

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MANG THÍT
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 12/2020/DS-ST

Ngày: 02- 7- 2020

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MANG THÍT- TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Vĩnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phẩm.

2. Ông Nguyễn Đình Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thúy Duy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Tài- Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2020/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị M, sinh 1936. Địa chỉ: Ấp P T (cũ là P T C), xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Lê Minh T, sinh 1956. Địa chỉ: Ấp P T (cũ P T C), xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Văn S, sinh 1958 và Lê Thị Đ, sinh 1961. Địa chỉ: Ấp P T (cũ là P T C), xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Nguyễn Đồng Đ, sinh 1982.

3.2. Nguyễn Trung K, sinh 1986.

3.3. Nguyễn Thị Kim H, sinh 1989.

Địa chỉ: Ấp P T (cũ là P T C), xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Nguyễn Hồng Đ, Nguyễn Trung K, Nguyễn Thị Kim H vắng mặt không lý do.

3.4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Mang Thít. Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Cái Nhum, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Gọi tắt là Ngân hàng.

Đại diện Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Mang Thít có: Ông Trương Văn Phụng- Phó Giám đốc- xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/7/2019 nguyên đơn Nguyễn Thị M trình bày:

Cụ M là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 87, diện tích 892,4m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P T, xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 17/9/2015, cụ M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa 87, giấy chứng nhận mang số phát hành BN 432192, sổ vào sổ CS06220. Ông S là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 473 liền kề thửa đất 87 của cụ M.

Năm 2016, vợ chồng ông S, bà Đ thỏa thuận bằng lời nói với cụ M chuyển đổi quyền sử dụng đất. Theo đó, cụ M sẽ giao cho vợ chồng ông S, bà Đ quản lý sử dụng khoảng 60m² ở hướng tây thửa đất 87. Ông S, bà Đ giao cho cụ M quản lý sử dụng một phần thửa đất thửa đất 473, liền kề, cặp lộ 31B. Cụ M đã giao đất cho vợ chồng ông S, bà Đ xây dựng nhà ở bằng vật liệu cứng từ năm 2016. Nhưng bên vợ chồng ông S, bà Đ không giao đất cho cụ M theo thỏa thuận mà lại chuyển nhượng phần đất đó cho người khác. Cụ M khởi kiện yêu cầu ông S, bà Đ tháo dỡ, di dời nhà ở và trả cụ M quyền sử dụng 60m² chiết thửa 87. Cụ M không bồi thường thiệt hại, không hỗ trợ chi phí di dời.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải bị đơn Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S cho rằng phần đất tranh chấp là của cụ M tặng vợ chồng ông S vào năm 2016. Khi tặng không lập thủ tục theo quy định, không đo đạc xác định diện tích cụ thể. Ông S đã xây dựng nhà ở từ năm 2016, không ai ngăn cản. Ông S không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của cụ M.

Tại biên bản hòa giải ngày 02/3/2020, đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Mang Thít (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Hiện cụ M đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87 để vay vốn của Ngân hàng. Trường hợp phải giao quyền sử dụng 81,7m² chiết thửa 87 cho ông S, thì diện tích còn lại của thửa 87 vẫn đảm bảo cho món vay của cụ M. Nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết món vay của cụ M trong cùng vụ án. Ngân hàng xin vắng mặt, không tham dự phiên tòa.

Thu thập chứng cứ, xác định diện tích tranh chấp là 81,7m² chiết thừa 87 do cụ M đứng tên quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất tranh chấp có một phần lớn căn nhà chính của ông S, xây dựng bằng vật liệu cứng, nền gạch gạch men, lợp tol giá trị sử dụng còn lại là 304.650.951đ và một căn nhà phụ cột bê tông chôn chân, nền láng xi măng, lợp tol, có giá trị sử dụng còn lại là 13.787.000đ. Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp đối với cây lâu năm là 100.000đ/m², đối với đất ở là 195.000đ/m².

Cụ M khởi kiện bổ sung, yêu cầu vợ chồng ông S trả cụ M quyền sử dụng đất 81,7m² chiết thừa 87. Ông S đồng ý trả cho cụ M giá trị quyền sử dụng đất 81,7m² chiết thừa 87, theo giá do H đồng ý đã định giá.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên ý kiến và yêu cầu.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng:

Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý giải quyết sơ thẩm, xác định tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật dân sự.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng theo quy định từ Điều 93 đến Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thụ lý, giao nộp thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát nhân dân đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định tại Điều 170 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng, Nguyễn Hồng Đ, Nguyễn Trung K, Nguyễn Thị Kim H là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, khoản 1 Điều 166 và Điều 688 của Bộ luật; khoản 7 Điều 166 của Luật đất đai;

Đề nghị xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ M, buộc ông S và bà Đ trả giá trị quyền sử dụng đất của 81,7m², loại đất ở nông thôn theo giá 195.000đ/m². Công nhận cho ông S và bà Đ diện tích 81,7m² đã bồi thường giá trị cho cụ M.

Buộc ông S và bà Đ hoàn trả chi phí khảo sát, đo đạc cho cụ M.

Buộc ông S và bà Đ nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Cụ Nguyễn Thị M khởi kiện ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ để đòi lại quyền sử dụng đã chuyển đổi, thuộc thửa đất 87, tọa lạc tại ấp P T, xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý giải quyết sơ thẩm và định tranh chấp hợp đồng trao đổi quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai.

1.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hồng Đ, Nguyễn Trung K, Nguyễn Thị Kim H, Ngân hàng vắng mặt. Nhưng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với chị Đ, anh K, chị H; Ngân hàng xin vắng mặt. Nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Diện tích tranh chấp là 81,7m² chiết thửa 87 do cụ Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị M. Ông S xác định cụ M đã tặng cho diện tích 81,7m² vào năm 2016 và khi tặng cho cụ M và ông S không lập thủ tục theo quy định là không có căn cứ chấp nhận. Bởi: Bà M không thừa nhận tặng cho ông S 81,7m². Còn ông S không chứng cứ chứng minh.

Cụ M xác định, năm 2016, cụ M và ông S thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất. Khi đó, cụ M đã giao cho vợ chồng ông S, bà Đ quản lý sử dụng diện tích 81,7m² ở hướng tây thửa đất 87. Ông S, bà Đ giao cho cụ M quản lý sử dụng một phần thửa đất thửa đất 473, liền kề, cặp lộ 31B. Cụ M đã giao đất cho vợ chồng ông S, bà Đ xây dựng nhà ở bằng vật liệu cứng từ năm 2016. Nhưng bên vợ chồng ông S, bà Đ không giao đất cho cụ M theo thỏa thuận là có căn cứ chấp nhận. Bởi: diện tích 81,7m² tranh chấp ông S đã thừa nhận thuộc quyền sử dụng đất của cụ M, cụ M đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa cụ M với ông S, bà Đ không thực hiện theo quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502 và không đăng ký theo quy định của Luật đất đai được qui định tại và Điều 503 của Bộ luật dân sự. Nên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa cụ M với ông S, bà Đ không phát sinh hiệu lực pháp luật. Từ đó, cụ M đòi lại quyền sử dụng 81,7m² đất chiết thửa 87 là đúng quy định Điều 166 của Bộ luật dân sự nên có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, ngay sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2016, mặc dù chưa đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng cụ M đã tự nguyện giao 81,7m² đất chiết thửa 87 cho ông S, bà Đ xây dựng nhà K có bằng vật liệu cứng có giá trị hiện tại [304.650.951đ+ 13.787.000đ]= 318.437.951đ, bên cụ M không ngăn cản và bên ông S, bà Đ không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm về quản lý sử dụng đất. Như vậy, ông S xây dựng nhà ở trên diện tích 81,7m² đã có sự đồng ý của cụ M. Nếu buộc ông S tháo dỡ, di dời nhà để trả lại cụ M quyền sử dụng đất của 81,7m² gây thiệt hại lớn cho ông S, ảnh hưởng đến nơi ở của gia đình ông S. H đồng thông nhất giao quyền sử dụng đất 81,7m² chiết thửa 87, loại đất ở nông thôn cho ông S và bà Đ, buộc ông S và bà Đ hoàn trả giá trị của quyền

sử dụng đất 81,7m² chiết thừa 87 cho cụ M theo giá 195.000đ/m² bằng số tiền là 15.931.500đ phù hợp.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Yêu cầu khởi kiện của cụ M được chấp nhận. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 1 điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc ông S và bà Đ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 3.100.000đ là đúng pháp luật. Cụ M đã nộp tạm ứng 3.100.000đ. Nên buộc ông S và bà Đ hoàn trả lại cụ M 3.100.000đ là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, nộp, giảm, miễn, thu, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, buộc ông S và Bà Đ chịu án phí giá ngạch đối với số tiền phải trả cho cụ M là đúng pháp luật. Án phí ông S và bà Đ phải chịu là $[81,7m^2 \times 195.000đ/m^2] \times 5\% = 796.575đ$. Tuy nhiên, ông S đã trên 60 tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2006, miễn án phí cho ông S là đúng pháp luật. Còn lại bà Đ phải nộp 398.287đ, tính tròn là 398.200đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai;

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, khoản 1 Điều 166 và Điều 688 của Bộ luật dân sự; khoản 7 Điều 166 của Luật đất đai;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 1 điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị M:

1. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ trả cụ Nguyễn Thị M giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 81,7m², chiết thừa 87, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp P T, xã Bình P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Số tiền ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ trả cho cụ Nguyễn Thị M là 15.931.500đ (mười lăm triệu chính trăm ba mươi một ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của cụ Nguyễn Thị M cho đến khi ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng ông S và bà Đ còn phải chịu lãi suất cho cụ M theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Giao ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ sử dụng hợp pháp diện tích 81,7m² đất, chiết thừa 87 đã trả giá trị quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Đ có quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 81,7m², chiết thừa 87 đã trả giá trị quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị M theo quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai.

Căn cứ vào Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít lập ngày 04/11/2019. Diện tích 81,7m² đất, chiết thửa 87 giao quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ được thể hiện qua các mốc giới [4,5,6,7,4].

Có Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít lập ngày 04/11/2019 kèm theo bản án.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S hoàn trả cụ Nguyễn Thị M 3.100.000đ (ba triệu một trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Buộc bà Lê Thị Đ nộp 398.200đ (ba trăm chín mươi tám ngàn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm. Tuyên án có mặt đại diện nguyên đơn ông Lê Minh T, nguyên đơn Nguyễn Thị M, bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ. Báo cho biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đồng Đ, Nguyễn Trung K, Nguyễn Thị Kim H. Báo cho biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Mang Thít;
- THADS huyện Mang Thít;
- Dương sự;
- Lưu.

**TM. H ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Huỳnh Văn Vĩnh