

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13- P

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 29-8-2025.

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13- P

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Chuyên, Ông Vũ Việt Trung.

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Đình Lân - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 13- P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13- P tham gia phiên toà: Ông Phạm Sỹ Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 13- P xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 14/7/2025, Quyết định hoãn phiên toà số 06/2025/QĐST-DS ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960;

Số CCCD: 030060014262

Nơi thường trú: Đội 6, thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (Nay là: Đội 6, thôn O, xã B, thành phố P); *Có mặt.*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Luân Thị N, Luật sư - Công ty Luật TNHH G - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; *Có mặt.*

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1951, Địa chỉ: thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (Nay là: thôn O, xã B, thành phố P); *Vắng mặt.*

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Địa chỉ: thôn X, phường Z, tỉnh Q; *Vắng mặt.*

+ Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1979; Số CCCD: 030079001667; Địa chỉ: thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (Nay là: thôn O, xã B, thành phố P); *Vắng mặt.*

+ Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Đội 8, thôn Y, phường A, tỉnh Q; *Vắng mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã B, thành phố P. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Trọng Thước - Chủ tịch xã; *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

+ Bà Phạm Thị E, sinh năm 1964; Số CCCD: 030164011889; Địa chỉ: thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (Nay là: thôn O, xã B, thành phố P); *Có mặt.*

+ Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1986; Địa chỉ: thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (Nay là: thôn O, xã B, thành phố P); *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình khai tại Tòa án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:***

Trước đây vợ chồng ông và các con ở trên một mảnh đất diện tích khoảng 115m² trên có nhà, công trình phụ ở thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (nay là thôn O, xã B, thành phố P). Thửa đất nhà ông giáp nhà ông Thao, giáp nhà ông Đường, giáp nhà ông Quát và giáp đường xóm. Cách nhà ông khoảng 200 mét (cùng thôn) có nhà ông Sừa bà Đ ở trên một thửa đất rộng hơn (khoảng 483m²). Thời điểm năm 2002 - 2003, vì nhà ông làm nông nghiệp cần có chỗ phơi thóc, để rơm rạ nên nhà ông có nhu cầu ở mảnh đất rộng rãi hơn, còn nhà ông Sừa bà Đ lúc đó có nhu cầu chuyển vào miền Nam làm ăn, vừa muốn có nhà ở quê, vừa muốn có tiền cho con vào Nam lập nghiệp, nên gia đình ông Sừa đã sang nhà ông nói chuyện đề xuất việc đổi đất, cụ thể: nhà ông lấy mảnh đất của nhà ông Sừa bà Đ, còn nhà ông Sừa bà Đ lấy mảnh đất của nhà ông. Vì mảnh đất nhà ông Sừa bà Đ có diện tích rộng hơn nên nhà ông phải trả thêm cho nhà ông Sừa số tiền 28 triệu đồng. Thửa đất của nhà ông Sừa có diện tích 483m² gồm 300m² đất ở, 183m² đất vườn tại số thửa 187, tờ bản đồ số 05 thôn O, xã K. Lúc đó thửa đất nhà ông đang ở cũng đã có sổ đỏ, ông không nhớ cụ thể là thửa nào, tờ bản đồ nào mà chỉ biết là có diện tích khoảng 115m² giáp với các nhà như ông đã trình bày ở trên. Thửa đất của nhà ông Sừa bà Đ cũng đã có sổ đỏ. Sau khi hai nhà thống nhất xong việc đổi đất, giao đất, trả thêm tiền thì ông đưa sổ đỏ đất của ông cho nhà ông Sừa giữ, còn ông giữ sổ đỏ đất nhà ông Sừa. Hai bên lập một Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư ngày 28/02/2003 có chữ ký của ông, ông Sừa và người làm chứng. Số tiền 28 triệu ông cũng trả luôn cho nhà ông Sừa bà Đ vào ngày hôm đó. Lập biên bản xong, hai ông mang Biên bản đổi đất đến UBND xã K xin xác nhận.

Đến ngày 02/02/2003 âm lịch, hai nhà chuyển sang đất của nhà bên kia ở, giữ nguyên công trình trên đất. Sau khi chuyển xong thì bên nào bên ấy ở và tự kiến thiết, không xảy ra tranh chấp gì.

Sau khi đã ở ổn định, ông có nhu cầu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông Sừa cho nhà ông, nhưng không làm được vì thời điểm đó ông Sừa đã chết, các con gái ông Sừa ở xa không về (ông Sừa chết năm 2011). Ông Sừa, bà Đ có 03 người con là: chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị L. Đối với thửa đất cũ của nhà ông đổi cho nhà ông Sừa, gia đình ông Sừa đã làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận, hiện nay thửa đất đang đứng tên anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị U (là con trai và con dâu ông Sừa).

Khi gia đình ông chuyển sang thửa đất của nhà ông Sừa để ở, trên đất đã có sẵn một nhà cấp bốn mái ngói tây. Phía đất giáp nhà ông Dương là ao. Đến năm 2011, ông và ông Dương thống nhất xây rãnh thoát nước cho xóm và ông

đã lấp ao để sử dụng trồng cây. Sau này ông Dương xây nhà mới thì ông Dương xây tường bao ngăn cách giữa nhà ông và nhà ông Dương. Phía bên giáp nhà anh Hùng ông đã xây nhà và công trình phụ hết đất, không có tranh chấp. Về phía Nam giáp đường xóm, trước đây thôn xã có đến nhà ông vận động gia đình ông hiến đất để làm đường nông thôn mới, nên nhà ông có tự nguyện hiến một phần đất của gia đình mình cho thôn xã làm đường. Sau đó xã đã tiến hành mức rãnh lùi vào trong đất nhà ông để làm đường rộng ra. Ông xác định một phần diện tích đất mà gia đình ông đã hiến làm đường vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đ Sửa. Ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo giấy chứng nhận. Sau này gia đình ông hiến đất cụ thể như thế nào thì ông sẽ làm việc với thôn xã.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư ngày 28/02/2003 giữa gia đình ông và gia đình ông Sửa, công nhận cho vợ chồng ông được quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5, diện tích 483m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đ Sửa tại thôn O, xã B, thành phố P.

Đối với chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, ông V tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị E nhất trí với ý kiến ông Nguyễn Văn V.

**** Quá trình làm việc với Tòa án, bị đơn anh Nguyễn Văn S trình bày:***

Anh là con trai của ông Sửa, bà Đ. Bố mẹ anh sinh được 03 người con là anh, chị L, chị H. Ông Sửa chết năm 2011, mẹ anh vẫn còn sống đang ở cùng nhà với vợ chồng anh. Thời điểm năm 2003 khi gia đình anh và gia đình ông V thỏa thuận đổi đất, anh đi bộ đội về có chứng kiến sự việc hai gia đình thống nhất đổi nhà đất cho nhau. Lúc đó, anh chỉ biết gia đình mình có khó khăn, anh có nhu cầu vào miền Nam lập nghiệp, nên bố mẹ anh mới đổi đất cho nhà ông V để nhà anh lấy mảnh đất nhỏ hơn, nhà ông V lấy mảnh đất rộng hơn, nên ông V trả tiền cho gia đình anh 28 triệu đồng (là tiền trả cho diện tích chênh lệch). Hai gia đình lập Biên bản chuyển đổi nhà đất cho nhau. Sau đó hai gia đình thực hiện việc giao đất, thanh toán tiền và sử dụng đất theo đúng thỏa thuận, không tranh chấp. Gia đình anh đã ở trên nhà cũ của ông V đến năm 2013 thì anh phá nhà cũ của ông V và xây nhà ba tầng như hiện nay. Đồng thời, gia đình anh cũng làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của nhà ông V sang cho ông Sửa, đến năm 2010 thì sang tên từ ông Sửa cho vợ chồng anh. Trong quá trình làm sổ đỏ, anh đã liên hệ với gia đình ông V để cùng làm thủ tục sang tên với nhau, nhưng lúc đó nhà ông V không muốn mất phí nên không làm. Thời gian vừa qua, ông V đến nhà anh bảo gia đình anh hỗ trợ việc sang tên sổ đỏ, nhưng ông V lại ủy quyền cho hai luật sư về nhà anh làm việc và yêu cầu gia đình anh rất nhiều nội dung vượt ngoài điều kiện mà gia đình anh có thể cung cấp, nên anh không đồng ý. Hiện nay gia đình anh không tranh chấp gì

về đất cát với gia đình ông V, nhưng việc sang tên sổ đỏ thì nhà ông V phải tự lo liệu về thủ tục cũng như chi phí sang tên giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, gia đình anh không nộp.

Bà Nguyễn Thị Đ ủy quyền cho anh Nguyễn Văn S. Chị Nguyễn Thị U nhất trí với ý kiến của anh S. Chị H, chị L đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, các chị không trình bày ý kiến.

*** Ý kiến của UBND xã B:** Đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5, diện tích 483m² thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (Nay là thôn O, xã B, thành phố P) trên hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đ Sửa- đã có thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Văn V, song hai bên chưa hoàn thiện các thủ tục hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất và chưa thực hiện việc đăng ký biến động đất đai. Việc cách đây 10 năm, gia đình ông Nguyễn Văn V có thống nhất hiến tặng và đồng ý để cho xã và thôn O đắp đường xóm đi qua phần đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Đ Sửa đã được UBND huyện M cấp GCNQSD đất số U705678 tại thửa số 187, tờ bản đồ số 5, diện tích 483m², ngày cấp 22/8/2002 không có hồ sơ lưu giữ tại UBND xã K (nay là UBND xã B) thể việc hiến tặng đất làm đường xóm nói trên, các bên cũng chưa tiến hành các thủ tục hiến tặng đất làm đường xóm và đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:**

- Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05, diện tích 483m² thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D hiện nay hộ ông V đang quản lý sử dụng có tổng diện tích sử dụng hiện trạng là 526,5m², tứ cạnh: phía Bắc giáp nhà anh Hùng dài 9,91 + 1,07 + 1,46 + 5,76 + 2,39 + 3,72 + 6,14 + 3,54 (m); Phía Đông giáp ông Dương dài 15,47m; Phía Nam giáp rãnh nước dài 27,40 + 1,70 (m); Phía Tây giáp đường xóm dài 5,0 + 4,77 + 7,44 (m). Tài sản trên đất gồm: 01 nhà mái bằng một tầng trên làm tum chống nóng bằng tôn, tường 20 xây gạch chỉ làm năm 2004, tum bằng tôn làm năm 2022, diện tích nhà và tum đều bằng 72,0m²; 01 nhà công trình phụ mái bằng một tầng, xây gạch chỉ đỏ, tường 20 làm năm 2006 diện tích 28,7m²; 01 lán tôn phía trước nhà công trình phụ diện tích 18,6m² làm năm 2018; 01 cây U phía trước nhà xây gạch chỉ đỏ tường 10 sửa năm 2022 diện tích 5,4m²; 01 sân trệt bê tông làm năm 2022 diện tích 123,5m²; 01 chuồng chăn nuôi đã phá dỡ của nhà ông Sửa xây dựng từ trước khi đổi đất; 01 tường ngăn sân vườn cao 80cm dài 28,56m xây gạch chỉ đỏ tường 10 làm năm 2023; 01 tường bao giáp đường xóm dài 7,40m cao 1,5m xây gạch chỉ tường 10 do ông Sửa xây trước khi đổi đất; 02 trụ cổng kích thước 0,35 x 0,35 x 1,7 (m) xây gạch chỉ do ông Sửa xây trước khi đổi đất; 02 cánh cổng sắt kích thước 2,0 x 2,1 (m) của nhà ông Sửa làm trước khi đổi đất; Ngoài ra trên đất còn có một số cây trồng như: nhãn, vải, mít, cau, sung, thanh long, chuối và một số cây trồng khác.

- Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 126m² đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2010 mang tên anh

Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị U. Đo đạc hiện trạng thửa đất có kích thước như sau : Phía Đông giáp đường xóm dài $3,01 + 5,88$ (m); Phía Tây giáp nhà anh Đường chị Mến dài $5,90 + 0,70$ (m); Phía Nam giáp ngõ xóm dài $0,89 + 1,08 + 0,93 + 1,95 + 0,6 + 3,18 + 4,09$ (m) ; Phía Bắc giáp nhà bà Quát dài $0,31 + 2,93 + 2,86 + 0,7 + 1,74 + 1,0 + 5,94 + 2,81$ (m). Tổng diện tích hiện trạng sử dụng là $114,4\text{m}^2$. Tài sản trên đất : 01 nhà ba tầng diện tích xây dựng $70\text{m}^2/1$ tầng, xây năm 2010 ; 01 lán tôn lạnh diện tích 28m^2 làm năm 2012 ; 01 kho bên cạnh nhà ba tầng, quay tôn, diện tích $5,9\text{m}^2$ làm năm 2010 ; 01 cửa sắt kích thước $5,3 \times 2,7$ (m) làm năm 2010 ; hệ thống tường bao giáp nhà bà Quát + giáp đường xóm + giáp ngõ có chiều cao 1,2m, chiều dài $2,81 + 3,01 + 4,09 + 3,18 + 0,6 + 1,95 + 0,93$ (m) làm năm 2010 ; 01 sân trệt bê tông dưới lán tôn diện tích 28m^2 làm năm 2010 ; 01 khu công trình phụ đổ mái bằng xây gạch chỉ, tường 10 diện tích $1,7\text{m}^2$ làm năm 2010 ; 01 lán tôn bên cạnh khu công trình phụ diện tích $6,1\text{m}^2$ làm năm 2010 ; trên đất không có cây cối, H màu nào khác.

*** Kết quả định giá tài sản:** đất ở (đơn giá thị trường) của hai thửa đất trên là 21.000.000 đồng/ m^2 .

Tổng trị giá tài sản trên thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05 (hiện hộ ông V đang quản lý, sử dụng) đương sự yêu cầu định giá là: 68.463.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04 (hiện hộ anh S đang quản lý, sử dụng) đương sự yêu cầu định giá là: 425.045.000 đồng.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Luân Thị N nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Văn V, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa hộ gia đình ông SỬ và hộ gia đình ông V. Công nhận cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị E có quyền sử dụng đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5, diện tích 483m^2 tại thôn O, xã B, thành phố P đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/08/2002 mang tên ông Nguyễn Đ SỬ.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13- P phát biểu ý kiến:**

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thu thập chứng cứ, của HĐXX và thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đề nghị HĐXX giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa hộ ông SỬ và hộ ông V đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5 tại thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (nay là thôn O, xã B, thành phố P).

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa hộ ông SỬ và hộ

ông V đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05 tại thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (nay là thôn O, xã B, thành phố P). Ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị E có quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05 và sở hữu toàn bộ công trình, tài sản, cây cối trên đất.

Ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị E được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Không giải quyết.

Về án phí: Trả lại ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Miễn án phí dân sự thẩm cho bà Nguyễn Thị Đ; Anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 225.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị L vắng mặt lần thứ hai; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND xã B vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), chị Nguyễn Thị U vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] Về pháp luật áp dụng, thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 có nội dung hai bên thoả thuận về “thủ tục chuyển đổi” (làm sổ đỏ) nên xác định thời hạn thực hiện giao dịch của Hợp đồng vẫn đang được thực hiện (chưa xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V khởi kiện đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa gia đình ông S và gia đình ông V. Các đương sự đều thừa nhận toàn bộ nội dung ghi trong Biên bản này là đúng, thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của hai bên, đã thực hiện xong việc giao nhận đất cho nhau và thanh toán tiền từ thời điểm hai nhà thống nhất lập Biên bản thoả thuận, đồng thời hai gia đình đã trực tiếp quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 2003 đến nay, không có tranh chấp. Do đó, có căn cứ công nhận Hợp đồng chuyển đổi đất thổ cư theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa gia đình ông S và gia đình ông V có hiệu lực pháp luật.

Thửa đất của gia đình ông V đã đổi cho gia đình ông S, hiện gia đình bà Đ đang quản lý sử dụng. Đến nay thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị U là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, diện tích 126m², cấp ngày 08/7/2010 thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (nay là thôn O, xã B, thành phố P). Gia đình ông V không có ý kiến gì về việc Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh S.

Đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5, diện tích 483m² (trong đó có 300m² đất ở lâu dài và 183m² đất vườn thừa hợp pháp) đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2002 mang tên ông Nguyễn Đ SỬ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy thực tế hộ gia đình ông V đang sử dụng thửa đất có diện tích hiện trạng là 526,5m² (tăng so với diện tích cấp trong giấy chứng nhận là 43,5m²). Nguyên nhân dẫn đến diện tích thửa đất chênh lệch là do quá trình sử dụng đất, hộ ông V có lấn chiếm ra ao tập thể ở phía Đông Nam (giáp nhà ông Dương) và có hiến một phần diện tích đất cho thôn xã làm đường (phía Tây Nam). Xét thấy: Cạnh thửa đất giáp hộ anh Hùng thì hộ ông V đã xây nhà ở kiên cố, công trình phụ và tường bao hết đất, quá trình sử dụng đất hộ ông V và hộ anh Hùng không có sự mua bán, đổi đất cho nhau, trước đây nhà ông SỬ sử dụng như thế nào thì sau khi đổi đất nhà ông V sử dụng như vậy, hai bên không có tranh chấp về mốc giới, nên cần công nhận cạnh của thửa đất giáp hộ anh Hùng theo hiện trạng sử dụng là có căn cứ; Đối với cạnh giáp ao tập thể (phía giáp nhà ông Dương) theo bản đồ 299 và bản đồ cấp giấy chứng nhận không thể hiện số liệu kích thước cụ thể các cạnh của ao tập thể, nên cần công nhận cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2002 mang tên ông Nguyễn Đ SỬ; Đối với hai cạnh còn lại của thửa đất đều giáp với đường xóm: cạnh phía Tây Bắc hộ ông V đã xây nhà mái bằng 1 tầng kiên cố năm 2004, tường bao, cổng, kích thước hiện trạng: 7,44m + 4,77m + 5,00m (giảm so với giấy chứng nhận là 2,63m), cạnh phía Tây Nam giáp đường xóm kích thước hiện trạng 27,40m+1,70m (tăng so với giấy chứng nhận 3,98m). Hộ ông V và UBND xã xác định nguyên nhân dẫn đến việc thiếu đất của hai cạnh này là do trước đây ông V đã nhất trí và cho thôn xã đào rãnh đắp đất vào phía trong đất của gia đình ông V để hiến đất làm đường. Tuy nhiên, đến nay giữa hộ ông V và UBND xã không có tài liệu thể hiện việc hiến tặng đất làm đường xóm nói trên, các bên cũng chưa tiến hành các thủ tục hiến tặng đất làm đường xóm và đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, cần công nhận các cạnh của thửa đất số 187 theo kích thước cạnh đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 mang tên ông Nguyễn Đ SỬ là phù hợp và có căn cứ. Sau này việc hiến đất cụ thể như thế nào giữa hộ gia đình ông V và UBND xã sẽ làm thủ tục theo quy định.

Căn cứ quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thấy hộ gia đình ông V đã thực hiện thanh toán cho gia đình ông SỬ số tiền 28 triệu đồng (tiền giá trị đất chênh lệch), đồng thời hai bên đã giao nhận đất cho nhau và quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay, thửa đất của hộ ông V đổi cho hộ ông SỬ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị U, như vậy là đã thực

hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa hộ ông SỬ và hộ ông V là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ các phân tích trên, tiến hành đối chiếu, lồng ghép kích thước, diện tích, đặc điểm, giáp ranh của thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5 giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng (theo sơ đồ xem xét thẩm định) để công nhận quyền sử dụng đất cho ông V bà E, xác định thửa đất có kích thước cạnh và giáp ranh cụ thể như sau (đơn vị mét viết tắt là m): cạnh phía Đông Bắc giáp anh Nguyễn Văn Hùng có kích thước 9,91m+1,07m+1,46m+5,76m+2,39m+3,72m+3,08m; cạnh phía Đông Nam giáp đất tập thể (ao tập thể cũ) kích thước 17,7 m; cạnh phía Tây Nam giáp đường xóm kích thước 25,12m; cạnh phía Tây Bắc giáp đường xóm kích thước 2,63m+5,00m+4,77m+7,44m. Tổng diện tích thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05 là 490,9m² (gồm 300m² đất ở và 190,9m² đất vườn thừa hợp pháp) được giới hạn bởi các điểm từ A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, B3, A12, A13, A14 đến A1 (có sơ đồ kèm theo).

[4] Đối với chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ông Nguyễn Văn V tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông V tự nguyện chịu không yêu cầu HĐXX xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự. Anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 225.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Các Điều 116, 117, 119, 122, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa hộ ông SỬ và hộ ông V đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 5 tại thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (nay là thôn O, xã B, thành phố P).

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Biên bản chuyển đổi nhà và đất ở thổ cư lập ngày 28/02/2003 giữa hộ ông SỬ và hộ ông V đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05 tại thôn O, xã K, huyện M, tỉnh D (nay là thôn O, xã B, thành phố P) có tứ cạnh: phía Đông Bắc giáp ông Hùng kích thước 9,91m+1,07m+1,46m+5,76m+2,39m+3,72m+3,08m; cạnh phía Đông Nam giáp đất tập thể (ao tập thể cũ) kích thước 17,7 m; cạnh phía Tây Nam giáp đường xóm kích thước 25,12m; cạnh phía Tây Bắc giáp đường xóm kích thước 2,63m+5,00m+4,77m+7,44m. Tổng diện tích thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05 là 490,9m² (gồm 300m² đất ở và 190,9m² đất vườn thừa hợp pháp) được giới hạn bởi các điểm từ A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, B3, A12, A13, A14 đến A1 (*có sơ đồ kèm theo*). Ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị E có quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05, diện tích 490,9m² (gồm 300m² đất ở và 190,9m² đất vườn thừa hợp pháp) nêu trên và sở hữu toàn bộ công trình, tài sản, cây cối trên đất.

Ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị E được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05, diện tích 490,9m² tại thôn O, xã B, thành phố P.

2. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Không giải quyết.

3. Về án phí: Trả lại ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số BLTU/23/0001799 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13- P).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Đ.

Anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 225.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Đ, anh S, chị L, chị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E có quyền kháng cáo về phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND xã B, chị U có quyền kháng cáo về phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 yêu cầu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 13- P;
- Phòng THA dân sự Khu vực 13- P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Nhàn