

Số: 115/2018/DS-PT

Ngày: 07-11-2018

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 TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên Tòa: Bà Bùi Thị Duyên -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 tháng 11 năm 2018 và ngày 07 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2018/TLPT-DS ngày 05/7/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2018/QĐXXPT-DS ngày 07/9/2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2018/QĐ-PT ngày 25/9/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2018/QĐ-PT ngày 24/10/2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nông Thị Th , sinh năm 1979, trú tại: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Bùi Gia N , sinh năm 1976- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Bùi Gia N , Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 455, QL 14, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn X , sinh năm 1984 (có mặt)

Bà Nông Thị Th , sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng trú tại: ấp B, xã Tân H, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Nông Thị S , sinh năm 1940, trú tại: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm của bà S : Ông Hoàng Văn Kh , sinh năm 1972, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3.2. Cháu Hoàng Văn L , sinh năm 2007 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3. Cháu Hoàng Thị H , sinh năm 2003

Người giám hộ cho cháu Lượng, cháu Huê: bà Nông Thị Th , cùng trú tại: ấp B, xã Tân H, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2015, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nông Thị Th trình bày:

Vào năm 1992, chồng của bà Th là ông Hoàng Văn L (đã chết năm 2011) từ Cao Bằng vào xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước lập nghiệp khai phá được 02 thửa đất có diện tích khoảng 2,5 ha tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã trồng cây và sử dụng ổn định. Đến năm 2002 thì bà Th và ông L kết hôn canh tác trên diện tích nói trên, đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Ông Hoàng Văn X (em ruột ông L) cùng vợ là bà Nông Thị Th cũng có một thửa đất nhưng do vị trí không thuận lợi nên vào năm 2008 ông X và bà Th đề nghị được đổi đất và được vợ chồng ông L, bà Th đồng ý, có lập giấy tay về việc đổi đất. Nội dung vợ chồng ông L và bà Th lấy diện tích đất (36 x 30) m, còn ông X và bà Th lấy diện tích đất (17 x 59,5)m trên đất đã trồng điều được 10 năm tuổi. Khi đổi đất chỉ có vợ chồng ông L, bà Th và vợ chồng ông X, bà Th ký tên và ông ấp trưởng Đàm Văn Th làm chứng chứ không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Đến năm 2011 ông L chết, vợ chồng ông X và bà Th lợi dụng gia cảnh khó khăn của bà Th có ý định chiếm đoạt đất nên giữa bà Th và vợ chồng ông X, bà Th xảy ra mâu thuẫn không thể hàn gắn được. Bà Th thấy việc đổi đất là không đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng đổi đất lập ngày 16/4/2008 và giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng đổi đất trên.

Các bị đơn ông Hoàng Văn X và bà Nông Thị Th thống nhất trình bày:

Trước đây, ông Hoàng Văn X và bà Nông Thị Th có diện tích đất có vị trí không thuận lợi nên đã đề nghị đổi thửa đất có diện tích 30x36m (đất chưa được cấp giấy) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước của vợ chồng ông Hoàng Văn L và bà Nông Thị Th thì được ông L, bà Th đồng ý và lập giấy tay đổi đất vào ngày 16/4/2008 có chữ ký của hai bên và sự chứng kiến của ông Đàm Văn Th trưởng ấp Bàu L.

Đến nay việc đổi đất trên đã ổn định ông X, bà Th đã xây nhà và canh tác trên diện tích đã được đổi. Sau đó do ông L chết bà Th nghe lời của một số người nên bà Th yêu cầu lấy lại đất, trước yêu cầu trên của bà Th thì ông X, bà Th không đồng ý vì đất khi đổi có lập giấy tờ có ban ấp xác nhận và 02 bên đã sử dụng ổn định, lâu dài. Ông X và bà Th yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị S là ông Hoàng Văn Kh trình bày:

Vào năm 1991, bà Nông Thị S vào lập nghiệp và khai phá được thửa đất khoảng 1,5 mẫu tại ấp B, xã Tân H, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2002 thì

chia cho hai con trai là Hoàng Văn L và Hoàng Văn X sử dụng sản xuất chứ không cho hẳn (khi cho mượn chỉ nói miệng, không lập giấy tờ). Anh L nhận thửa đất có diện tích 1425,5m² tại ấp Bàu L, xã Tân Hòa, huyện Đ còn anh X lấy miếng đất bên kia suối có diện tích khoảng 9,6 ha cũng tại ấp Bàu L. Đến năm 2008 vợ chồng anh L, chị Th đổi đất với vợ chồng anh X, chị Th (vợ chồng anh L lấy miếng đất rẫy có diện tích (17x59,5)m, còn vợ chồng anh X lấy mảnh đất (36x30)m cũng ở ấp Bàu L. Sau khi ông L chết, bà Th khởi kiện anh X, chị Th lấy lại diện tích đất đã đổi thì bà S yêu cầu bà Th và vợ chồng anh X chị Th trả lại đất cho bà S để chia lại. Ngày 12/5/2017 ông Kh rút yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Hoàng Văn L và cháu Hoàng Thị H thống nhất như ý kiến của bà Th và không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Án lệ số 15/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

Điều 27 pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Điều 48 Nghị quyết 326/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;

Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng của nguyên đơn bà Nông Thị Th.

Tạm giao thửa đất 1.425m² cho ông Hoàng Văn X và bà Nông Thị Th được quản lý, sử dụng trong đó có 314,5m² thuộc đất hành lang lộ giới, thuộc đất trồng cây lâu năm, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn; phía Tây và phía Nam giáp đất bà Nông Thị Th, phía Bắc giáp đất ông Q (theo mảnh trích đo địa chính số 03 ngày 26/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước) và các tài sản trên đất.

Tạm giao thửa đất 1.101,7m² cho bà Nông Thị Th quản lý, sử dụng. Thửa đất có vị trí phía Đông giáp đất bà Thiêm, phía Tây giáp đường, phía Bắc giáp đất ông Quang, phía Nam giáp đất bà Minh (theo mảnh trích đo số 04 ngày 26/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước) và các tài sản trên đất.

Ông Hoàng Văn X, bà Nông Thị Th và bà Nông Thị Th có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 17/4/2018 nguyên đơn bà Nông Thị Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của bà và giải quyết quyền, lợi ích hợp pháp của bà về án phí, chi phí đo đạc... theo đúng quy định của pháp luật.

- Ngày 14/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ , tỉnh Bình Phước, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định vì các lý do:

Việc các bên chuyển đổi đất cho nhau khi chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng án lệ số 15 để công nhận hợp đồng chuyển đổi giữa các bên là không đúng;

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Ngày 14/7/2016 Tòa án sơ thẩm ra Quyết định tạm đình chỉ vụ án nhưng sau đó lại không ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án mà ngày 01/8/2017 đã ra Quyết định xét xử vụ án; Thư ký Nguyễn Hoài Thương tham gia tố tụng tại phiên tòa mở ngày 21/9/2017 tại phiên tòa này Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa (bút lục 119) đến ngày 19/10/2017. Tuy nhiên, vào ngày 18/10/2017 Chánh án quyết định thay đổi thư ký tiến hành tố tụng từ Nguyễn Thị Hoài Thương bằng thư ký Đào Thị Quỳnh Nga nhưng phiên tòa không được tiến hành lại từ đầu mà lại tiếp tục xét xử là không đúng; Ngày 19/10/2017 Hội đồng xét xử tiếp tục tạm ngừng phiên tòa, ngày 10/11/2017 Thẩm phán ký ban hành Quyết định tạm đình chỉ số 18/2017/QĐST-DS với lý do thời gian tạm ngừng phiên tòa đã hết nhưng lý do tạm ngừng chưa được khắc phục và ngày 15/12/2017 thẩm phán ký ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 14/2018/QĐST-DS, cả 02 văn bản này thẩm phán ký ban hành là không đúng về hình thức và thẩm quyền mà thẩm quyền ký ban hành phải là Hội đồng xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự; thẩm phán ký ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sau khi phiên tòa bị hoãn và tạm ngừng cũng là không đúng quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên nội dung của bản kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/5/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về đường lối giải quyết vụ án: Theo quy định tại điều 6 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 45 BLTTDS năm 2015 thì nguyên tắc phải áp dụng các quy định pháp luật, nếu không có pháp luật quy định thì áp dụng theo thứ tự: Tập quán, tương tự pháp luật, các nguyên tắc của pháp luật dân sự, án lệ, lẽ công bằng.

Trong vụ án này các bên thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2008 khi Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực. Tại thời điểm này các bên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực vi phạm các điều 106, 126 Luật đất đai năm 2003, Điều 146, 147 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005.

Hơn nữa, năm 2008 thời điểm chuyển đổi đất này vẫn là đất lâm phần và cho đến thời điểm ngày 18/12/2013 đất trên vẫn là đất lâm phần nhưng được quy hoạch là rừng sản xuất nên mặc dù có kê khai nhưng vẫn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ cũng chỉ đề nghị UBND huyện Đ ký hợp đồng thuê đất, tức vẫn là đất của lâm phần. Do đó, hợp đồng trên bị vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng là có sai lầm nghiêm trọng trong nhận thức và áp dụng pháp luật.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có nộp chi phí, lệ phí tố tụng nhưng bản án sơ thẩm không tuyên xử lý chi phí này như thế nào là không phù hợp.

Để giải quyết đúng đắn vụ án, Tòa án cần tuyên hợp đồng vô hiệu, thu thập chứng cứ xác định thiệt hại, lỗi nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các 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 thời hạn kháng cáo: Xét thấy vào ngày 09/4/2018 Tòa án nhân dân huyện Đ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 12/4/2018, Hội đồng xét xử tuyên bản án số 04/2018/DS-ST. Đến ngày 18/4/2018 Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo đề ngày 17/4/2018 của nguyên đơn bà Thiệm. Như vậy, đơn kháng cáo của bà Th được làm trong thời hạn pháp luật quy định.

[2] Về thời hạn kháng nghị: Xét thấy, kiểm sát viên cấp sơ thẩm có mặt tại phiên tòa và khi tuyên án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thời hạn kháng nghị đối với bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là 01 tháng kể từ ngày tuyên án. Như vậy, thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước được tính từ ngày 13/4/2018 cho đến hết ngày 13/5/2018. Do ngày 13/5/2018 là ngày nghỉ cuối tuần (chủ nhật) nên thời hạn kháng nghị được tính đến hết ngày làm việc tiếp theo tức ngày 14/5/2018. Do vậy, ngày 14/5/2018 Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là trong thời hạn pháp luật quy định.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Th và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về tố tụng:

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm thủ tục tố tụng như: Vào ngày 14/7/2016 Tòa sơ thẩm ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 10/2016/QĐST-DS nhưng sau khi lý do tạm đình chỉ không còn cấp sơ thẩm không ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án mà đến ngày 01/8/2017 đã ban hành Quyết định xét xử vụ án ra xét xử số 32/2017/QĐXX-DS là không phù hợp với quy định tại Điều 216 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tại phiên tòa ngày 21/9/2017 bà Nguyễn Thị Hoài Thương được phân công làm thư ký phiên tòa, tại phiên tòa này Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa (bút lục

119) và ấn định lịch mở lại phiên tòa vào ngày 19/10/2017. Tuy nhiên, vào ngày 18/10/2017 Chánh án Tòa sơ thẩm có Quyết định thay đổi thư ký tiến hành tố tụng từ Nguyễn Thị Hoài Thương bằng thư ký Đào Thị Quỳnh Nga, nhưng phiên tòa ngày 19/10/2017 không được tiến hành lại từ đầu mà Hội đồng xét xử lại tiếp tục xét xử; Ngày 19/10/2017 Hội đồng xét xử tiếp tục tạm ngừng phiên tòa (bút lục 126), ngày 20/11/2017 Thẩm phán ký ban hành Quyết định tạm đình chỉ số 18/2017/QĐST-DS (bút lục 132) với lý do thời gian tạm ngừng phiên tòa đã hết nhưng lý do tạm ngừng chưa được khắc phục và ngày 15/12/2017 Thẩm phán ký ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 14/2018/QĐST-DS (bút lục 135), cả hai văn bản này Thẩm phán ký ban hành là không đúng về hình thức và thẩm quyền bởi lẽ thẩm quyền ký ban hành hai văn bản này là của Hội đồng xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc Thẩm phán tiếp tục ký ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sau khi phiên tòa bị hoãn và tạm ngừng cũng là không đúng quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đây là những vi phạm thủ tục tố tụng, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước nêu ra là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy những vi phạm này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không làm căn cứ để hủy án bản sơ thẩm mà cần nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót khác như:

Thứ nhất: Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” nhưng tại phần “Quyết định” của bản án sơ thẩm cấp sơ thẩm không nêu căn cứ pháp luật áp dụng để làm căn cứ giải quyết nội dung tranh chấp trong vụ án là có thiếu sót.

Thứ hai: Trong vụ án có 02 diện tích đất mà các bên đã đổi cho nhau đều là đối tượng tranh chấp. Qua đo đạc thực tế, diện tích mà vợ chồng bà Th nhận đổi từ ông X, bà Th có diện tích thực tế là 1101,7m² và diện tích ông X, bà Th nhận đổi từ vợ chồng bà Th có diện tích thực tế là 1425,5m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ làm văn bản hỏi ý kiến của UBND huyện Đ đối với diện tích 1425,5m² để xác định đất thuộc trường hợp nào theo tiểu mục 3.3 của Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT ngày 03/01/2002 của TANDTC-VKSNDTC-TCĐC mà không hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân đối với diện tích 1425,5m². Mặt khác, kết quả trả lời của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước đối với diện tích đất 1101,7m² cũng chưa đầy đủ theo hướng dẫn tại tiểu mục 3.3 của Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ là có thiếu sót.

Thứ ba: Hồ sơ vụ án thể hiện tại Biên bản định giá ngày 22/11/2016 Hội đồng định giá tiến hành định giá đối với 02 thửa đất diện tích đất tranh chấp là 1425m² và 1101,7 m² (BL52, 53). Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc ngày 26/12/2016 tại mảnh trích đo địa chính số 04 (mảnh trích đo đối với diện tích đất 1101,7 m²) lập ngày 26/12/2016 thể hiện thì có 02 diện tích được ký hiệu lần lượt là thửa số 01 và số 02, mảnh trích đo được lập theo cùng một tỉ lệ là 1:2000, bằng mắt thường có thể thấy diện tích được ký hiệu bằng số 02 có diện tích lớn gấp nhiều lần phần diện tích có ký hiệu là 01 nhưng cả hai diện tích này đều được ghi chú có cùng một diện tích là 1101,7m², vì vậy không có cơ sở xác định diện tích phần đất bà Th đã nhận đổi từ

ông X , bà Th có phải là 1101,7m² hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đơn vị lập bản đồ địa chính giải thích, chỉnh lý số liệu cho phù hợp cũng là thiếu sót.

Thứ tư: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Th chỉ yêu cầu hủy hợp chuyển đổi đất và được tạm giao quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.011m² mà bị đơn ông X , bà Th đang quản lý, sử dụng nhưng khi tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi đất của nguyên đơn, tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm Tòa sơ thẩm lại tuyên tạm giao cho nguyên đơn được quản lý, sử dụng 1.101,7m² đất (theo kết quả đo thực tế) mà nguyên đơn đang quản lý, sử dụng đồng thời bị đơn cũng không có đơn yêu cầu được tạm giao diện tích đất 1425,5m² nhưng Tòa án sơ thẩm lại tạm giao cho bị đơn diện tích đất này. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự.

Về các vi phạm này, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với vi phạm thứ nhất, do bản án tuyên quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự đã được bảo đảm nên cấp phúc thẩm chỉ cần bổ sung thiếu sót này của bản án sơ thẩm là phù hợp. Đối với các vi phạm còn lại: Do các đương sự không tranh chấp với nhau về diện tích đất cũng như tài sản trên đất và đều xác nhận những phần đất hai bên đổi cho nhau đều có ranh giới rõ ràng. Do đó, để khắc phục những thiếu sót trên Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu UBND huyện Đ cho ý kiến về các diện tích đất tranh chấp và vào ngày 25/9/2018 Tòa án cấp phúc thẩm đã có công văn số 267/CV-TA yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là đơn vị thực hiện đo đạc và lập bản trích đo giải thích số liệu thể hiện trên Mảnh trích đo số 04 đối với 02 diện tích đất có cùng một ghi chú với diện tích là 1101,7m². Các yêu cầu trên của Tòa án cấp phúc thẩm đã được UBND huyện Đ phúc đáp tại công văn số 2314/UBND-NC ngày 06/11/2018 và tại văn bản số 96/CV-CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ giải thích việc ghi số liệu trên bản đồ (mảnh trích đo 04) là do nhầm lẫn, theo đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ khắc phục chỉnh sửa lại số liệu thể hiện trên mảnh trích đo 04 bằng việc lập mảnh trích đo số 02 thay thế cho mảnh trích đo số 04, trong đó thửa đất có ký hiệu 01 có diện tích là 1101,7m² còn thửa có ký hiệu 02 có diện tích là 11444,9m². Đối với việc Tòa sơ thẩm tuyên án vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng nhưng cấp phúc thẩm thấy rằng, về phần này chỉ cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh lại tại phần quyết định của bản án phúc thẩm là phù hợp mà không làm cơ sở để hủy án sơ thẩm.

[3.2] Về nội dung tranh chấp:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nông Thị Th về việc bà Th cho rằng vợ chồng bà và vợ chồng ông X , bà Th đổi đất cho nhau khi các phần đất này chưa được nhà nước giao quyền sử dụng đất (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết và việc Tòa án áp dụng án lệ số 15 để công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên là sai nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Và xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước cho rằng việc cấp sơ thẩm áp dụng án lệ là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận: Ông Hoàng Văn L và ông Hoàng Văn X là hai anh em ruột, trước đây vợ chồng ông Hoàng Văn Láng, bà Nông Thị Th có diện tích đất 30m x 36m còn vợ chồng ông X, bà Th có diện tích đất 17m x 59,5m cả 02 diện tích đất này đều tọa lạc tại ấp Bàu L, xã Tân Hòa, huyện Đ và đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do diện tích đất của ông X, bà Th ở vị trí không thuận lợi nên vào ngày 16/4/2008 âm lịch (tức ngày 20/5/2008 dương lịch) để tạo điều kiện cho vợ chồng ông X, bà Th thì vợ chồng ông L, bà Th và vợ chồng ông X, bà Th đã thỏa thuận đổi đất cho nhau theo đó vợ chồng ông L, bà Th nhận diện tích 17m x 59,5m của ông X, bà Th trên đất đã trồng khoảng 50 cây cao su còn ông X, bà Th nhận diện tích đất 36m x 30m của ông L, bà Th trên đất đã trồng khoảng 10 cây điều. Khi đổi đất hai bên có lập giấy tay có sự làm chứng của 03 người khác trong đó có ấp trưởng ấp Bàu L là ông Đàm Văn Th. Sau khi giao kết thỏa thuận đổi đất cho nhau vợ chồng bà Th đã tiếp nhận, sử dụng và quản lý phần đất của ông X, bà Th và khai thác hoa lợi đối với số cây cao su mà ông X, bà Th đã trồng trên đất liên tục từ khi đổi năm 2008 cho đến nay; Còn ông X, bà Th sau khi lập giấy đã nhận đất đã chặt bỏ một số cây điều trên đất và tiến hành xây nhà ở (nhà 02 gian, trong đó 01 gian được xây năm 2008 thuộc loại nhà bán kiên cố, gian thứ hai được xây dựng năm 2013 thuộc loại nhà cấp 4), xây nhà kho, nhà để xe, đào giếng, làm hầm tự hoại, trồng mới một số cây trồng như: 22 cây Hoàng Nam, 13 cây cao su, 02 cây đu đủ, 04 cây quýt, 06 cây tiêu, 03 cây mít, 02 bụi chuối, 03 cây sưa, quản lý và sử dụng đất liên tục từ năm 2008 đến nay. Căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện có thật, không phải chứng minh.

Xét thấy, vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng đổi đất cho nhau, cả hai bên đều chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà mình chuyển đổi và việc các bên chỉ thực hiện chuyển đổi bằng giấy tay với nhau mà không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là không đúng theo quy định tại Điều 106, 126 của Luật đất đai năm 2003, Điều 689 và Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy việc đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên. Cả hai bên gia đình đều ở sát ranh nhau đều biết những việc trên nhưng không ai có ý kiến hoặc phản đối đối với việc thay đổi hiện trạng, đầu tư xây dựng và trồng trọt mới của phía bên kia.

Theo Biên bản xác minh ngày 17/10/2018 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì các diện tích đất mà các bên đang tranh chấp “*không thuộc quy hoạch các dự án, không thuộc quyền quản lý sử dụng của cơ quan, tổ chức nào. Các diện tích trên hai hộ bà Th và ông X, bà Th quản lý, sử dụng được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu các hộ trên có yêu cầu*” (bút lục 232); Tại công văn số 1198/UBND-NC ngày 08/6/2017 (bút lục 93) của UBND huyện Đ đã xác nhận đất tranh chấp hiện “*đã được giao về cho địa phương quản lý*”; Tại văn bản số 2314/UBND-NC ngày 06/11/2018 UBND huyện Đ tiếp tục xác nhận “*Thửa đất có diện tích đất 1.101,7m² (theo mảnh trích đo do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện ngày 17/10/2018) và thửa đất có diện tích 1.425,5m² (theo mảnh trích đo do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 26/12/2016) tọa lạc tại ấp Bàu L, xã Tân Hòa, Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đang tranh chấp không thuộc đất quy hoạch các dự án và đủ điều*

kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Theo Án lệ số 15 về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được lựa chọn từ Quyết định Giám đốc thẩm số 394/2012/DS-GĐT ngày 23/8/2012 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “Các đương sự tự nguyện thỏa thuận miệng với nhau về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp...; đã đăng ký, kê khai diện tích đất đã đổi và được ghi nhận tại sổ địa chính; đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó để xác định các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi”.

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ trên. Nay, nếu buộc các bên đương sự phải thực hiện tháo dỡ nhà ở, di dời mô mả, chặt bỏ cây trồng để trả lại đất cho nhau sẽ dẫn đến những xáo trộn không cần thiết. Nguyên đơn bà Th cho rằng hợp đồng đổi đất giữa các bên thực hiện khi chưa bên nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực để yêu cầu hủy hợp đồng này mà không nêu được lý do nào khác để chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 15 để không chấp nhận yêu cầu hủy giao dịch đổi đất ngày 16/4/2008 (âm lịch) của nguyên đơn là phù hợp.

[3.3] Về chi phí tố tụng: Xét thấy, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Th đã đóng các khoản chi phí tố tụng như 5.756.000đ (năm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc và 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại đoạn [4] phần “Nhận định của Tòa án” của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ nhận định về số tiền 5.000.000đ mà không nhận định về số tiền 5.756.000đ chi phí đo đạc. Hơn thế, mặc dù tại phần “Nhận định” bản án có nhận định về số tiền 5.000.000đ nhưng tại phần “Quyết định” của bản án sơ thẩm lại không tuyên về khoản tiền này là có thiếu sót. Tuy nhiên, xét thấy do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận nên nguyên đơn đương nhiên phải chịu những khoản chi phí tố tụng này. Việc bản án sơ thẩm không tuyên về trách nhiệm chịu các khoản chi phí này cũng không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Do đó, cấp phúc thẩm xét thấy chỉ cần bổ sung phần này tại bản án phúc thẩm là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, trong đó có những vi phạm mà tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được. Vì vậy, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm tránh việc vụ án bị kéo dài gây xáo trộn không cần thiết trong đời sống xã hội nên kháng cáo của nguyên đơn bà Nông Thị Th về việc bà yêu cầu hủy hợp đồng đổi đất giữa các bên và kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm không được chấp nhận. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm bị sửa nên kháng cáo của bà Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước được chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án được thụ lý trước ngày Nghị quyết 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 có hiệu lực (01/01/2017) nên bà Th phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Th được chấp nhận một phần nên bà Th không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 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,

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nông Thị Th

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ , tỉnh Bình Phước về phần “QUYẾT ĐỊNH”.

Áp dụng các Điều 463, 689, 691, 693 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 126 của Luật đất đai năm 2003; Án lệ số 15/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Th về việc bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2018 âm lịch giữa ông Hoàng Văn Láng, bà Nông Thị Th và ông Hoàng Văn X , bà Nông Thị Th .

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của Luật đất đai.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Th phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023041, ngày 01/6/2015; Chi cục Thi hành án huyện Đ hoàn trả cho bà Th số tiền 800.000đ (tám trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Th không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả cho bà Th số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai số 0024635 ngày 23/4/2018.

5. Chi phí tố tụng: Bà Th phải chịu số tiền 5.756.000đ (năm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc và 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền

chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do các khoản tiền này bà Th đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án nên không phải tiếp tục thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Đ ;
- VKSND huyện Đ ;
- Chi Cục THADS huyện Đ ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Quý Chi