

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày: 13-4-2022

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 AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Đê.

2. Bà Tôn Thị Kim Vui.

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”, theo Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 31/2022/TB-TA ngày 21/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1969 và bà U, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã K, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư A - Văn phòng Luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông T, sinh năm 1970 và bà T1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp B, xã K, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự và Luật sư có mặt đủ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Cha mẹ ông H và ông T là cụ Đ và cụ D có tạo lập được một phần đất tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Năm 1992 cụ Đ, cụ D phân chia đất cho các con. Phần ông H được chia 06 công nằm ngoài hậu. Năm 1993 cụ Đ qua đời, năm 2014 cụ D qua đời. Phần đất còn lại sau khi cụ Đ qua đời do ông T đứng tên diện tích đất 29.373 m². Từ khi được phân chia 06 công đất thì ông H sử dụng ổn định. Đến năm 2018 ông T lấy lại đường nước không cho ông H sử dụng. Do đó, anh em họp bàn với nhau hoán đổi giữa đất ông H và ông T cho liền ranh. Cụ thể ông T nhận 06 công đất của ông H, ông H nhận 05 công đất của ông T giáp với ranh đất phía trong của ông H. Sau khi hoán đổi, hai bên kê xáng mức đất đắp bao vuông và cặm trụ đá, phần ai người đó sử dụng. Đến tháng 05/2019, ông H thực hiện thủ tục xin tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T ngăn cản không chịu ký tên.

Tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2019 nguyên đơn yêu cầu: Tòa án giải quyết công nhận phần đất đang sử dụng có diện tích 05 công đã nhận đổi với ông T và ngăn chặn hành vi cản trở của ông T không cho địa chính tiến hành đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo diện tích đo thực tế. Nguyên đơn nhận của bị đơn 6.991,4 m², nguyên đơn giao cho bị đơn diện tích đo đạc thực tế là 8.243 m². Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần một là 4.082.000 đồng và lần hai là 3.266.000 đồng. Tổng cộng là 7.348.000 đồng. Yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền này.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Vợ chồng ông T thống nhất về nguồn gốc đất, có việc đổi đất và lý do đổi đất. Nhưng chỉ thống nhất đổi 04 công, không thống nhất đất ông H 06 công như ông H trình bày.

Tại phiên đối chất ngày 29/7/2020 bị đơn cho rằng: Đất ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ thống nhất đổi 04 công, nếu không đồng ý thì trả đất lại. Tại phiên hòa giải ngày 22/12/2020, bị đơn yêu cầu nguyên đơn đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý sang tên cho nguyên đơn theo diện tích đã đổi.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 18/11/2021 bị đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng đổi đất, yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất 6.991,4 m². Bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 5.067,1 m².

Tại phiên tòa: Bị đơn là ông T giữ nguyên yêu cầu phản tố; bị đơn bà T1 đồng ý tiếp tục thực hiện đổi đất nhưng chỉ thống nhất đổi với diện tích 04 công, còn dư bao nhiêu thì phải trả lại cho vợ chồng bà.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Phần đất của hai bên theo vị trí ban đầu canh tác rất khó khăn, anh em trong gia đình thấy được nên đã tự nguyện thỏa thuận đổi đất với nhau, việc đổi đất đã tiến hành xong, cặm ranh rõ ràng đưa vào sử dụng. Ông T yêu cầu ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn khẳng định đất này ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng mà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Khi thực hiện giao dịch các bên tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự. Việc đổi đất phù hợp quy định tại Điều 117, 500, 501 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật đất đai; không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông T theo diện tích đo đạc thực tế. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa. Tuy nhiên, vụ án thụ lý ngày 17/02/2020 đến ngày 05/01/2021 Thẩm phán mới ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nên cần rút kinh nghiệm. Nguồn gốc đất của ông H, ông T là do cha mẹ cho; trong quá trình sử dụng gặp khó khăn nên anh em đổi đất là phù hợp và đã canh tác ổn định đến nay. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Năm 2018 các bên có thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Đến năm 2019, thì xảy ra tranh chấp nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

[2] Về người tham gia tố tụng: Nguồn gốc đất là của cụ Đ, cụ D phân chia cho các con và đã nhận sử dụng ổn định từ năm 1992. Không ai tranh chấp về thừa

kế hay tranh chấp quyền sử dụng đất, các bên chỉ tranh chấp hợp đồng đổi đất nên Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông T, không cần đưa các con của cụ Đ, cụ D vào tham gia tố tụng.

[3] Các bên đương sự đều xác định không thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý. Sau khi tiến hành hòa giải, Tòa án đã mở phiên tòa, tại phiên tòa ngày 19/02/2021 vắng mặt nguyên đơn. Sau đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ lại; ngày 18/11/2021 bị đơn có yêu cầu phản tố. Sau khi hoàn thành các thủ tục, Tòa án đã mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nhưng khi nhận thông báo, bị đơn yêu cầu Tòa án đưa ra xét xử, không thống nhất hòa giải. Tại phiên hòa giải ngày 13/01/2022 bị đơn vắng mặt, đồng thời nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải, yêu cầu đưa vụ án ra xét xử. Do đó, vụ án không tiến hành hòa giải được theo Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự tự thỏa thuận giá đất để giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá tài sản và Tòa án cũng thấy không cần định giá tài sản cũng có thể giải quyết được vụ án nên Tòa án không tiến hành định giá tài sản tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu của các bên: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng, trao trả cho nhau diện tích đất đã nhận.

Thấy rằng, ông H và ông T là anh em ruột, được cha mẹ phân chia đất để canh tác, sử dụng. Trong quá trình canh tác ông H gặp khó khăn vì đất có vị trí ngoài hậu. Anh em trong gia đình thấy được điều đó nên thỏa thuận đổi đất để thuận tiện canh tác là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Việc đổi đất là có thật, các bên đều thừa nhận nên căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự không cần phải chứng minh.

Việc đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng, canh tác của các bên. Sau khi đổi đất các bên đã cải tạo, mức bờ vuông, cắm trụ xác định ranh, trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định; bị đơn đã ban bờ (bờ ranh giữa đất của nguyên đơn và bị đơn trước đây) bằng phẳng thành một mẫu.

Nguyên nhân xảy ra tranh chấp ban đầu là do bị đơn cho rằng phần đất của nguyên đơn đổi cho bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và yêu cầu nguyên đơn giao giấy chứng nhận cho bị đơn. Tuy nhiên, đối chiếu sơ đồ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T thì phần đất của ông H sử dụng

nằm trong diện tích đất 29.373 m² do hộ ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T810067 cấp ngày 06/3/2002.

Khi thực hiện giao dịch đổi đất, các bên có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật; tự nguyện đổi đất; các bên đã giao đất cho nhau xong, đưa vào cải tạo, sử dụng ổn định; việc sử dụng sau khi đổi đất thuận lợi, liền ranh liền cư, chỉ cần tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là hoàn thành thủ tục nên không cần phải hủy hợp đồng. Nếu hủy hợp đồng, các bên giao trả đất lại cho nhau sẽ phát sinh nhiều vấn đề khó khăn, phức tạp như: khôi phục lại hiện trạng ban đầu, xác định lại bờ (do bờ của ông H đã phá bỏ) và gây khó khăn trong quá trình sử dụng, đất ông H nằm sau hậu đất ông T không có đường nước sử dụng sẽ phát sinh tranh chấp mới...

[5] Về diện tích đất của ông H đổi cho ông T: Ông T xác định chỉ có phần mặt ruộng, không có nương và bờ. Ông T trình bày nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Trong khi ông H sử dụng nương và bờ liên tục từ khi được cho đất đến khi đổi với ông T, trên bờ ruộng ông H có trồng một số cây dừa, có cây đã gần 20 năm tuổi (việc này ông T cũng thừa nhận). Khi các bên đổi đất đã thực hiện việc cặm ranh, cải tạo đất, đưa vào sử dụng; nay phía bị đơn cho rằng đất ông H chỉ có 04 công mặt ruộng và yêu cầu chỉ đo đổi 04 công là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên thấy rằng: Việc đổi đất là cần thiết cho quá trình sử dụng đất, hiện tại đã giao nhận đất xong, các bên đã cải tạo, ban bờ, be bờ sử dụng ổn định. Yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, cần công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên và xác định diện tích đất đổi với nhau là theo thỏa thuận ban đầu đã có cặm ranh và cải tạo đất đưa vào sử dụng (đất ông H có cả nương và bờ).

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.348.000 đồng. Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Do đó, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; nguyên đơn đã tạm nộp xong và có yêu cầu bị đơn trả lại nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[8] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 26 của 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,

lệ phí Tòa án; Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Tổng án phí phải chịu là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông T và bà T1 phải nộp thêm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 207, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 118, 500, 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 167, 168, 203 của Luật đất đai; Điều 6, 26 của 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, lệ phí Tòa án;

1- Chấp nhận yêu cầu của ông H và bà U đối với ông T và bà T1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông H và bà U với ông T và bà T1.

Xác định đất vợ chồng ông T đổi cho vợ chồng ông H có diện tích là 6991,4 m²; đất vợ chồng ông H đổi cho vợ chồng ông T có diện tích là 8.243 m² (Đất tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện M, tỉnh Kiên Giang).

Ông H và bà U có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích đo thực tế là 6.991,4 m².

(Phần đất được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ122-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M duyệt ngày 25/11/2020 - Bút lục 73).

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và bà T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với ông H và bà U.

Ông T và bà T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích thực tế sử dụng.

3- Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

Buộc ông T và bà T1 cùng liên đới trả lại cho ông H và bà U chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.348.000 đồng (Bảy triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

4- Án phí sơ thẩm: Buộc ông T và bà T1 cùng liên đới chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005124 ngày 18/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh. Ông T và bà T1 phải nộp thêm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông H và bà U tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007694 ngày 13/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

5- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận