

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST

Ngày: 29/02/2024

V/v “tranh chấp yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lợi

Ông Phan Phước Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Bình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Thanh Thuý** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **S Ma Ê**, sinh năm 1946 Nơi cư trú: Tổ 16, ấp Bình Di, xã Khánh Bình, huyện An Phú tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông **Y S** sinh năm 1980; Bà **Pha Ty T** sinh năm 1980; Nơi cư trú: Tổ 16, ấp Bình Di, xã Khánh Bình, huyện An Phú tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (các con của ông Y S, bà Pha Ty T): Đại diện theo pháp luật của các con chưa thành niên là ông Y S và bà Pha Ty T.

Hồ Snh, sinh năm 2002

A Si Giá, sinh năm 2003
Ro Phi Y, sinh năm 2008
A Ni, sinh năm 2010
A Lim, sinh năm 2012
Ro Hi Mah, sinh năm 2015
S Phy Lyn, sinh năm 2016
A Ry Phin, sinh năm 2019

Nơi cư trú: Tổ 16, ấp Bình Di, xã Khánh Bình, huyện An Phú tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn ông S Ma Ê trình bày: Ngày 15/6/2017, tại UBND xã Khánh Bình ông S Ma Ê và Y S thống nhất chuyển đổi đất cho nhau: Ông S Ma Ê chuyển nhượng cho Y S phần đất của mình diện tích 316,9m² tại thửa 37, tờ bản đồ số 23 nằm trong QSDĐ số CH01374 do ông S Ma Ê đứng tên còn tên Y S chuyển nhượng cho ông S Ma Ê phần đất của ông Y S có diện tích 374,4m² thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 23 nằm trong QSDĐ số CH00674 do hộ Y S và Pha Ty T đứng tên. Giá chuyển nhượng là ngang nhau, có lập hợp đồng với sự chứng kiến của ông Bu Ta Liệp, ông S Ma Ê điểm chỉ và có đại diện UBND xã Khánh Bình xác nhận.

Su khi chuyển nhượng ông S Ma Ê cất nhà trên đất của Y S còn Y S lấy đất ông S Ma Ê trồng cây và sử dụng một phần. Đến tháng 8/2017 do chưa làm thủ tục Sng tên mà Y S cứ tìm cách né tránh nên ông S Ma Ê thưa ra Ban Giáo cả xã Khánh Bình. Ngày 27/8/2017 Ban Giáo cả mời cả hai đến và làm biên bản thỏa thuận, Y S hứa đến ngày 27/02/2022 sẽ làm thủ tục Sng tên cho ông S Ma Ê. Tuy nhiên đến nay đã quá hạn mà không thực hiện, khi ông S Ma Ê nhắc nhở thì hứa hẹn rồi bỏ đi nơi khác, chỉ để các con ở nhà.

Nay ông S Ma Ê khởi kiện, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông S Ma Ê với Y S xác lập ngày 15/6/2017. Buộc Y S, Pha Ty T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải làm thủ tục Sng tên phần đất diện tích 374,4m² nằm trong QSDĐ số CH00674 do hộ Y S đứng tên. Và phải trả lại cho ông S Ma Ê các chi phí mà ông S Ma Ê đã nộp dùng vào việc đo đạc, thẩm định tổng cộng 3.244.200 đồng (chi phí đo đạc theo hóa đơn GTGT ngày 26/5/2023 của VP đăng ký đất An Phú là 2.444.200 đồng và chi phí thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng).

Bị đơn ông Y S và bà Pha Ty T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Xem như từ bỏ quyền lợi về tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: các con của ông Y S và bà Pha Ty T không có ý kiến.

Thu thập chứng cứ: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2023 của Toà án nhân dân huyện An Phú đã xem xét hiện trạng như sau: thực tế các bên đã sử dụng đất chuyển đổi cho nhau, ông S Ma Ê thì đang cất nhà ở ổn định trên đất của ông Y S và bà Pha Ty T, còn đất của ông S Ma Ê thì ông Y S đang sử dụng trồng cây dừa, mít và các loại cây dài ngày khác.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố “công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông S Ma Ê và ông Y S, bà Pha Ty T”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Hồ sơ vụ án cũng đã được xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện trong trong vụ án. Xét việc vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không gây trở ngại cho việc xét xử; Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Ông S Ma Ê là người dân tộc Chăm, ông biết rõ tiếng Việt nên không yêu cầu phiên dịch.

Ông Y S và bà Pha Ty T vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không thể ghi nhận ý kiến về phiên dịch.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất 15/06/2017, theo quy định tại khoản 3, khoản 11, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Quan hệ tranh chấp là: “*tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về yêu cầu đòi lại tiền chi phí đo đạc định giá là 3.244.000 đồng, trong vụ án thụ lý số 190/2022/TLST-DS ngày 09/11/2022 và đã được đình chỉ theo Quyết định đình chỉ số 114/2023/QĐST-DS ngày 06/7/2023 của Thẩm phán Nguyễn

Quang Bảo, tại phiên toà hôm nay qua giải thích của Hội đồng xét xử thì ông S Ma Ê đã rút lại yêu cầu này, do vụ án không liên quan đến chi phí đo đạc, thẩm định của đương sự trong vụ án trên. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của ông S Ma Ê.

[3] Về thời hiệu: Các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nhận thấy, Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào ngày 15/06/2017 giữa ông S Ma Ê và ông Y S (giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), bản chất của hợp đồng chuyển đổi là hợp đồng chuyển nhượng, việc các bên thoả thuận đã được các bên thừa nhận trên thực tế và có xác nhận của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình

Các bên cũng tự nguyện trên thực tế bằng chứng là đất đã được các bên chuyển đổi cho nhau và phía ông S Ma Ê đã cất nhà ở ổn định trên đất từ năm 2017 đến nay, phía ông Y S thì cũng đã đưa đất vào sử dụng trồng xoài, dừa, mít... và các loại cây ăn trái khác. Theo án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức: *“Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.*

Trong vụ án này các bên đã hoàn thành nghĩa vụ chuyển đổi đất cho nhau và đã đưa vào sử dụng đất ổn định, chỉ còn việc Sng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa thực hiện do ông Y S và bà Pha Ty T không thường xuyên ở nhà phải lo đi làm ăn xa, do đó, chưa thực hiện việc Sng tên chuyển nhượng lại cho ông S Ma Ê. Từ các phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông S Ma Ê và ông Y S.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không nộp tạm ứng án phí.

Bị đơn bà ông Y S và bà Pha Ty T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều Điều 116, khoản 2 Điều 129 Điều 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 14/10/2022

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S Ma Ê

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 115/06/2017 giữa ông S Ma Ê và ông Y S (giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Ông S Ma Ê liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các điểm tại 5,8,29,28 diện tích 374,4 m² theo quy định của pháp luật (cấp theo Bản án, Quyết định của Tòa án).

Ông Y S và bà Pha Ty T (cùng các con) liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các điểm tại 26,27,31,30 diện tích 316,9 m² theo quy định của pháp luật (cấp theo Bản án, Quyết định của Tòa án).

Theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 15/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S Ma Ê về việc rút lại yêu cầu đòi số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 3.244.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không nộp tạm ứng án phí.

Bị đơn ông Y S và bà Pha Ty T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 và Điều 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:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Phong Phi