

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊU CẦN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 139/2024/DSST

Ngày: 24-9-2024

V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển đổi QSD đất và
tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Mỹ Châm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Bài;

Ông Nguyễn Hồng Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Minh Châu- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Danh, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiêu Cần xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 294/TLST-DS ngày 20-02-2024” về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất và tranh chấp QSD đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 255/2024/QĐXXST-DS, ngày 09-9-2024, giữa:

Nguyên Đơn: Ông Huỳnh Thanh Đ, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ấp Ô Đ, xã HT, huyện Tiêu C, tỉnh Trà Vinh (Có mặt);

Bị Đơn: Bà Sơn Thị Đ, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp Lò Gò, xã Hiếu Tử, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch Vân, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp Lò Gò, xã Hiếu Tử, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

2. Bà Sơn Thị Nguyệt, Địa chỉ: Ấp Lò Gò, xã Hiếu Tử, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

3. Bà Sơn Thị Khum, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp Lò Gò, xã Hiếu Tử, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

3. Chị Thạch Thị Sóc Sa Rây, sinh năm 2005; Địa chỉ: Ấp Lò Gò, xã Hiếu Tử, huyện Tiêu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt);

4. Anh Thạch Sản Quê, sinh năm 2001; Địa chỉ: Ấp Lò Ng, xã Hiếu T, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
5. Anh Thạch Sa Ôal, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp Lò Ng, xã Hiếu T, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
chỉ: Ấp Lò Ng, xã Hiếu T, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
6. Anh Thạch Sa Uonl, sinh năm 1998; Địa chỉ: Ấp Lò Ng, xã Hiếu T, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
7. Bà Lâm Thị Đạm, sinh năm 1958; Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp Lò Ng, xã Hiếu T, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
8. Anh Huỳnh Tấn Đại, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp Ô Đ, xã HT, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
9. Anh Huỳnh Tấn Phước, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Ô Đ, xã HT, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);
10. Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh; Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Tiểu C, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Đầu trình bày:

Năm 1990, ông có chuyển nhượng của ông Sơn Kh (ông Kh là cha của bà Sơn Thị Đẹt), diện tích 03 công đất ruộng, giá chuyển nhượng 200.000 đồng/công, tọa lạc tại ấp Ô Đ, xã Hiếu T, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, ông giao đủ tiền cho ông Sơn Kh nhận, ông Kh cũng giao diện tích đất cho ông sử dụng đến nay và ông được Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C cấp chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/5/1993 tại thửa đất số 443 cấp cho hộ ông Huỳnh Thanh Đầu.

Cùng ngày chuyển nhượng đất ông với ông Sơn Kh có thỏa thuận đổi diện tích đất sử dụng, cụ thể: Ông Kh đổi cho ông đường nước có chiều ngang 2,7m, chiều dài 145m để dẫn nước vào thửa đất 443 ông đã nhận chuyển nhượng của ông Kh (do đất bên trong không có đường dẫn nước), còn ông đổi lại cho ông Kh diện tích đất chiều ngang 17 tầm, chiều dài 3,5 tầm nằm tại thửa đất 443 ông mới thỏa thuận chuyển nhượng của ông Kh, hai bên có làm giấy tay, đường dẫn nước này ông sử dụng từ năm 1990 đến nay.

Qua đo đạc diện tích đường nước có chiều ngang 2,7m, chiều dài 145m (thực đo diện tích 328m² phần A, thuộc thửa đất 446 của bà Sơn Thị Đẹt đứng tên quyền sử dụng đất và Phần B diện tích 25,5m² nằm trong thửa 443 của ông đứng tên quyền sử dụng đất).

Còn diện tích đất ông đổi cho ông Kh đến nay bà Đ sử dụng có chiều ngang 17 tầm, chiều dài 3,5 tầm qua đo đạc có diện tích 478m² (Phần C) nằm trong thửa đất 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đ, xã Hiếu T của ông đứng tên quyền sử dụng.

Từ năm 1990 đến nay ông với bên ông Sơn Kh (giờ tới bà Đ) sử dụng diện tích đất đổi không có tranh chấp và cũng không có tranh chấp lại với ai,

trong năm 2022 ông có yêu cầu bà Đ làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đã đòi cho ông được đứng tên quyền sử dụng đất, bà Đ không đồng ý nên hai bên tranh chấp đến nay.

Từ ngày thẩm định đến nay diện tích đất tại thửa đất 443 bà Đ đã bỏ trống không có canh tác như trước, tại Tòa án bà Đ trình bày không đồng ý đòi đất với ông nữa, đất của ai trả về nấy sử dụng do hai bên cũng chưa làm thủ tục đứng tên riêng, ông không đồng ý, việc bà Đ để đất trống không có nói cho ông biết, bà Đ cũng không có thông báo đến chính quyền địa phương.

Còn phần đường nước gia đình ông đang sử dụng bà Sơn Thị Đẹt đã ban phần đầu trên của đường nước, ông không có thoát nước và tháo nước để canh tác đất, ông có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để giữ nguyên hiện trạng đường nước cho gia đình ông canh tác đất để chờ Tòa án giải quyết, sau khi có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến nay bà Đ không thực hiện vẫn không cho ông tác nước lên ruộng.

Ông Huỳnh Thanh Đầu yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với đường nước có chiều ngang 2,7m, chiều dài 145,8m² (thực đo 328m² phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

2. Ông đồng ý công nhận diện tích 478m² (Phần C) nằm trong thửa đất 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cho bà Sơn Thị Đẹt.

3. Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông yêu cầu công nhận diện tích 328m² (phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông được tiếp tục sử dụng ông đồng ý trả giá trị đất cho bà Đ theo giá đã định, hiện tại ông không có đường nước nào khác để dẫn nước lên ruộng.

Ý kiến của bị đơn bà Sơn Thị Đẹt trình bày: Cha bà tên Sơn Kh (đã chết gần 30 năm, không có làm giấy chứng tử), bà không nhớ năm nào ông Kh có bán cho ông Huỳnh Thanh Đầu 03 công đất ruộng, đất ông Đ được đứng tên và đang sử dụng, bà không biết thửa đất số mấy, sau đó ông Kh với ông Đ có thỏa thuận đổi đất với nhau để sử dụng, ông Kh đòi cho bên ông Đ đường dẫn nước để dẫn nước lên ruộng canh tác đất đã chuyển nhượng của ông Kh, còn ông Đ đòi cho ông Kh diện tích đất nằm bên thửa đất ông Đ chuyển nhượng của ông Kh, bà không nhớ hai người đổi đất năm nào, chỉ thỏa thuận đổi bằng miệng, không có làm giấy tờ gì như bên ông Đ trình bày, đường dẫn nước hiện nay ông Đ đang tranh chấp với bà, qua đo đạc bà thống nhất diện tích 328m² (phần A), thuộc thửa đất 446 của bà, còn đất ông Đ đòi cho ông Kh qua đo đạc có diện tích 478m² (phần C) thuộc thửa đất 443 của ông Đ, còn diện tích 25,5m² (Phần B) nằm trong thửa đất 443.

Bà sống chung với ông Kh và được ông Kh cho thửa đất 446 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần đường nước đang tranh chấp, bà sử dụng thửa đất 446 cũng chừa đường dẫn nước cho ông Đ sử dụng, còn bà canh

tác diện tích đất (Phần C), mặc dù ông Kh với ông Đ đổi đất không có làm giấy tờ bà vẫn thực hiện đúng vị trí đất hai bên đổi từ trước đến nay, trong năm 2022 ông Đ có yêu cầu bà tách quyền sử dụng đất cho ông Đ được đứng tên, bà có nói với ông Đ hai người sử dụng đất từ trước đến nay như thế nào thì cứ sử dụng như vậy không cần phải làm quyền sử dụng đất qua lại, ông Đ không chịu mà cứ thừa bà hoài. Sau khi Tòa án thẩm định bà không có sử dụng diện tích (phần C) đến nay, bà trả lại ông Đ cứ lấy đất lại sử dụng do quyền sử dụng đất cũng chưa có ai tách ra cho ai, bà thì lấy lại đường nước đã đổi với ông Đ sử dụng không cho ông Đ sử dụng tiếp nữa, hiện tại bà đã ban phần đầu trên của đường nước chiều dài hơn 02 tâm đất, lý do bà ban đất là do có người lén tác nước ban đêm mà không hỏi xin phép bà, mục đích bà ban đất là không cho ông Đ sử dụng, ông Đ muốn mua đất ai làm đường nước thì mua, ông Đ có làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cho ông Đ được dẫn nước lên ruộng để canh tác lúa, bà không đồng ý.

Bà Sơn Thị Đẹt không đồng ý công nhận diện tích 328m² (phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cho ông Đ làm đường dẫn nước lên ruộng.

Đối với diện tích 478m² (phần C), nằm trong thửa 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử bà đã trả lại cho ông Đ xong, không tranh chấp.

Đối với diện tích 25,5m² (phần B), nằm trong thửa 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử là của ông Đ, bà không tranh chấp.

Ý kiến của ông Thạch Vân trình bày: Ông là chồng bà Đ, qua ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Đ ông thống nhất, nguồn gốc đất là của bên bà Đ để cho bà Đ giải quyết.

Ý kiến của bà Sơn Thị Nguyệt trình bày: Bà là con ông Sơn Kh là em của bà Sơn Thị Đẹt, thửa đất số 446 ông Kh cho bà Đ sử dụng, qua ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Đ bà thống nhất.

Ý kiến của bà Lâm Thị Đậm trình bày: Bà là vợ ông Đ, bà thống nhất ý kiến của ông Đ về diện tích đất đổi trước đây mà các bên đang sử dụng, qua yêu cầu công nhận đất của ông Đ bà thống nhất, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác thống nhất để ông Đ giải quyết.

Ý kiến của anh Huỳnh Tấn Đại và anh Huỳnh Tấn Phước trình bày: Anh là con ông Đ, anh thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Đ, thống nhất để ông Đ giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án đương sự có cung cấp cho Tòa án những chứng cứ gồm: 01 đơn khởi kiện (bản chính) 01 giấy tay chuyển đổi QSD đất ngày 03/4/1990 (bản chính), trích lục thửa đất 446, Giấy chứng nhận QSD đất thửa 443, biên bản hòa giải xã, CCCD (photo).

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

Đất tranh chấp gồm 03 phần:

- Diện tích 328m² (phần A), nằm trong thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cấp cho bà Sơn Thị Đẹt.

- Diện tích 478m² (phần C), nằm trong thửa 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cấp cho ông Huỳnh Thanh Đầu;

- Diện tích 25,5m² (phần B), nằm trong thửa 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cấp cho ông Huỳnh Thanh Đầu.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

1. Ông Đ yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với đường nước có chiều ngang 2,7m, chiều dài 145,8m² (thực đo 328m² phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

- Ông Đ đồng ý công nhận diện tích 478m² (Phần C) nằm trong thửa đất 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cho bà Sơn Thị Đẹt.

- Ông Đ yêu cầu công nhận diện tích 328m² (phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông được tiếp tục sử dụng ông đồng ý trả giá trị đất cho bà Đ theo giá đã định, hiện tại ông không có đường nước nào khác để dẫn nước lên ruộng.

2 Bà Sơn Thị Đẹt không đồng ý công nhận diện tích 328m² (phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử cho ông Đ làm đường dẫn nước lên ruộng

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Đầu về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất tại (phần A) thuộc thửa đất 446 của bên bà Đ và (phần C) thuộc thửa đất 443 của ông Đ.

2. Buộc gia đình bà Đ giao cho ông Đ được sử dụng đường nước chiều ngang 2,7m, chiều dài 145,8m (thực đo 328m² phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa 446, của bà Đ.

3. Buộc ông Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất thực đo 328m² phần A cho gia đình bà Đ.

4. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết ông Huỳnh Thanh Đấu có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông với ông Sơn Kh (đã chết) và yêu cầu công nhận diện tích đất đang tranh chấp, tài sản tranh chấp tọa lạc tại huyện Tiểu Cần và bị đơn cư trú tại huyện Tiểu Cần, căn cứ Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[2] Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp gồm:

- Diện tích 328m² (Phần A), tổng diện tích 6.900m², nằm trong thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Diện tích 25,5m² (Phần B), nằm trong thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Diện tích 478m² (Phần C), nằm trong thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

[3] *Về nội dung vụ án:* Quá trình giải quyết ông Đ với bà Đ có lời khai thống nhất ông Đ với ông Sơn Kh (cha bà Đ) có thỏa thuận đổi diện tích đất để sử dụng, cụ thể: (1) Ông Sơn Kh đổi cho ông Đ diện tích đường nước có chiều ngang 2,7m, chiều dài 145m (thực đo diện tích 328m² phần A) thuộc thửa đất số 446 cấp cho bà Sơn Thị Đẹt đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/1994; (2) Ông Đ đổi cho ông Sơn Kh diện tích chiều ngang 17 tầm, chiều dài 3,5 tầm (thực đo Phần C, diện tích 478m²) nằm trong thửa đất 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử đất cấp cho ông Huỳnh Thanh Đấu vào ngày 07/5/1997.

[4] Quá trình giải quyết ông Đ cho rằng hai bên đổi đất vào năm 1990 có làm giấy tay (ông Đ có nộp giấy tay chứng minh việc đổi đất) hai bên giao đất sử dụng đến nay, chung làm thủ tục chuyển quyền sử dụng; Bà Đ khai hai bên đổi đất hơn 30 năm nay, không có làm giấy tờ, hai bên đã giao đất canh tác từ ngày đổi đất đến nay, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích 328m² (phần A), thuộc thửa

đất số 446 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông; Ông Đ đồng ý công nhận diện tích 478m² (Phần C) thuộc thửa đất số 443 cho bên bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất, còn diện tích 25,5m² (Phần B) thuộc thửa đất số 443. Trong quá trình giải quyết ông Đ trình bày trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì ông Đ yêu cầu được công nhận diện tích 328m² (phần A), tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa 446 cho Đâu ông tiếp tục sử dụng, ông đồng ý trả giá trị đất cho bà Đ theo giá đã định, vì hiện tại ông không có đường nước nào khác dẫn nước lên ruộng sử dụng.

[6] Xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận có việc thỏa thuận đổi đất giữa ông Sơn Kh (cha bà Đ) và ông Đ đối với diện tích 328m² (phần A) thuộc thửa đất số 446 và diện tích 478m² (phần C) thuộc thửa đất số 443 của ông Đ và các bên đã giao diện tích đất đổi sử dụng qua ý kiến trình bày của ông Đ thì ông sử dụng diện tích đường nước từ năm 1990 đến nay không có tranh chấp, bà Đ thừa nhận ông Kh có thỏa thuận đổi đất như ông Đ trình bày, còn năm đổi đất bà không nhớ, nay bà Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đổi đất với ông Đ, diện tích 478m² (phần C) thuộc thửa đất số 443 bà để đất trống trả lại cho ông Đ và lấy lại diện tích 328m² (Phần C) thuộc thửa đất 443 lại sử dụng. Xét việc thỏa thuận đổi đất đến nay các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, theo quy định Điều 500 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật đất đai thì người sử dụng đất có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất và phải được lập thành văn bản và có chứng thực đúng quy định và tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai việc chuyển đổi quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực tại thời điểm đăng ký. Ông Đ với ông Kh giao diện tích đất đổi sử dụng chưa làm thủ tục đúng quy định và ông Đ với bà Đ sử dụng diện tích đất đổi cho đến nay nhưng không hoàn thành về thủ tục theo quy định, quá trình giải quyết bà Đ trả lại diện tích (Phần C) thuộc thửa đất 443 cho ông Đ bà không đồng ý thực hiện việc đổi đất với nhau cho nên ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên là chưa có căn cứ chấp nhận, buộc các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hiện tại bà Đ đã bỏ đất trống diện tích (phần C) thuộc thửa 443, Hội đồng xét xử tiếp tục giao trả diện tích (phần B) và (phần C) cho ông Đ sử dụng, do quyền sử dụng đất ông Đ đang đứng tên, nên không cần phải tuyên điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đ giao trả lại diện tích 328m² (phần A), thuộc thửa đất số 446 cho lại bà Đ. Quá trình giải quyết bà Đ cũng thừa nhận việc ông Đ đổi diện tích 328m² (phần A) từ thời ông Sơn Kh đến nay chỉ sử dụng làm đường nước dẫn nước vào thửa đất số 443 của ông Đ để canh tác ruộng, ông Đ có yêu cầu công nhận diện tích 328m² (phần A) cho ông tiếp tục sử dụng để làm đường dẫn nước lên ruộng, ông đồng ý trả giá trị đất cho bà Đ, vì hiện tại ông không có đường nước nào khác để dẫn nước lên ruộng canh tác lúa, trước đây khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất 443 ông Kh hứa đổi đường nước nên ông mới đồng ý chuyển nhượng đất phía trong. Qua xác minh hiện tại ngoài đường dẫn nước này ông Đ không có đường nào khác để dẫn nước vào thửa đất số 443 để canh tác lúa, trước khi xảy ra tranh chấp ông Đ đã sử dụng đường dẫn nước này hơn 30 năm, sau khi tranh chấp bà Đ có ngăn cản và ban phân đầu ngoài kênh

không cho ông Đ dẫn nước vào ruộng và thoát nước ra như trước, ông Đ có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để được dẫn nước vào ruộng canh tác lúa, do đó cần thiết giao cho ông Đ được tiếp tục sử dụng diện tích 328m² (phần A), thuộc thửa đất 446 làm đường dẫn nước tưới tiêu là phù hợp với quy định tại Điều 253 Bộ luật Dân sự năm 2015 và buộc ông Đ phải trả giá trị đất cho bà Đ là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về giá trị quyền sử dụng đất: Tại phiên Tòa ông Đ yêu cầu công nhận diện tích 328m² (phần A) cho ông được tiếp tục sử dụng, ông Đ tự nguyện trả giá trị đất cho bà Đ bằng 40.000.000 đồng cao gấp 03 lần giá đất mà Hội đồng đã định, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ.

[8] Tại phiên tòa Hội đồng xét xử có phân tích, giải thích việc sử dụng đường dẫn nước vào ruộng tại thửa đất 446, ông Đ cam kết sử dụng đường dẫn nước và cải tạo đường nước đúng quy định.

[9] Trong quá trình giải quyết Tòa án có ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPCTT ngày 20/6/2024 cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với đường nước có chiều ngang 2,7m, chiều dài 145,8m, thực đo diện tích 328m² (phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiên Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông Đ dẫn nước lên ruộng canh tác lúa, xét thấy cần duy trì Quyết định này để bảo đảm nghĩa vụ vụ thi hành án.

[10] Các đương sự không có tranh chấp gì khác, nên không giải quyết.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông Đ; Công nhận diện tích 328m² (phần A) cho ông Đ được tiếp tục sử dụng là có căn cứ.

[11] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Đâu phải chịu theo quy định, bị đơn bà Sơn Thị Đẹt không phải chịu án phí.

[12] *Về chi phí thẩm định, định giá*: Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Đâu phải chịu toàn bộ theo quy định.

[13] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 119, 253, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh Đâu yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Thanh Đấu.

3. Công nhận cho ông Huỳnh Thanh Đấu được tiếp tục sử dụng diện tích 328m² (phần A), nằm trong tổng diện tích 6.900m², thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 4, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau:

- Hướng đông: Nằm trong thửa đất 446 có số đo 122,58m;
- Hướng tây: Giáp các thửa 43, 432 có số đo 122,34mp;
- Hướng nam: Giáp thửa 443 có số đo 2,7m;
- Hướng bắc: Giáp bờ kênh có số đo 2,7m.

(có photo sơ đồ kèm theo)

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh Đấu đồng ý hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất cho bà Sơn Thị Đẹt bằng 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPCTT ngày 20/6/2024 đến khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Ông Huỳnh Thanh Đấu được tiếp tục sử dụng diện tích 25,5m² (Phần B) và diện tích 478m² (Phần C), nằm trong thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô Đùng, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh, do quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ nên không cần thiết phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Đấu phải chịu 300.000 đồng. Do ông Huỳnh Thanh Đấu là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc miễn án phí cho ông Đ, ông Đ được miễn nộp tạm ứng án phí, nên không xử lý.

Bà Sơn Thị Đẹt không phải chịu án phí.

8. Về chi phí thẩm định, định giá bằng 4.480.000 đồng: Buộc ông Huỳnh Thanh Đấu phải chịu toàn bộ, số tiền này ông Đ đã nộp và chi xong.

9. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

10. Khi án có hiệu lực pháp luật, đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tuyên nêu trên cho các đương

sự và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho đương sự. Trường hợp các đương sự không đồng ý giao thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án này.

11. 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 theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Thị Mỹ Châm

