất ở của vợ chồng ông T nằm sát vách nhau theo hình chữ L đối xứng tại vị trí Tổ 6, thôn M2, thị trấn M, huyện N: Phía trước hẹp vào phía nhà ông Đ, nhô ra phía nhà ông T 0,4m chạy dài đến 09m; từ đoạn 09m chạy về phía sau đất nhà ông Đ nhô ra và hẹp vào phía nhà ông T 0,8m. Sau khi thỏa thuận thống nhất về việc hoán đổi đất giữa 2 bên, ngày 09/4/2019, vợ chồng ông Đ đã soạn thảo Giấy hoán đổi đất làm nhà ở với nội dung “Vợ chồng ông Đ đổi cho vợ chồng ông T 40 cm đất ở đằng sau, còn vợ chồng ông T đổi cho vợ chồng ông Đ là 40 cm kể từ mặt đường nội thị trở vào”. Cùng ngày, ông Đ đã mang Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 nêu trên đến ông Ngô Ngọc C1 – Trưởng thôn M2, thị trấn M, huyện N để ký xác nhận mà không có vợ chồng ông T đi cùng. Ngày 18/4/2019, ông Đ mang Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 nêu trên đến UBND thị trấn M, huyện N để xác nhận, nhưng tại đây cũng không có mặt vợ chồng ông T cùng tham gia. Cả ông C1 và UBND thị trấn M đều khẳng định chỉ xác nhận chữ ký giữa các bên trong Giấy hoán đổi đất là đúng chứ không xác nhận nội dung hoán đổi đất giữa các bên.

Vợ chồng Ông T trình bày: Ông T và bà Th đã trực tiếp ký vào Hợp đồng hoán đổi đất đai làm nhà ở ngày 09/4/2019 do hiểu lầm nội dung trong hợp đồng so với thỏa thuận ban đầu đã thống nhất giữa hai bên nên ông T và bà Th đã phản đối Hợp đồng hoán đổi đất đai làm nhà ở ngày 09/4/2019. Tại thời điểm ký Giấy hoán đổi đất, vợ chồng ông T có đầy đủ năng lực về nhận thức và đã công nhận chữ ký trong Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 đúng là chữ ký của ông T, bà Th.

Từ những căn cứ trên, HĐXX có đủ căn cứ xác định: Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông T là có thật; vì vậy, Tòa án cần xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Xét tính hợp pháp của Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, HĐXX thấy:

[3.1] Theo quy định tại Khoản 2 Điều 455, Điều 502, Điều 503 của BLDS năm 2015, đây là quan hệ pháp luật về “Hợp đồng trao đổi tài sản” mà đối tượng trao đổi tài sản ở đây là đất đai nên việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan và việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký

theo quy định của Luật đất đai. Do đó, Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông T phải được điều chỉnh bởi Luật Đất đai năm 2013.

Khoản 3 Điều 167, Điều 170, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định về “Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất; Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất và Điều kiện thực hiện”, gồm các bước sau: “Phải được công chứng hoặc chứng thực; thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Theo đó, Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 đã được ông Đ thực hiện việc xác nhận tại Trưởng thôn M2, thị trấn M, huyện N và thực hiện chứng thực tại UBND thị trấn M, huyện N. Tuy nhiên, hộ ông Đ và hộ ông T chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất về việc đăng ký biến động đất đai tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định. Do đó, Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông T chưa đủ điều kiện để vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông T thực hiện các quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất.

[3.2] Ngoài ra, tại văn bản số 16/UBND-NC ngày 13/01/2022 của UBND huyện N, tỉnh Quảng Nam xác định: “Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, trường hợp của hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H và hộ ông Đàm Văn T, và Vũ Thị Th đã thống nhất thỏa thuận hoán đổi (chuyển đổi) quyền sử dụng đất đã được UBND thị trấn xác nhận nhưng chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định nên chưa có hiệu lực pháp luật”.

Điều 503 của BLDS năm 2015 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Tại các phiên hòa giải lần 01 ngày 02/11/2021, lần 02 ngày 02/12/2021 và lần 03 ngày 22/02/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và đại diện của bị đơn ông Ông Quốc C, ông Lê Hữu Điền thống nhất về việc cả hai bên chưa thực hiện các nội dung trong Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 nên không có thiệt hại gì xảy ra về sự thỏa thuận trong Giấy hoán đổi đất.

[3.3] Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất hoán đổi theo Giấy hoán đổi và định giá tài sản liên quan trên diện tích đất hoán đổi giữa hộ gia đình ông Đ và ông T, kết quả:

Theo ý kiến của ông Đ thì phía trước (từ đường nội thị trở vào 9,25m) và phía sau (từ đoạn 9,25m trở về sau) nhà ông Đ sang nhà ông T còn 0,4m đất nữa. Ông Đ cho rằng đã đổi đất cho vợ chồng ông T bà Th theo Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 nhưng không có chứng cứ chứng minh việc đã giao đất này.

Theo ý kiến của ông T và người đại diện: Đất phía trước (từ đường nội thị trở vào 9,25m) từ tường nhà ông T sang nhà ông Đ còn 0,4m đất nữa; phía sau thì thống nhất ý kiến của ông Đ. Từ khi mua đất đến nay, nhà ông T không coi nói, sửa chữa, vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu; khi ông Đ làm nhà đã tác động đến tài sản trên đất ông T.

Kết quả định giá tài sản có trên diện tích đất hoán đổi là: Giá trị tài sản trên đất là 7.554.000 (bảy triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn) đồng. Đất hoán đổi có giá trị là 22.200.000 (hai mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất và đất là 29.754.000 (hai mươi chín triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Nguyên đơn và bị đơn cam kết và thống nhất: Kể từ ngày ký kết Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, các bên tham gia ký kết chưa thực hiện các nội dung trong Giấy hoán đổi và không có thiệt hại gì xảy ra và không ai yêu cầu bồi thường liên quan đến Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019.

Từ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu kết quả tranh tụng tại phiên tòa với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, HĐXX xác định việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, trên cơ sở đó buộc vợ chồng ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th phải giao phần diện tích đất ở (vị trí từ đường nội thị kéo dài về sau 09m đến đoạn vuông góc với đất ông T nhân với chiều ngang 0,4m) để vợ chồng ông Đ sử dụng và đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật là không có căn cứ pháp luật.

Từ các nhận định trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Ông Ngô Ngọc C1 – Trưởng thôn M2, thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam và UBND thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam, HĐXX xét thấy:

Ông C1 khi xác nhận và UBND thị trấn M khi chứng thực Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông T mà không có mặt đầy đủ các bên trong giấy thỏa thuận là chưa đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 24 và Điều 25 của Nghị định Số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch “ tại thời điểm chứng thực, người yêu cầu chứng thực minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình và việc chứng thực không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 25 của Nghị định này thì yêu cầu người yêu cầu chứng thực ký trước mặt và thực hiện chứng thực”. Tuy nhiên, việc chứng thực này không thuộc trường hợp không được chứng thực chữ ký, các bên tham gia ký kết đều công nhận chữ ký trong Giấy hoán đổi là đúng; các bên chưa thực hiện nội dung trong Giấy hoán đổi nên chưa gây ra hậu quả và các bên tham gia ký kết trong Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019 không khiếu nại gì về việc chứng thực này. Do đó, HĐXX không xem xét trách nhiệm của ông Ngô Ngọc C1 – Trưởng thôn M2 và UBND thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam trong vụ án này. Qua đây, ông Ngô Ngọc C1 – Trưởng thôn M2 và UBND thị trấn M, huyện N, tỉnh Quảng Nam cần rút kinh nghiệm, thực hiện trách nhiệm chứng thực đúng theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.969.593 (một triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm chín mươi ba) đồng.

Căn cứ Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 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.

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 455, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167, Điều 170, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H về việc “Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy hoán đổi đất làm nhà ở ngày 09/4/2019, trên cơ sở đó buộc vợ chồng ông Đàm Văn T và bà Vũ Thị Th phải giao phần diện tích đất ở (vị trí từ đường nội thị kéo dài về sau 09m đến đoạn vuông góc với đất ông T x với chiều ngang 0,4m) để vợ chồng ông Đ sử dụng và đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 008251 ngày 05 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị H phải chịu 1.969.593 (một triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm chín mươi ba) đồng. Hoàn trả lại cho ông Đ và bà H số tiền 3.030.407 (ba triệu không trăm ba mươi nghìn bốn trăm lẻ bảy) đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo biên bản nộp tiền ngày 04/5/2022 tại Tòa án nhân dân huyện Nam Giang; số tiền này do Tòa án thực hiện hoàn trả.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Nam Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Trần Duy Hình

