

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 232/2024/DS-ST
Ngày: 12 - 6 - 2024
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 GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tám.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thu Hồng.
2. Ông Trần Văn Nghiêm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Ngô Bảo Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 361/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1 Nguyễn Minh K, sinh năm 1949.

1.2 Trần Thị T, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Lê Tuyết T, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Lê Văn N, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.2 Nguyễn Thị B (Bóp), sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.3 Nguyễn Văn P, sinh năm 1950. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Ông K, bà T, ông N có mặt; ông P xin vắng mặt; chị T, bà B, chị L vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị T trình bày và yêu cầu:*

Ông K, bà T có đứng tên thửa đất 207, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.561,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02635 ngày 30/9/2008, địa chỉ đất ở ấp B, xã B, huyện Gò Công Tây. Nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ ông K cho từ năm 1976. Hướng Nam thửa đất 207 giáp thửa 210, tờ bản đồ số 29, diện tích 956,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06723 ngày 29/9/2009 do ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị B đứng tên. Năm 2007, ông bà có thỏa thuận đổi đất với ông N, bà B phần mương dừa, ông bà nhận đất theo vị trí tọa độ 3 (một đoạn), 4, 5 của thửa 210, diện tích khoảng 54,23m² để nhập vào thửa 207; ông N bà B nhận đất theo vị trí tọa độ 1, 2, 3, 4 (một đoạn), 9 (một đoạn) của thửa 207, diện tích khoảng 61,88m² để nhập vào thửa 210. Việc đổi đất mục đích cho hai bên thuận tiện sử dụng và đẹp về hình thể hai thửa đất, sau khi đổi đất thì ranh đất giữa ông bà với ông N, bà B thành đường thẳng.

Năm 2012, ông N bà B tặng cho thửa đất cho con gái tên Lê Tuyết T, chị T biết rõ việc đổi đất, không phản đối nên tiến hành xây dựng hàng rào lưới B40 phần diện tích đất đã đổi và sử dụng ổn định, không tranh chấp. Tuy nhiên, do chỗ hàng xóm thân thiết nên việc đổi đất giữa ông bà và ông N, bà Bóp, chị T không có làm văn bản và chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định.

Quá trình sử dụng thửa đất 207, ông bà có chuyển nhượng một phần thửa đất nên được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 635, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.561,9m² vào ngày 07/3/2023. Ngày 19/6/2023, ông bà chuyển nhượng một phần thửa 635, hiện nay thửa đất 635 còn lại diện tích 772,5m² (số thửa mới 670), bao gồm phần đất chuyển đổi. Tuy trong quá trình sử dụng, thửa đất ông bà có biến động về diện tích nhưng phần đất chuyển đổi, không có gì thay đổi và các bên vẫn sử dụng ổn định.

Nay ông K, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông bà và chị T. Ông K, bà T được quyền sử dụng phần diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 61,8m² thuộc thửa 210; chị T được quyền sử dụng phần diện tích 72,7m² thuộc thửa 670. Ông K, bà T không yêu cầu chị T bồi hoàn giá trị phần diện tích đất chênh lệch.

Đối với phần ranh đất giáp đất ông Nguyễn Văn P, ông bà không tranh chấp; không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bị đơn chị Lê Tuyết T đã được Tòa án thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng vắng mặt không có lý do, nên không thể hiện được ý kiến của chị T đối với yêu cầu của ông K và bà T trong hồ sơ vụ án.*

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N trình bày: Ông và bà B có đứng tên thửa 210, tờ bản đồ số 29, diện tích 956,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06723 ngày 29/9/2009. Nguồn gốc đất của cha mẹ cho và một phần chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Trọng. Năm 2007, ông bà có đổi phần đất giáp ranh với đất ông K bà T; vị trí, diện tích đất như ông K bà T trình bày, việc chuyển đổi không làm giấy tờ và chưa làm thủ tục. Năm 2012, ông và bà B tặng cho thửa đất cho con gái Lê Tuyết T, sau khi*

được tặng cho chị T cũng thống nhất việc đổi đất, xây dựng hàng rào lưới B40 và tiếp tục sử dụng phần đất chuyên đổi ổn định, không tranh chấp cho đến nay. Nay ông K, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với Lê Tuyết T thì ông thống nhất vì việc chuyển đổi đất đã thực hiện rất lâu, hai bên sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

* *Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P vắng mặt nhưng theo biên bản ghi lời khai ngày 06/5/2024, ông P trình bày:* Ông có thửa đất giáp ranh thửa đất của ông K, bà T; ông với ông K, bà T không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị Mỹ L đã được Tòa án thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng vắng mặt không có lý do, nên không thể hiện được ý kiến bà B, chị L đối với yêu cầu của ông K và bà T trong hồ sơ vụ án.

* Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp Quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định lại quan hệ tranh chấp là Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

- Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Lê Văn N là bị đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới phù hợp.

- Bị đơn chị Lê Tuyết T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị Mỹ L vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, ông Nguyễn Văn P xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T:

3.1 Nhận thấy ông K, bà T đang đứng tên thửa đất 670, tờ bản đồ số 29, diện tích 772,5m², loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10247 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 07/3/2023. Chị T đứng tên thửa đất 210, tờ bản đồ số 29,

diện tích 956,4m², loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00794 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 28/12/2012. Hai thửa đất ở địa chỉ ấp B, xã B, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Ông K, bà T trình bày có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 61,8m² thuộc thửa 210 với phần diện tích 72,7m² thuộc thửa 670. Việc chuyển đổi không làm văn bản nhưng ông K, bà T và ông N, bà B đã giao đất để hai bên sử dụng từ năm 2007; đến năm 2012 ông N, bà B tặng cho chị Lê Tuyết T thì chị T không phản đối, xây dựng hàng rào và tiếp tục sử dụng phần diện tích chuyển đổi không tranh chấp đến khi ông bà khởi kiện. Nhận thấy, thửa đất 210 chị T đứng tên có nguồn gốc của ông N, bà B tặng cho; ông N thừa nhận có chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2007, vị trí như ông K, bà T trình bày và sau khi tặng cho chị T năm 2012 thì chị T cũng thống nhất, tiến hành xây hàng rào lưới B40 và sử dụng ổn định, không tranh chấp. Bên cạnh đó, theo kết quả xác minh tại địa phương và những người làm chứng sống gần hai thửa đất cho biết, từ khi thửa đất của chị T xây dựng hàng rào đến nay, chị T với ông K, bà T không có tranh chấp. Đồng thời, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì ông K bà T đang sử dụng phần diện tích 61,8m² (phần số 2) thuộc thửa 210; chị T đang sử dụng (nằm bên trong hàng rào lưới B40) phần diện tích 72,7m² (phần số 4, 5) thuộc thửa 670.

Hội đồng xét xử nhận thấy, chị Lê Tuyết T vắng mặt từ giai đoạn thụ lý cho đến xét xử nên không thể hiện ý kiến của chị trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Mặc khác, căn cứ khoản 2 Điều 91 Bộ Luật tố tụng dân sự thì đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh sự phản đối đó. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng, chị T không thể hiện ý chí phản đối chứng cứ và tài liệu mà ông K, bà T cung cấp.

Từ những phân tích trên cho thấy, việc thỏa thuận chuyển đổi đất ban đầu giữa ông K, bà T với ông N, bà B; sau đó chị T nhận tặng cho thì tiến hành xây dựng hàng rào, sử dụng phần đất chuyển đổi với ông K, bà T mà không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì; điều này chứng tỏ chị T đồng ý thỏa thuận chuyển đổi đất. Hơn nữa, hình thể thửa đất chị T đứng tên ranh phía Bắc giáp đất ông K, bà T rất đặc thù và dễ nhận biết nếu không có việc chuyển đổi đất thì không thể nào có thể xây dựng hàng rào thành đường thẳng như hiện nay. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông K, bà T với chị T thực tế đã chuyển đổi đất cho nhau và sử dụng ổn định cho đến khi ông K, bà T khởi kiện.

3.2 Về hình thức hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất: Ông K, bà T thừa nhận chuyển đổi đất bằng lời nói, không thể hiện bằng văn bản và chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên đây là giao dịch đang thực hiện; về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688. Tuy giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T và chị T không tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 luật Đất đai năm 2013 nhưng các bên đều đã nhận đất chuyển đổi và sử dụng ổn định

cho đến khi nguyên đơn khởi kiện. Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 400, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T và chị T đã được giao kết và có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét thấy yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T và chị T là có cơ sở.

Đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Qua kết quả xem xét thẩm định, đo đạc thể hiện phần chuyển đổi có sự chênh lệch diện tích nhưng ông K, bà T đồng ý nhận diện tích đất 61,8m², giao chị T diện tích đất 72,7m² và không yêu cầu phía chị T bồi hoàn giá trị diện tích chênh lệch nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Ông K, bà T và ông P không có tranh chấp về phần đất giáp ranh và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Chị L, chị T không có ý kiến trình bày hay yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất giáp ranh nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông K, bà T không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[9] Xét ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 400, 401, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị T và chị Lê Tuyết T có hiệu lực.

1.1 Ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị T được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 61,8m² (phần số 2), thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 29, loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00794 ngày 28/12/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp cho chị Lê Tuyết T.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích chuyển đổi ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00794 ngày 28/12/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công

Tây cấp cho chị Lê Tuyết T và cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị T theo nội dung quyết định của bản án.

1.2 Chị Lê Tuyết T được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 72,7m² (phần số 4, 5), thuộc thửa 670, tờ bản đồ số 29, loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10247 ngày 07/3/2023 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp cho ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị T.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích chuyển đổi ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10247 ngày 07/3/2023 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp cho ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị T và cấp quyền sử dụng đất cho chị Lê Tuyết T theo nội dung quyết định của bản án.

Đương sự được quyền đôn cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí:

- Chị Lê Tuyết T nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị T thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Gò Công Tây;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Tám