

Bản án số 06/2019/DS- ST

Ngày 16/4/2019

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 LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

Nhị phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Chinh;
2. Bà Nguyễn Thị Hoan.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lự- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 3 và ngày 12, 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số 43/2017/TLST- DSTC ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2018/QĐXX- ST ngày 07 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị B, sinh năm 1935

Ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Liệu, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).

2. Ông Tăng Văn C, sinh năm 1941

Ủy quyền cho anh Tăng Văn D, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1963
2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955
3. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1972
4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1972
5. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

6. Anh Nguyễn Văn Chúc, sinh năm 1970
7. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1959
Cùng địa chỉ: Thôn Đ1, xã S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
8. Bà Nguyễn Thị Z, sinh năm 1968
Địa chỉ: Thôn P1, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
Đều ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1972
Địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).
9. Ông Nguyễn Văn V1 (tức Nguyễn Thu Thời), sinh năm 1958. (Có mặt).
10. Bà Dương Thị Hòa, sinh năm 1963
Đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Liệu, sinh năm 1962
Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)
11. Bà Dương Thị Y1, sinh năm 1941
Ủy quyền cho anh Tăng Văn D, sinh năm 1975
Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).
12. Anh Tăng Văn D, sinh năm 1975
13. Chị Đào Thị P5, sinh năm 1978
Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Đều có mặt).
14. UBND huyện Lục Nam do ông Vũ Công Đ3- Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lục Nam đại diện theo ủy quyền. (Vắng mặt).
15. UBND xã P do ông Vũ Đ3 V3- Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị B; lời khai tiếp theo và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, anh Nguyễn Văn T trình bày: Năm 1989 vợ chồng bà (Dương Thị B, ông Nguyễn Văn Tường) được Nhà nước chia cho thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập, thôn Y, xã P. Năm 1996 vợ chồng bà đã đổi thửa ruộng trên cho ông Nguyễn Văn Liệu lấy 09 thước đất của ông Liệu thâu của UBND xã P và mua thêm 03 thước đất do vợ chồng ông Liệu khai hoang ở khu Bờ Suối, thôn Y, xã P để cho vợ chồng anh T canh tác. Khi đổi hai bên thỏa thuận miệng, không lập văn bản, T1 hạn đổi là 20 năm. Năm 1999 gia đình bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nông nghiệp gồm 08 thửa ruộng, trong đó có thửa số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, vợ chồng bà đang ở cùng anh Nguyễn Văn N và chung hộ khẩu, còn các con khác của ông bà đều đã xây dựng gia đình và có phần ruộng riêng không liên quan gì tới 08 thửa ruộng trên. Sau khi đổi gia đình bà đã trồng cây ăn quả trên đất đổi của ông Liệu. Năm 1998 vợ chồng bà cho vợ chồng anh T là con trai ra ở, quản lý, sử dụng trên diện tích đất gia đình bà thâu của UBND xã và diện tích đất đổi của ông Liệu. Sau khi ra ở, vợ chồng anh T đã trồng cây ăn quả là na và bông. Năm 2001, vợ chồng anh T, chị P5 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất này, trong đó có

khoảng 72m² do vợ chồng bà mua riêng của ông Liệu. Trên đất năm 2015 anh T đã xây dựng 01 công trình phụ, 01 nhà bếp. Đất do Nhà nước giao thầu nên vợ chồng bà cho vợ chồng anh T quản lý, sử dụng đến khi hết T1 hạn đổi cho ông Liệu thì thôi. Việc vợ chồng bà đổi ruộng cho ông Liệu mọi người trong gia đình bà đều biết và không có ý kiến gì.

Sau khi đổi ruộng cho vợ chồng bà, thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập, một phần ông Liệu trồng cây ăn quả, một phần ông Liệu đã đổi cho gia đình ông Tăng Văn C. Việc ông Liệu đổi cho ông C như thế nào gia đình bà không biết và không được thông báo. Diện tích thửa ruộng số 39 gia đình bà vẫn đóng thuế hàng năm. Ngày 09/10/2010 chồng bà là ông Nguyễn Văn Tường qua đời, không để lại di C. Đến năm 2016 hết hạn đổi, ông Liệu đến nhà bà yêu cầu làm thủ tục sang tên thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập cho ông Liệu, bà đồng ý với điều kiện ông Liệu phải tiếp tục mua thầu diện tích đất đã đổi, nhưng ông Liệu không đồng ý nên bà đã làm đơn ra UBND xã P để giải quyết nhưng không Nnh. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tường với ông Nguyễn Văn Liệu. Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Liệu, gia đình ông Tăng Văn C trả lại gia đình bà thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập, thôn Y, xã P và tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên đất. Bà trả lại ông Liệu 275m² đất thầu khu Bờ Suối, sau khi trừ đi 105,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Liệu trình bày: Năm 1996 ông Nguyễn Văn Tường sang nhà ông đặt vấn đề đổi ruộng nhà ông Tường ở khu Chân Đập lấy diện tích đất giao thầu 20 năm của gia đình ông tại khu Bờ Suối để làm nhà cho con trai là anh Nguyễn Văn T. Hai bên thỏa thuận ông Liệu lấy thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập của gia đình ông Tường, ông Tường lấy 12 thước đất giao thầu 20 năm của gia đình ông tại khu Bờ Suối. Do là anh em họ hàng nên phần chênh lệch diện tích gia đình ông không có ý kiến gì. Việc đổi ruộng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, cũng không làm thủ tục sang tên. T1 hạn đổi là đổi vĩnh viễn. Khi đổi ông đã mua thầu 20 năm nên ông Tường phải đóng thuế nông nghiệp của thửa ruộng số 39 cho đến hết 20 năm thì ông mới phải chịu thuế đất nông nghiệp. Sau 20 năm nếu ai sử dụng phải có trách nhiệm với diện tích đất mình đang quản lý, sử dụng với nhà nước.

Năm 1999, ông đã đổi cho anh Tăng Văn D là cháu họ ông 100m² đất của thửa ruộng số 39, khu Chân Đập lấy thửa ruộng cách đó khoảng 100m. Khi ông đổi ruộng cho anh D gia đình ông Tường đều biết và không có ý kiến gì. Trên phần diện tích đất đổi của ông, năm 2001 anh D đã xây dựng 01 nhà tạm để cho bố mẹ anh là ông Tăng Văn C, bà Dương Thị Y1 bán hàng. Diện tích đất còn lại khoảng 115m² hiện tại ông đang trồng cây ăn quả bao gồm: Chanh, bưởi, na. Năm 1999 gia đình ông Tường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả thửa ruộng số 39, diện tích 215m², ông không biết. Phần đất ông đổi cho ông Tường, anh Nguyễn Văn T là con trai ông Tường đang ở. Trong đó, một phần anh T đã xây dựng công trình kiên cố trên đất và đã được Nhà nước

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Dương Thị B yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và ông Tường đối với thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập với 12 thước đất giao thầu ở khu Bờ Suối và buộc gia đình ông và gia đình ông C phải trả lại diện tích đất 215m², thửa ruộng 39, khu Chân Đập, ông không đồng ý, vì việc đổi giữa hai bên đã thực hiện xong và hai bên đều sử dụng ổn từ khi đổi cho tới nay.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho bị đơn là ông Tăng Văn C, anh Tăng Văn D trình bày: Anh là con trai ông Tăng Văn C. Năm 1999 ông Nguyễn Văn Liệu đổi cho anh 100m² thửa ruộng số 39, khu Chân Đập lấy thửa ruộng khác ở gần đó. Khi đổi anh có biết diện tích đất trên ông Liệu đổi với ông Nguyễn Văn Tường. Sau khi anh và ông Liệu đổi ruộng cho nhau, năm 2001, anh đã xây 01 nhà tạm diện tích khoảng 35m², 01 nhà bếp, 01 khoảng sân nhỏ để bố mẹ anh ra ở, bán hàng tạp hóa. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Dương Thị B yêu cầu bố mẹ anh phải trả lại diện tích đất trên và tháo dỡ công trình, tài sản trên đất, anh không đồng ý, vì anh đổi ruộng với ông Liệu không liên quan tới bà B.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thu T trình bày: Ông là con trai thứ hai của bà Dương Thị B và ông Nguyễn Văn Tường. Năm 1989, bố mẹ ông được nhà nước chia cho thửa ruộng 39, diện tích 215m², khu Chân Đập. Năm 1996 ông cùng bố ông là ông Nguyễn Văn Tường trực tiếp sang nhà gặp ông Nguyễn Văn Liệu hỏi đổi thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập lấy khoảng 300m² đất bãi thầu của ông Liệu khu Bờ Suối để cho em trai ông là anh Nguyễn Văn T làm nhà ra ở riêng. Việc này bà B và các anh chị em trong gia đình ông đều biết. Khi đổi hai bên thỏa thuận miệng, đổi vĩnh viễn, không lập văn bản. Đến năm 1999, bố ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 08 thửa đất nông nghiệp, trong đó có thửa ruộng số 39 ở khu Chân Đập. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bố mẹ ông đang ở cùng em trai ông là ông Nguyễn Văn N và chung hộ khẩu, còn ông và những người con khác đã xây dựng gia đình và có phần ruộng riêng không liên quan gì tới thửa ruộng trên. Việc ông Liệu quản lý, sử dụng và đổi đất với ông C như thế nào ông không rõ, ông chỉ biết ông C có quán bán hàng trên một phần diện tích thửa ruộng số 39 khu Chân Đập. Phần đất ở Bờ Suối bố ông đổi của ông Liệu hiện anh Nguyễn Văn T đang ở. Ngoài diện tích đất thầu đổi của ông Liệu, bố ông có mua và đổi thêm diện tích đất của một số hộ gia đình khác nên anh T mới có được diện tích như hiện nay. Phần diện tích đất đổi cho ông Liệu, gia đình anh T được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa ông không rõ. Ngày 09/10/2010 bố ông là ông Tường qua đời, không để lại di C. Nay mẹ ông là bà Dương Thị B khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đổi ruộng giữa bố ông là ông Tường với ông Liệu và buộc gia đình ông Nguyễn Văn Liệu, ông Tăng Văn C phải trả lại thửa ruộng số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập, ông không đồng ý, vì việc hai bên chuyển đổi đã xong, hiện nay các bên đã xây dựng nhà cửa nên cần giữ nguyên hiện trạng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Chúc, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Z đều ủy quyền tham gia tố tụng

cho anh Nguyễn Văn T và đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện và lời khai của bà B và anh T.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Đào Thị P5 trình bày: Chị là vợ anh Tăng Văn T, chị nhất trí với ý kiến do bà B và anh T đã khai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND xã P do ông Vũ Đ3 V3- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã đại diện trình bày: Năm 1994, UBND xã P chủ trương tận dụng những diện tích đất bỏ hoang, ao, hồ thuộc đất công ích do UBND xã quản lý giao thầu cho các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng để thu tiền làm đường điện lưới trên địa bàn xã. Trên địa bàn thôn Y, UBND xã đã giao thầu cho khoảng 30 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích là 10.454m² ở khu Bờ Suối, với T1 hạn 20 năm, thu tiền một lần. Trong đó, hộ gia đình ông Liệu thuê 275m², hộ gia đình ông Nguyễn Văn Tường 232m². Năm 1989 khu đất trên có Bản đồ đo vẽ tổng thể. Năm 2002, được đo vẽ bổ sung. Khi giao thầu cho các hộ gia đình, cá nhân năm 1994- 1996, UBND xã không lập sơ đồ đo vẽ riêng cho từng hộ gia đình, cá nhân. Năm 2001, căn cứ vào nhu cầu sử dụng thực tế, UBND huyện Lục Nam đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho một số hộ gia đình trên diện tích đất do UBND xã P giao thầu, trong đó có hộ gia đình anh Nguyễn Văn T với diện tích là 400m². Trong diện tích 400m² đất ở của hộ gia đình anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có một phần là đất UBND xã giao thầu cho ông Liệu, ông Liệu đã đổi cho ông Tường.

Diện tích đất nông nghiệp tại thửa số 39, diện tích 215m², khu Chân Đập, thôn Y năm 1999, UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Tường. Nhưng trên thực tế diện tích đất này hiện gia đình ông Nguyễn Văn Liệu, ông Tăng Văn C đang quản lý, sử dụng. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Văn Tường và ông Nguyễn Văn Liệu thực hiện như thế nào UBND xã P không nắm được, vì khi các bên thực hiện chuyển đổi không tới UBND xã P làm thủ tục theo quy định của pháp luật, khi xảy ra tranh chấp giữa các hộ UBND xã P mới biết. Trên đất, một phần gia đình ông Nguyễn Văn Liệu đã trồng cây ăn quả, một phần đã đổi cho ông Tăng Văn C và ông C đã xây dựng 01 ngôi nhà tạm trên đất sử dụng vào mục đích bán hàng tạp hóa. Việc ông Liệu, ông C chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được sự đồng ý của cấp có thẩm quyền, UBND xã P đã ra thông báo số 27/TB-KPHQ ngày 17/10/2016 về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Khi nào có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, UBND xã sẽ tiếp tục xử lý sau.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND huyện Lục Nam do ông Vũ Công Đ3- Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lục Nam đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1994- 1996, UBND xã P chủ trương tận dụng những diện tích đất nông nghiệp dôi dư trên địa bàn xã cho các hộ gia đình, cá nhân thuê để lấy tiền làm đường điện lưới. UBND xã P đã giao thầu cho gần 30 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 10.454m² đất nông nghiệp dôi dư ở Khu Bờ Suối, thôn Y, xã P, với T1 hạn là 20 năm, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn Liệu với diện tích 275m², ông Nguyễn Văn Tường

322m². Ngày 27/12/2001, UBND huyện Lục Nam cấp Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T với diện tích 400m² đất ở, thửa số 316, thôn Y, xã P. Trong 400m² đất ở UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T có hơn 100m² cấp vào diện tích đất UBND xã giao thầu cho ông Nguyễn Văn Liệu năm 1994, sau đó ông Liệu đổi cho ông Nguyễn Văn Tường. Việc UBND huyện Lục Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T là đúng trình tự thủ tục, căn cứ vào hồ sơ do UBND xã P trình, vào nhu cầu sử dụng thực tế của gia đình ông T. UBND huyện Lục Nam không có ý kiến gì về việc này. Diện tích đất trên (400m²) của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T ngày 22/11/2016 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang chỉnh lại thuộc tờ bản đồ số 44, thửa đất số 184, khu Bờ Suối, thôn Y, xã P, huyện Lục Nam.

Đối với thửa ruộng số 39, diện tích 215m² ở khu Chân Đập, thôn Y, xã P, năm 1999 UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Tường là căn cứ vào các tài liệu, hồ sơ cũ. UBND huyện không biết ông Nguyễn Văn Liệu và ông Nguyễn Văn Tường đã đổi cho nhau, vì các bên không đến UBND huyện để làm thủ tục. Việc này đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Các đương sự chấp hành đúng nội quy phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị B. Bà B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Lục Nam, UBND xã P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Năm 1996, ông Nguyễn Văn Tường có đổi 215m² đất nông nghiệp của thửa ruộng số 39, khu Chân Đập, thôn Y lấy 275m² đất, tờ bản đồ số 35, thửa số 128 của ông Nguyễn Văn Liệu, khu Bờ Suối, thôn Y. Khi đổi hai bên có thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Nay bà Dương Thị B (vợ ông Tường) yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển đổi trên, buộc ông Nguyễn Văn Liệu, ông Tăng Văn C phải trả lại gia đình bà thửa ruộng 39, diện tích 215m² khu Chân Đập, thôn Y và tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

[4]. Năm 1994, gia đình ông Nguyễn Văn Tường thuê của UBND xã P 232m² đất giáp với 275m² đất thuê của gia đình ông Nguyễn Văn Liệu, đều thuộc tờ bản đồ số 35, thửa số 128, khu Bờ Suối, thôn Y, xã P. Do có quan hệ họ hàng, để thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng, năm 1996, ông Nguyễn Văn Tường đổi 215m² đất nông nghiệp của thửa ruộng số 39, khu Chân Đập, thôn Y lấy 275m² đất của gia đình ông Nguyễn Văn Liệu. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất này là có T. Ông Tường là người chủ động trước. Mục đích ông Tường đổi đất cho ông Liệu để cho vợ chồng con trai ông là anh Nguyễn Văn T, chị Đào Thị P5 ra làm nhà ở riêng. Khi đổi hai bên không lập văn bản, chỉ thỏa thuận miệng là đổi vĩnh viễn. Việc này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thu T1 là con trai cả của ông Nguyễn Văn Tường. Năm 1998, toàn bộ các diện tích đất trên (232m² + 275m²) ông Tường giao cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng. Ngày 27/12/2001, hộ gia đình anh Nguyễn Văn T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 400m² đất ở, thuộc tờ bản đồ số 35, thửa số 316. Trong 400m² đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh T có 105,6m² của thửa số 128, tờ bản đồ số 35 ông Tường đã đổi của ông Liệu năm 1996. Trên đất gia đình anh T đã xây dựng 01 nhà bếp mái bằng kiên cố, diện tích 38,9m², phần đất còn lại anh T đã trồng cây ăn quả lâu năm.

[5]. Khi các bên thực hiện giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Tường, ông Nguyễn Văn Liệu đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung của giao dịch không trái pháp luật, trái đạo Đ3 xã hội.

[6]. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tường và ông Nguyễn Văn Liệu năm 1996, về hình M chưa thực hiện theo quy định của pháp luật tại T1 điểm giao kết hợp đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản công chứng, chứng thực, không đến UBND xã làm thủ tục là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993, Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi đổi đất cho nhau các bên đều đã quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp và đều đã trồng cây ăn quả lâu năm và một phần đã xây dựng công trình kiên cố; năm 2001 một phần (105,6m²) diện tích 275m² đất của thửa số 128, tờ bản đồ số 35, khu Bờ Suối ông Tường đổi của ông Liệu, sau khi được ông Tường là bố đẻ cho anh Nguyễn Văn T đã đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kê khai và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7]. Căn cứ vào mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Dương Thị B.

[8]. Đối với thửa ruộng số 39, diện tích 215m² khu Chân Đập, thôn Y, UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Tường năm 1999 là căn cứ vào hồ sơ cũ, không biết các hộ gia đình đã đổi cho nhau. Năm 2001, ông Nguyễn Văn Liệu đã đổi cho anh Tăng Văn D 100m² của thửa ruộng số 39 để lấy thửa ruộng khác của anh D. Sau khi đổi, anh D đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 36,55m²; 01 nhà bếp, diện

tích 5,69m²; 01 bán mái nợp Bloximang, diện tích 11,6m²; 01 nhà vệ sinh, diện tích 0,08m² cho bố mẹ anh là ông Tăng Văn C, bà Dương Thị Y1 ra ở, bán hàng. Diện tích 115m² đất còn lại của thửa ruộng 39, khu chân Đập gia đình ông Nguyễn Văn Liệu trồng cây ăn quả lâu năm. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn Liệu và anh Tăng Văn D, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không đặt xem xét, nếu có tranh chấp các bên đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[9]. Việc ông Tăng Văn C xây dựng các công trình trên đất nông nghiệp của thửa ruộng số 39, UBND xã P đã ra Thông báo số 27/TB-KPHQ ngày 17/10/2016 về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã P, UBND huyện Lục Nam không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn T đã nộp tiền tạm ứng chi phí cho việc xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, tiền thuê đơn vị đo vẽ thực trạng đất đang có tranh chấp là 6.849.000đ. Số tiền trên đã chi phí hết cho việc xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ và định giá tài sản. Do yêu cầu của bà Dương Thị B không được Tòa án chấp nhận nên bà B phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ và định giá tài sản là 11.849.000đ (Mười một triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng anh T đã nộp.

[11]. Về án phí: Căn Cứ 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 và án phí Tòa án, bà Dương Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[12]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 132, Điều 690, Điều 693, Điều 695, Điều 699, Điều 700 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 11, Điều 12 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. Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị B yêu cầu chấm dứt Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Liệu với ông Nguyễn Văn Tường; buộc gia đình ông Tăng Văn C, ông Nguyễn Văn Liệu phải trả lại diện tích 215m² đất nông nghiệp của thửa số 39 khu Chân Đập, thôn Y, xã P, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và tháo dỡ tài sản trên đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị B phải chịu 11.849.000đ (Mười một triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng) tiền xem xét, thẩm định, đo đạc tại

chỗ và định giá tài sản, nhưng được trừ vào số tiền 11.849.000đ (Mười một triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng cho việc chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ và định giá tài sản anh Nguyễn Văn T đã nộp.

3. *Về án phí*: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Dương Thị B.

Trường hợp bản án, quyết định 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 E chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. T1hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt án hoặc bản án được niêm yết.

(Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc các thửa đất)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ, v/p.

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

Nguyễn Văn Huân

