TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 73/2021/DS-GĐT
Ngày 18/9/2021
Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có 9 (chín) thành viên tham gia xét xử, do Thẩm phán Lê Phước Thanh làm Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Tuyết - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1947; cư trú: thôn X, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; cư trú: thôn X, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Từ Thị Ch, sinh năm 1967; ông Lê Văn M, sinh năm 1969; bà Dương Thị Tuyết Tr, sinh năm 1972; ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1991; cùng cư trú: thôn X, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và ông Lê H, sinh năm 1965; cư trú: thôn 6, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày*: Năm 1994, gia đình bà L được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 690m^2. Trong thời gian sử dụng đất thì chồng Bà là ông Nguyễn Văn Đó (đã chết) và ông Nguyễn Văn L có đổi thửa đất số 433 và thửa đất số 432 theo nhu cầu sử dụng vì mặt đường quá ngắn, sau khi đổi thì chiều sâu đất được dài hơn và hai bên cũng đều có mặt đường. Việc đổi đất do ông Đó và ông L tự thỏa thuận, không làm văn bản giấy tờ gì. Thời điểm ban đầu khi đổi đất bà L không biết, một thời gian

sau đến khoảng năm 1996 thì bà L biết việc đổi đất này nhưng do ông Đó có nói với Bà là "ông L là con cháu trong nhà" nên Bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, khi bà L yêu cầu ông L làm giấy tờ thực hiện việc chuyển đổi đất cho phù hợp với quy định pháp luật để gia đình bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L không đồng ý. Do vậy, bà L khởi kiện ông L, yêu cầu Tòa án buộc ông L phải trả lại cho bà L thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 690m^2 mà ông L đã chiếm dụng.

Ngày 07/03/2019, bà L có đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện với nội dung: Bà L chấp nhận đổi đất cho ông L như ông Đó đã đổi trước đây và buộc ông L, bà Ch phải trả lại phần đất chênh lệch do đổi dư cho gia đình bà L giáp với phần đất của gia đình anh M, có diện tích là 255m^2, tại thửa đất 433, tờ bản đồ số 3, theo như kết quả Tòa án đã đo đạc, cụ thể: phía Đông giáp đất nhà ông M có các cạnh dài 1l,5m, 21,89m, 10,81m; phía Tây giáp đất nhà ông L dài 45,45m; phía Nam giáp đường liên thôn dài 5,3m; phía Bắc giáp đất nhà ông Hùng dài 4,9m.

Trường hợp ông L đã làm các công trình trên đất thì buộc ông L phải tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất cho bà L. Bà L đồng ý trả giá trị 06 cây Điều mà ông L đã trồng trên phần đất mà Bà yêu cầu ông L phải trả cho Bà.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày*: Nguồn gốc đất thửa số 433, tờ bản đồ số 3, tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là do vợ chồng ông L tự khai hoang. Năm 1995, ông L có đổi đất cho ông Nguyễn Văn Đó (là chồng của bà L) từ thửa đất số 432 lấy thửa đất số 433 của ông Đó. Khi đổi đất không ai đo đạc gì, không nói đổi diện tích bao nhiêu mà chỉ đổi để cho 02 thửa đất vuông vắn. Khi thỏa thuận đổi đất thì chỉ có một mình ông Đó thỏa thuận với gia đình ông L, sau đó bà L cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng đất sau khi đổi từ năm 1995 đến năm 2014 thì phát sinh tranh chấp với bà L. Nay bà L yêu cầu gia đình ông L trả lại diện tích đất đổi dư khoảng 255m^2 có vị trí như bà L yêu cầu thì ông L không đồng ý và đề nghị giữ nguyên hiện trạng đất mà gia đình Ông đã đổi với ông Nguyễn Văn Đó vào năm 1995.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Từ Thị Ch trình bày: bà Ch (là vợ của ông Nguyễn Văn L) đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn L và không có ý kiến gì thêm.

2. Ông Nguyễn Văn M1 trình bày: ông M1 (là con của ông L) không rõ việc đổi đất giữa bố mẹ Ông với gia đình bà L. Sau khi đổi đất thì bà L đã chuyển nhượng cho ông H (ông H đã chuyển nhượng cho ông M). Bố mẹ ông M1 và gia đình bà L đã sử dụng đất ổn định từ năm 1995 cho đến năm 2014 thì phát sinh tranh chấp, ông M1 đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn L và không có ý kiến gì thêm.

3. Ông Lê Văn M và bà Dương Thị Tuyết Tr trình bày: Năm 1995, gia đình ông M, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Lê H diện tích đất có chiều ngang 13m, chiều dài theo hết lô đất không rõ cụ thể là bao nhiêu với số tiền 750.000 đồng, tứ

cận như sau: Phía Đông giáp nhà anh chị Tuyết, Phương; phía Tây giáp đất nhà L Ch; phía Nam giáp đường liên thôn; phía Bắc giáp nhà ông Phúc. Nay giữa bà L và ông L phát sinh tranh chấp ông M, bà Tr không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Ông Lê H trình bày: Năm 1995, ông H có nhận chuyển nhượng đất từ gia đình bà L, ông Đó. Trong năm 1995 ông H chuyển nhượng lại cho ông M, bà Tr với số tiền 750.000 đồng. Nay giữa bà L và ông L phát sinh tranh chấp thì ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15/10/2019, Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Từ Thị Ch phải trả lại diện tích do đổi đất chênh lệch cho bà Nguyễn Thị Kim L là 255m^2 tại thửa số 432 và 433 tờ bản đồ số 03 tại thôn X, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông M có các cạnh dài 11,50m; 21,89m; 10,81m; Phía Tây giáp đất nhà ông L dài 45,45m; Phía Nam giáp đường liên thôn dài 5,3m; Phía Bắc giáp đất nhà ông Hùng dài 4,9m. Diện tích 255m^2.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải trả trị giá bằng tiền 06 cây Điều (Đào) hơn 02 năm tuổi x 106.550 đồng/cây = 639.300 đồng cho ông L.

Bà L được sở hữu 06 cây Điều (Đào) hơn 02 năm tuổi do ông L trồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và tuyên bố quyền kháng cáo.

Ngày 28/10/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2020/DS-PT ngày 03/3/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí dân sự phúc thẩm.

- Ngày 11/6/2020, ông Nguyễn Văn L có đơn gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 40/2020/DS-PT ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim L thừa nhận việc chuyển đổi đất giữa gia đình bà L với ông Nguyễn Văn L. Tuy nhiên, khi bà L yêu cầu ông L làm giấy tờ chuyển đổi đất để gia đình bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L không đồng ý nên bà L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho bà L diện tích 690m^2 của thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm; ngày 07/03/2019, bà L có đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện và chỉ yêu cầu ông L phải trả lại diện tích đất chênh lệch là 255m^2 của thửa đất 433, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"* và việc thay đổi yêu cầu của bà L không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông L phải trả lại diện tích đất chênh lệch là 255m^2 của thửa đất 433, tờ bản đồ số 3 là đúng quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, Điều 243 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích 255m^2 mà các bên đã chuyển đổi (*đề nghị công nhận hợp đồng*) là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn theo tinh thần hướng dẫn tại khoản 1, 2 Điều 12 Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn Đó (chồng bà L) được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0467257 ngày 12/10/1994 đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 3, diện tích 690m^2, tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk .

Ông Nguyễn Văn L được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0467216 ngày 12/10/1994 đối với thửa đất số 432, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.360m^2 tại xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình sử dụng đất đến năm 1995, giữa ông Đó và ông L thỏa thuận chuyển đổi hai thửa đất trên với nhau, đã được các đương sự thừa nhận; tuy việc thỏa thuận không đo đạc cụ thể và không lập giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng. Tuy nhiên, theo lời khai thừa nhận của bà L về việc sau khi đổi đất, bà L và ông Đó đã bán đất cho ông Lê H; ông Lê H khai sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà L, ông H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M, bà Tr; theo kết quả

xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện E thể hiện diện tích đất mà ông L chuyển đổi cho vợ chồng ông Đó, bà L đang do vợ chồng ông M, bà Tr quản lý, sử dụng (*xây dựng nhà ở và công trình khác vào năm 1996*). Mặt khác, sau khi chuyển đổi đất cho nhau; gia đình ông L đã xây dựng nhà ở, công trình khác và trồng cây lâu năm đã hơn 20 năm nhưng gia đình bà L không có tranh chấp là đã thừa nhận diện tích đất đã chuyển đổi cho nhau nên cần chấp nhận việc chuyển đổi đất của hai bên theo hiện trạng sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ngày 20/10/2015 giữa bà L với vợ chồng ông L tại Tòa án nhân dân huyện E (không có quyết định giải quyết hoặc quyết định công nhận…) để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà Ch nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2020/DS-PT ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất",* giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L với bị đơn ông Nguyễn Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND huyện E**,** tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện E**,** tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Phước Thanh