TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 181/2017/DS-PT Ngày: 24/10/2017 V/v tranh chấp đổi đất nông nghiệp	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Phan Quyết Thắng**

Các Thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền**

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: **Ông Lưu Việt Thắng**

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Bùi Thị Hạnh – Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2017/DSPT ngày 04 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp đổi đất nông nghiệp".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/ST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Ba Vì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2017/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Chu Văn S – sinh năm 1930

Đại diện theo ủy quyền: Chị Chu Thị P1 (tức Hậu) – sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, huyện Ba Vì, Hà Nội

*** Bị đơn:** Chị Phùng Thị T1 – sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, Ba Vì, Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Anh Hoàng Văn Sản – sinh năm 1991

Địa chỉ: Xóm Núi, xã Hà Châu, Phú Bình, Thái Nguyên

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Bùi Thị Đ – sinh năm 1932
- Bà Chu Thị H1 – sinh năm 1954
- Bà Chu Thị T2 – sinh năm 1957
- Chị Chu Thị P1 – sinh năm 1961
- Chị Chu Thị L1 – sinh năm 1964
- Chị Chu Thị L2 – sinh năm 1971
- Chị Chu Thị H2 – sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, Ba Vì, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà H1, bà T2, chị L1, chị L2, chị H2: Chị Chu Thị P1 (tức Hậu)

- Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì, Hà Nội

Địa chỉ: Thị trấn Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Công Tiến – Chủ tịch

- Chị Chu Thị Kim P2 – sinh năm 1989

Địa chỉ: Đội 7, thôn Bầu, xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của chị P2: Chị Phùng Thị T1
- Chị Chu Thị H3 – sinh năm 1992
- Anh Chu Bá G – sinh năm 1994
Cùng địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, Ba Vì, Hà Nội
Đại diện theo ủy quyền của chị H3, anh G: Anh Phùng Văn D – sinh năm 1977
Địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, Ba Vì, Hà Nội
- Cháu Chu Thị Thu An – sinh năm 2002
Địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, Ba Vì, Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật của cháu An: Chị Phùng Thị T1
*** Người làm chứng:** Anh Chu Văn H4 (tức Trường) – sinh năm 1968
Địa chỉ: Thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, huyện Ba Vì, Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, chị Chu Thị P1 - người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Chu Văn S, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 1993, gia đình ông Chu Văn S được Uỷ ban nhân dân (UBND) xã Thái Hòa giao cho canh tác nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 362m^2 tại xứ đồng Thao Ná. Năm 1994, bố chị là ông Chu Văn S đã đứng ra kê khai cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện Ba Vì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho thửa đất nêu trên, mang tên hộ ông Chu Văn S. Gia đình đã giao cho chị trực tiếp canh tác thửa đất số 02 này.

Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận năm 1994, gia đình chị gồm có 06 người: bố - Chu Văn S, mẹ - Bùi Thị Đ, các con - Chu Thị P1, Chu Thị L1, Chu Thị L2, Chu Thị H2. Hai chị gái là chị Chu Thị H1 đã kết hôn và ở nhà chồng tại xã Phú Đông, huyện Ba Vì; chị Chu Thị T2 đã kết hôn và ở nhà chồng tại xóm Đông, thôn Cộng Hòa, huyện Ba Vì.

Năm 1995, chị P1 kết hôn và ở tại xóm Đông, thôn Cộng Hòa, huyện Ba Vì và vẫn tiếp tục canh tác tại thửa đất được cấp giấy chứng nhận, diện tích 362m^2 tại xứ đồng Thao Ná của gia đình.

Năm 1999, chị P1 đã trao đổi bằng miệng với anh Chu Bắc B (chồng chị Phùng Thị T1) để đổi diện tích ruộng 362m^2 ở xứ đồng Thao Ná của gia đình chị lấy hai thửa đất của gia đình anh B để canh tác, gồm:

- Thửa số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 254m^2 ở xứ đồng Bới Rể;
- Thửa số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 110m^2 ở xứ đồng Dược Đình.

Việc đổi đất để tiện canh tác không có thỏa thuận về thời gian trong bao lâu. Khi đổi đất, hai bên đều biết là các thửa đất của hai gia đình đều đã được UBND huyện Ba Vì cấp GCNQSDĐ mang tên gia đình mỗi bên vào năm 1994. Gia đình ông S (cụ thể là chị P1) đã canh tác trên thửa đất được đổi này liên tục từ năm 1999 đến tháng 8/2011. Việc canh tác này, nhiều người ở trong thôn có các thửa ruộng liền kề đều biết là hai gia đình đã đổi đất canh tác cho nhau.

Năm 2001, UBND huyện Ba Vì đã cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất đã đổi cho gia đình chị. Gia đình chị đã được nhận giấy chứng nhận này. Thửa đất của gia đình chị đổi cho hộ anh B chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận mang tên hộ anh B chị T1. Giấy chứng nhận năm 2001 do bố chị cầm giữ.

Tháng 8/2011, ông S (bố chị P1) đòi chị P1 trả lại thửa đất 362m^2 ở Thao Ná vì lúc đó chị P1 đã đi lấy chồng (năm 1995), do vậy chị P1 gặp chị T1 vợ anh B (anh

B chết năm 2009) để trao đổi về việc đổi lại thửa đất mà trước đây hai gia đình đã đổi cho nhau. Gia đình chị P1 đã trả chị T1 10 triệu đồng giá trị tường bao xây quanh thửa đất đã đổi, chị T1 đã nhận. Sau đó, gia đình chị P1 không còn canh tác trên thửa đất từng đổi cho hộ anh B chị T1 nữa mà quay lại canh tác tại thửa đất 362m^2 ở Thao Ná, chị T1 canh tác trên hai thửa đất: thửa đất diện tích 254m^2 ở Bới Rể và thửa đất diện tích 110m^2 ở Dược Đình.

Năm 2011, hai gia đình đã trở về canh tác ở các thửa đất ban đầu. Năm 2013, diện tích 110m^2 ở Dược Đình được xã dồn điền đổi thửa, chị T1 vẫn quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất 254m^2 ở Bới Rể, năm 2014 chị T1 đã kê khai với xã là của chị T1.

Năm 2014, Nhà nước có chủ trương kê khai cấp GCNQSDĐ, chị T1 đã đem 10 triệu đồng trả lại cho ông S. Chị T1 nói rằng thửa đất 362m^2 ở Thao Ná mà hai gia đình đã đổi cho nhau năm 1999, chị đã canh tác từ năm 1999 đến 2011 là của chị. Ông S đã nhận 10 triệu từ chị T1 nhưng không đồng ý đổi đất và cho rằng thửa đất 362m^2 ở Thao Ná vẫn là của gia đình ông. Chị T1 vẫn tiếp tục ra thửa đất 362m^2 ở Thao Ná để canh tác nhưng gia đình chị P1 không đồng ý. Tháng 5/2014, chị T1 tự ý đến canh tác lại trên đất 362m^2 ở Thao Ná, gia đình chị P1 đã trình bày với UBND xã, sau đó khởi kiện ra Tòa án. Cho đến nay, gia đình chị T1 vẫn tiếp tục canh tác trên thửa đất đó.

Cho đến nay, gia đình chị P1 vẫn chỉ có GCNQSDĐ được cấp năm 2001, ngoài ra không còn giấy chứng nhận nào khác.

Bị đơn là chị Phùng Thị T1 trình bày:

Năm 1993, gia đình chị được UBND xã Thái Hòa giao cho canh tác nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất:

- Thửa số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 254m^2 ở xứ đồng Bới Rể;
- Thửa số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 110m^2 ở xứ đồng Dược Đình.

Năm 1994, Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho cả hai thửa đất nêu trên. Khi đó, gia đình chị T1 gồm: chị Phùng Thị T1, chồng - anh Chu Bắc B, con - Chu Thị Kim P, Chu Thị H3, Chu Bá G. Cháu Chu Thị Kim P kết hôn năm 2010, sinh sống tại nhà chồng ở Phổ Yên, Thái Nguyên; cháu Chu Thị H3 kết hôn năm 2015 và sinh sống tại nhà chồng ở thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, Ba Vì.

Năm 1999, chồng chị là anh Chu Bắc B đã trao đổi với chị Chu Thị P1 (con ông Chu Văn S) để đổi hai thửa đất nêu trên lấy thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 362m^2 tại Thao Ná của hộ ông Chu Văn S để canh tác.

Hai gia đình đã thỏa thuận bằng miệng là sẽ đổi hẳn đất cho nhau. Khi đổi đất, hai bên đều biết là các thửa đất của hai gia đình đều đã được UBND huyện Ba Vì cấp GCNQSDĐ mang tên gia đình mỗi bên vào năm 1994. Chị đã canh tác trên thửa đất được đổi này liên tục từ năm 1999 đến tháng 8/2011. Việc canh tác này, nhiều người ở trong thôn có các thửa ruộng liền kề đều biết là hai gia đình đã đổi đất canh tác cho nhau.

Năm 2001, UBND huyện Ba Vì đã cấp lại GCNQSDĐ cho thửa đất mà hai gia đình đã đổi cho nhau. Việc kê khai cấp giấy chứng nhận do anh B thực hiện. Gia đình chị đã nhận được GCNQSDĐ, tiếp tục canh tác trên diện tích đất đã đổi và được cấp giấy chứng nhận đó.

Năm 2002, trên thửa đất diện tích 362m^2 ở Thao Ná, chị có xây tường bao cao khoảng 1,2m không kể móng, một bể nước chìm khoảng 3m^3.

Tháng 8/2011, khi nghe có thông tin về việc giãn dân ở Thao Ná, gia đình ông S lại không đồng ý đổi đất. Chị P1 đã đưa cho chị T1 10 triệu đồng thanh toán tiền xây tường bao và bể nước trên thửa đất ở Thao Ná, chị T1 đã nhận. Tuy nhiên sau khi bàn luận, các anh em của chị không đồng ý với việc gia đình ông S thanh toán số tiền này. Sau đó khoảng một tháng, chị đem 10 triệu đồng trả lại cho chị P1, chị P1 đã nhận.

Giữa hai gia đình đã có tranh chấp với nhau. Việc tranh chấp giữa chị T1 và gia đình ông S cũng chưa báo với UBND để giải quyết vì chị bị tiền đình. Từ năm 2011 đến 2014, gia đình ông S tiếp tục canh tác trên thửa đất 362m^2 ở Thao Ná, còn chị T1 quay về canh tác trên hai thửa đất diện tích 254m^2 ở Bới Rể và diện tích 110m^2 ở Dược Đình.

Năm 2013, Nhà nước có chính sách dồn điền đổi thửa. Qua các lần dồn điền đổi thửa, chị không làm việc với UBND, cũng không kê khai gì.

Năm 2014, giữa hai gia đình lại xảy ra tranh chấp, đã được UBND xã giải quyết. Chị T1 quay lại canh tác trên thửa đất 362m^2 ở Thao Ná từ đó đến nay. Hai thửa đất 254 m^2 ở Bới Rể và 110m^2 ở Dược Đình, chị không canh tác nữa.

Năm 2016, chị được chụp Danh sách các thửa đất đã thực hiện dồn điền đổi thửa đề ngày 05/8/2016, ký tên Phùng Thị T1 trong hồ sơ của TAND huyện Ba Vì. Tuy nhiên chị cho rằng chữ viết và chữ ký này không phải là chữ của chị. Trong tờ Thống kê diện tích sử dụng đất không đề ngày tháng năm, chị đã ký vào phần "Chủ sử dụng đất", nhưng không ghi nội dung gì vào mục "DT nhận chuyển nhượng, TC". Việc ai đó ghi số "110" vào mục này, chị không biết. Trong tờ Biên bản giao đất nông nghiệp tại thực địa ngày 25/9/2013, mục "Chủ sử dụng đất" không phải là chữ ký, chữ viết của chị. Hiện nay gia đình chị chưa được cấp giấy chứng nhận nào có diện tích 110m^2 ở Dược Đình, mà chỉ có giấy chứng nhận cấp năm 2001.

Chị T1 cho rằng, việc ông S khởi kiện là không đúng vì hai gia đình đã đổi đất cho nhau từ năm 1999, đến năm 2001 đã được UBND huyện Ba Vì cấp GCNQSDĐ đối với những diện tích đất đã đổi cho nhau. Chị cũng không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại bản án số 07/2017/ST-DS ngày 15/6/2017, Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Hà Nội đã xử và quyết định:

Tuyên bố giao dịch đổi đất giữa hộ gia đình ông Chu Văn S và hộ anh Chu Bắc B, chị Phùng Thị T1 về việc chuyển đổi 03 thửa đất tại các xứ đồng Thao Ná, Dược Đình, Bới Rể thuộc thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, huyện Ba Vì, Hà Nội là vô hiệu toàn bộ.

Hộ ông Chu Văn S được quyền sử dụng diện tích đất 362m^2 xứ đồng Thao Ná, nay là thửa số 623, tờ bản đồ số 3.

Hộ chị Phùng Thị T1 được sử dụng diện tích đất 110m^2 đã dồn điền vào lô 37 xứ Giữa Đồng mang tên hộ chị Phùng Thị T1 và diện tích đất 254m^2 xứ đồng Bới Rể nay thuộc thửa số 146 tờ bản đồ số 2. Hộ chị Phùng Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản tường bao tạo lập trên diện tích đất 362m^2 để trả lại nguyên trạng đất nông nghiệp ban đầu cho hộ ông Chu Văn S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/6/2017, chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên Tòa: Đại diện Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Bị đơn và người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên lời trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án.

Anh Chu Văn H4 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày: Năm 2013, anh thấy thửa đất diện tích 254m^2 ở Bới Rễ không rõ là của ai, bỏ hoang không người canh tác, nên anh đã vào canh tác ở thửa đất này từ đó cho đến nay. Quá trình canh tác, anh không phải nộp loại thuế nông nghiệp nào cả, cũng không thấy ai đòi lại thửa đất này. Nay anh được Tòa án thông báo thửa đất này đang là thửa đất đang tranh chấp giữa gia đình ông S và chị T1. Sau này khi Tòa án quyết định thửa đất này thuộc về gia đình ông S hay chị T1, trong trường hợp họ đòi trả lại thì anh cũng nhất trí trả lại cho họ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận.

Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm về thụ lý, chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị xét xử, thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định, thực hiện đúng phạm vi xét xử phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc đổi đất diễn ra năm 1999 nên cần áp dụng Bộ luật dân sự 1995 để giải quyết. Do nguồn gốc các thửa đất của hai hộ gia đình sử dụng hợp pháp đều do Nhà nước giao, nên đều có quyền đổi đất cho nhau theo quy định tại Luật đất đai 1993. Tuy nhiên, việc chuyển đổi chỉ được coi là hợp pháp khi được lập thành văn bản, có đăng ký tại UBND xã Thái Hòa. Văn bản đổi đất phải đầy đủ nội dung quy định tại Điều 699 - Điều 704 Bộ luật dân sự 1995. Các bên phải nộp lệ phí, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất đổi chênh lệch. Lời khai hai bên đương sự về việc đổi đất có mâu thuẫn, Bị đơn cho rằng thỏa thuận chuyển đổi hoàn toàn, còn Nguyên đơn cho rằng chỉ đổi để canh tác, không chuyển đổi hoàn toàn. Lời khai của các đương sự không có tài liệu để chứng minh là do việc đổi đất không được lập thành văn bản. Giao dịch đổi đất này đã vô hiệu về hình thức do lỗi của cả hai bên. Theo quy định của Bộ luật dân sự 1995, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về thiệt hại của hợp đồng vô hiệu, diện tích đem đổi của hai hộ gia đình tương đương nhau, giá trị đất định giá như nhau. Do đó, có căn cứ xác định không có thiệt hại của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận.

Về nội dung: Năm 1993, gia đình ông Chu Văn S được UBND xã Thái Hòa, huyện Ba Vì giao cho canh tác nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 362m^2 tại xứ đồng Thao Ná. Năm 1994, bố chị là ông Chu Văn S đã

đứng ra kê khai cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện Ba Vì cấp GCNQSDĐ cho thửa đất nêu trên, mang tên hộ ông Chu Văn S. Gia đình đã giao cho chị Chu Thị P1 trực tiếp canh tác thửa đất số 02 này. Ngày 15/10/1994 thì được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận tạm thời.

Năm 1993, gia đình chị Phùng Thị T1 được UBND xã Thái Hòa giao cho canh tác nhiều thửa đất, trong đó có:

- Thửa số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 254m^2 ở xứ đồng Bới Rể;
- Thửa số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 110m^2 ở xứ đồng Dược Đình.

Ngày 15/10/1994, hai thửa đất trên đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận tạm thời.

Năm 1999, chị P1 đã trao đổi bằng miệng với anh Chu Bắc B (chồng chị T1) để đổi diện tích ruộng 362m^2 ở xứ đồng Thao Ná của gia đình chị P1 lấy hai thửa đất của gia đình anh B để canh tác, gồm:

- Thửa số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 254m^2 ở xứ đồng Bới Rể;
- Thửa số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 110m^2 ở xứ đồng Dược Đình.

Việc đổi đất để tiện canh tác không có thỏa thuận về thời gian trong bao lâu. Khi đổi đất, cả hai bên đều biết là các thửa đất của hai gia đình đều đã được UBND huyện Ba Vì cấp GCNQSDĐ mang tên gia đình mỗi bên vào năm 1994.

Tuy việc đổi đất của hai bên gia đình chỉ bằng miệng, không lập thành văn bản, nhưng đến năm 1999, trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của hai hộ gia đình (có chữ ký của ông S và anh B) đều thể hiện: các thửa đất trước đây của hai hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận tạm thời năm 1994, nay được chuyển đổi lại theo thực tế các bên đã đổi đất cho nhau. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trên hai tờ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông S và anh B có sự ghi thêm và tẩy xóa là tài liệu không hợp pháp là không có căn cứ vững chắc và chuẩn xác.

Theo biên bản xác minh ngày 04/10/2017, UBND xã Thái Hòa cung cấp: Năm 1999, Nhà nước tiến hành kê khai để cấp GCNQSDĐ. UBND xã đã chuyển các đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất về các thôn để các hộ gia đình kê khai. Cán bộ thôn đã kê khai dựa trên hồ sơ quản lý và có sự điều chỉnh của cán bộ địa chính sau khi có ý kiến của gia đình, rồi chuyển cho các hộ gia đình ký. Sau khi các hộ gia đình ký đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đơn này được chuyển lại cho UBND xã. Từ đó, UBND xã lập hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình. Năm 2001, các hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ mới và địa phương đã giao GCNQSDĐ cho các hộ gia đình. Hai gia đình trên không có ý kiến thắc mắc gì. Kể từ đó, trong quá trình sử dụng đất canh tác, địa phương tiến hành thu thuế sử dụng đất nông nghiệp, phí thủy lợi trên diện tích được ghi trong giấy chứng nhận cấp năm 2001. Hiện nay địa phương không còn lưu giữ sổ sách thu thuế đất nông nghiệp nên không thể cung cấp cho Tòa án. Kể từ khi cấp GCNQSDĐ năm 2001 cho đến nay, các diện tích đất đang tranh chấp chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chuyển đổi cho chủ sử dụng khác. Như vậy, từ năm 2001, hai gia đình đã được nhận GCNQSDĐ thể hiện diện tích đất hai bên đã đổi cho nhau, nhưng không bên nào thắc mắc, khiếu nại.

Căn cứ vào hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết này đã nêu rõ, một trong các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 là: "*Hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền". Tuy nhiên, điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II cũng đã quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*". Tuy hợp đồng đổi đất giữa gia đình ông S và gia đình chị T1 không được lập thành văn bản và không được chứng thực của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực tại UBND cấp có thẩm quyền, nhưng đây không bị coi là hợp đồng vô hiệu.

Do vậy, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G để sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và giữ nguyên GCNQSDĐ mà UBND huyện Ba Vì, Hà Nội đã cấp cho hai hộ gia đình ông Chu Văn S và hộ ông Chu Bắc B vào ngày 12 tháng 4 năm 2001.

Đối với anh Chu Văn H4, hiện anh đang canh tác trên thửa đất diện tích 254m^2 ở Bới Rể mà anh không rõ là của ai, bỏ hoang không người canh tác. Anh đã được Tòa án thông báo thửa đất này đang có tranh chấp giữa gia đình ông S và chị T1. Sau này khi Tòa án quyết định thửa đất này thuộc về gia đình ông S hay chị T1, trong trường hợp họ đòi trả lại thì anh cũng nhất trí trả lại cho họ. Mặt khác, hai bên gia đình chị T1 và chị P1 cũng không ai cho anh H4 mượn thửa đất trên, nên trong trường hợp anh H4 không trả lại thì một trong các bên được xác lập quyền sử dụng đất có thể khởi kiện anh H4 bằng vụ án khác.

Về án phí: Chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của Chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G. Sửa bản án sơ thẩm số 07/2017/ST-DS ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Hà Nội và xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn S. Xác định:

- Hộ ông Chu Văn S được quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 02, diện tích 254m^2 tại xứ đồng Bới Rể, thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, huyện Ba Vì, Hà Nội; thửa đất số 141, tờ bản đồ số 02, diện tích 110 m^2 tại xứ đồng Dược Đình, thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, huyện Ba Vì, Hà Nội đã được UBND huyện Ba Vì, Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 600959 ngày 12/4/2001.

- Hộ anh Chu Bắc B được quyền sử dụng thửa đất số 653, tờ bản đồ số 03, diện tích 362m^2 tại xứ đồng Thao Ná, thôn Cộng Hòa, xã Thái Hòa, huyện Ba Vì, Hà Nội đã được UBND huyện Ba Vì, Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 672031 ngày 12/4/2001.

2. Về án phí: Chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại số tiền 300.000 đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị Phùng Thị T1, chị Chu Thị H3, anh Chu Bá G theo biên lai thu

số 7895, 7896, 7899 ngày 04/7/2017 và ngày 06/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, Hà Nội. Ông Chu Văn S phải chịu 200.000đ (*hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền theo biên lai thu số 7254 ngày 16/5/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, Hà Nội.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND Hà Nội;
- TAND huyện Ba Vì, HN;
- Chi cục THADS huyện Ba Vì, HN;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Quyết Thắng