TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ỨNG HÒA-TP. HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2021/DS -ST
Ngày 28 tháng 9 năm 2021
(V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA, TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Viết Côi và ông Nguyễn Hạ Tuấn

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Diệu Tuyết - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà, TP. Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Khuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2020/TLST- DSST ngày 03 tháng 01 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-DS ngày 09/6/2021; các Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐST-DS ngày 23/6/2021; số 22 ngày 20/7/2021; số 28 ngày 30/7/2021, số 33 ngày 27/8/2021,Thông báo mở phiên tòa số 06/TB ngày 10/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2021/QĐST-DS ngày 22/9/2021giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị M – sinh năm1965 (Có mặt)

Địa chỉ: thôn Kim Bồng, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Xuân Tựu – sinh năm 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Triều Khúc, xã Đội Bình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội

**** Bị đơn:*** Bà Lê Thị T – sinh năm 1955(Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Kim Bồng, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn Phất – sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: C12B-06 Mulberry, phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, TP. Hà Nội

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

- Ông Hoàng Văn Toàn – sinh năm 1962 (chồng bà M – đã chết)
- Anh Hoàng Mạnh Thắng – sinh năm 1988 (con bà M – vắng mặt)
- Anh Hoàng Thanh Thiên – sinh năm 1989 (con bà M – vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thắng và anh Thiên: bà Nguyễn Thị M

- Bà Phùng Thị Huế - sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đoàn Hữu Vinh – sinh năm 1957 (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn Công – sinh năm 1984 (con bà T – có mặt)

- Chị Đỗ Thị Hà – sinh năm 1986 (vợ anh Công – vắng mặt)

- Cháu Nguyễn Tiến Phát – sinh ngày 07/5/2010 (con anh Công – vắng mặt)

- Cháu Nguyễn Quỳnh Anh – sinh ngày 16/7/2013 (con anh Công –vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn Đạt – sinh năm 1988 (con bà T – vắng mặt)

(Bà M, anh Thắng, Thiên, bà T, anh Công, Đạt, chị Hà, cháu Phát, cháu Anh, đều trú tại: thôn Kim Bồng, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội)

- Chị Nguyễn Thị Mến – sinh năm 1989 (con bà T – vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Quan Tự, xã Đại Hùng, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội

(Anh Nguyễn Văn Công là người đại diện theo ủy quyền của chị Hà, anh Đạt, chị Mến và là người đại diện hợp pháp của cháu Phát và cháu Anh).

- UBND huyện Ứng Hòa: Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh Tuấn – Chủ tịch UBND huyện - Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Oanh - Phó Trưởng Phòng TNMT huyện Ứng Hòa (Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt);

- UBND xã Kim Đường: Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Thìn – Chủ tịch UBND xã - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như Qúy – Công chức Địa chính – Xây dựng xã Kim Đường (Có mặt);

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn Toàn***

- Bà Nguyễn Thị M, anh Hoàng Mạnh Thắng , anh Hoàng Thanh Thiên

(Anh Thắng,anh Thiên đều ủy quyền cho bà M làm đại diện theo ủy quyền)

**** Người làm chứng:***

- Ông Vũ Văn Nam – sinh năm 1967 (Nguyên Chủ nhiệm HTXNN thôn Kim Bồng, xã Kim Đường từ năm 2007 đến 2008 – Vắng mặt)

- Ông Đoàn Văn Hùng – sinh năm 1952 (Nguyên Kế T trưởng HTXNN thôn Kim Bồng, xã Kim Đường từ năm 2008 đến 2012 – Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Qúy Như – sinh năm 1965 (Nguyên công chức Địa chính xã Kim Đường – hiện là công chức Địa Chính xã Đông Lỗ - Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Mãn Xoan, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội

- Bà Hoàng Thị Hồng – sinh năm 1964 (Nguyên thủ quĩ kiêm kế T HTXNN thôn Kim Bồng, xã Kim Đường từ năm 2008 đến 2012 – Vắng mặt)

- Anh Phùng Văn Qúy – sinh năm 1985 (Có mặt)

- Ông Hoàng Văn Thơm – sinh năm 1967; - Bà Dương Thị Phương – sinh năm 1965; - Bà Hoàng Thị Phát – sinh năm 1966 (Đều vắng mặt).

(Ông Nam, ông Hùng, bà Hồng, anh Qúy, ông Thơm, bà Phương và bà Phát đều trú tại: thôn Kim Bồng, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Năm 2007 bà Nguyễn Thị M và bà Lê Thị T có thỏa thuận miệng về việc đổi ruộng canh tác cho nhau. Cụ thể, gia đình bà M có thửa ruộng tại đồng Xóm Môi, diện tích 2.318,7m^2 (04 khẩu), hộ bà T có thửa ruộng tại đồng Xộp Viền, diện tích 2.362,6m^2 (tương đương 04 khẩu), hai bà thống nhất đổi cho nhau để cấy lúa. Do ruộng của bà M ở gần hơn và do trước đó bà M đã bỏ công sức, tiền của để san lấp, bồi bổ đất nên bà T phải trả cho bà số tiền là 07 triệu đồng, việc giao nhận tiền có viết giấy nhưng không đề cập gì về mục đích và thời hạn đổi; tuy nhiên, trước đó khi thỏa thuận miệng thì nói hạn đổi đến năm 2012. Một năm sau khi đổi, do không có người làm (chồng bà M mất 2008) nên bà T cấy luôn cả thửa ở Sộp Viền rồi trả sản lượng cho bà theo kiểu đấu thầu; đồng thời bà T đóng các khoản dịch vụ cho địa phương ở thửa ruộng này từ đó đến năm 2012. Đối với thửa ruộng ở đồng Xóm Môi thì bà M vẫn đóng các khoản phí và dịch vụ cho địa phương từ sau khi đổi cho bà T đến năm 2012.

Về nguồn gốc thửa ruộng đổi cho bà T: Năm 2004 sau khi dồn ô đổi thửa thì gia đình bà M được chia 04 khẩu (vợ chồng và 02 con) diện tích 2.143,9m^2 ở đồng Xóm Môi; hộ ông Đoàn Văn Hồng (vợ là Huế) cũng được chia 04 khẩu diện tích 2.318,7m^2 ở xứ đồng này. Do thửa của bà M giáp với nhà ông Hồng nên năm 2006 bà M và ông Hồng thỏa thuận đổi cho nhau để hộ ông Hồng tiện canh tác; do hộ ông Hồng được thuận lợi nên phải các trả bà M 07 triệu đồng.

Về trình tự, thủ tục đổi ruộng: Từ khi đổi ruộng cho ông Hồng cũng như sau này lại đổi cho bà T đều do bà M trực tiếp một mình thực hiện, chồng và các con đều không tham gia nhưng sau đó đều biết và không có ý kiến gì, số tiền có được từ 02 lần đổi ruộng bà đều sử dụng cho gia đình.

Căn cứ, yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ngày 14/12/2019, bà M cho rằng bà T nói khi đổi bà M đồng ý cho đào ao thả cá nhưng bà T không có văn bản chấp thuận của bà M được công chứng, chứng thực nên coi như bà M không đồng ý mà bà T tự làm; tương tự như vậy, sau này bà T cũng tự ý xây dựng nhà kho, lán trại. Do việc bà T đào ao, xây nhà trộm, chuyển mục đích sử dụng trái phép nên nay bà T phải tự tháo dỡ, san lấp ao để trả lại hiện trạng ban đầu cho bà và phải tự chịu thiệt hại từ việc phá dỡ. Do bà M không có lỗi nên không phải bồi thường cho bà T để lấy lại đất. Trên thực tế chưa có văn bản nào của bà theo đúng trình tự về việc tặng cho đất bà T; trong khi bà M đã hoàn tất thủ tục đổi ruộng với gia đình bà Huế nên bà có tên trong hồ sơ địa chính tại thửa 213 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCN), việc thu hồi giấy này chỉ là tạm thời. Ngoài ra, bà M cho rằng ngay sau khi đổi thì bà T cấy luôn cả 02 thửa, bà T đóng sản lượng cho Hợp tác xã nông nghiệp thôn Kim Bồng (Viết tắt: HTX) và trả thóc cho bà. Do bà T vẫn cấy tại thửa ở đồng Sộp và cấy thửa ruộng rộng 2.318,7m^2 của bà (trước đó đổi từ bà Huế) mỗi năm phải trả 4,7 tạ thóc (60kg/sào/năm) nên xác định bà T đang mượn của bà thửa đất này nên việc đòi lại lúc nào là quyền của bà. Thực hiện thỏa thuận, năm 2007 bà T trả đủ; sau đó, từ năm 2008 đến 2011bà T bội ước, tự đào ao thả cá, thả vịt và mỗi năm chỉ trả 3,7 tạ thóc (40kg/sào), do bực tức nên

nhiều lần bà đòi lại ruộng nhưng bà T không trả mà còn thách thức khiếu kiện. Từ năm 2012 đến nay bà T không trả một kg nào nữa. Theo tính T thì từ năm 2012 đến 2018 bà T thu lời trên thửa đất của bà 1,760 tỷ đồng từ việc chăn nuôi nên bà T phải trả bà 704 triệu đồng bằng 2/5 số tiền thu lời nói trên. Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND (Viết tắt: UB) huyện cấp GCN cho bà.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/12/2019, bà M cơ bản vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện như nội dung đơn ngày 14/12/2019; riêng về nghĩa vụ thì nay chỉ yêu cầu bà T phải trả bà theo thỏa thuận ban đầu 70kg/sào/năm x 6,44 sào x 08 năm x 700.000đ/tạ = 25.244.800đ (Đơn ngày 14/12/2019 là 60kg/sào/năm).

Qúa trình giải quyết vụ án, bà M thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, nay không yêu cầu bà T phải thanh T, hoàn trả bất kỳ một khoản tiền nào.

** Tại bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Phạm Văn Phất) trình bày:* Khoảng đầu năm 2007, qua tìm hiểu bà T biết vợ chồng ông Hồng, bà Huế có 04 suất ruộng được chia ở đồng Xóm Môi đã đổi cho gia đình bà M. Ngày 25/3/2007, bà T và bà M đại diện cho hai gia đình ký bản thỏa thuận đổi ruộng canh tác để gia đình bà T có ruộng đào ao. Theo đó, bà T lấy 04 xuất ruộng của bà M tại Xóm Môi (trước đó bà M đổi của ông Hồng); đổi lại, gia đình bà M lấy 04 xuất ruộng của gia đình bà T ở đồng Sộp với điều kiện bà T phải trả thêm cho bà M 07 triệu đồng. Ngay sau khi ký bản thỏa thuận, các bên đã bàn giao ruộng và thanh T tiền, đồng thời sử dụng ruộng đã đổi cho nhau từ tháng 3/2007 đến nay. Đến tháng 10/2007, gia đình bà T cùng gia đình ông Minh và ông Kỳ có đơn xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp đa canh kết hợp theo Quyết định số 361 ngày 16/8/2005 của UB huyện Ứng Hòa. Hồ sơ chuyển đổi đã được ông Nguyễn Văn Nam – nguyên Chủ nhiệm HTX Kim Bồng và ông Phùng Xuân Tiệp – nguyên Chủ tịch UB xã Kim Đường ký xác nhận; người tiếp nhận và hướng dẫn làm hồ sơ là ông Nguyễn Như Qúy - cán bộ địa chính xã. Sau đó, gia đình bà T đã đầu tư rất nhiều tiền bạc, công sức để làm đa canh kết hợp trên thửa đất đã đổi của bà M cho đến nay.

Đến giữa năm 2013, bà T phát hiện thửa đất gia đình bà đang sử dụng tại Xóm Môi bà M được cấp GCN thì bà T có đơn khiếu nại, đề nghị thu hồi. Ngày 31/12/2014, UB huyện Ứng Hòa đã ra quyết định thu hồi GCN đã cấp cho hộ bà M. Từ sau đó đến nay, bà T vẫn có đơn đề nghị cấp có thẩm quyền cấp GCN cho gia đình bà đối với thửa đất gia đình bà đang sử dụng tại Xóm Môi.

Bản chất của bản thỏa thuận đổi ruộng ngày 25/3/2007 là hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, các bên đã thực hiện xong từ năm 2007, đến nay đã hơn 12 năm. Theo Điều 129 Bộ luật dân sự (Viết tắt: BLDS) về xử lý giao dịch dân sự không tuân thủ qui định về hình thức (văn bản không đúng qui định hoặc vi phạm qui định bắt buộc về công chứng, chứng thực) nhưng một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trên thực tế, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch đổi ruộng ngày 25/3/2007 nên đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng này. Mặt khác, theo qui định tại Điều 429

BLDS, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm; do đó, tranh chấp hợp đồng đổi đất giữa bà M và bà T đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ Điều 429 BLDS và điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự (Viết tắt: BLTTDS) đình chỉ vụ án.

Ngoài ra, trong qúa trình hòa giải, phía bị đơn có quan điểm để nhanh chóng kết thúc vụ án, tránh việc khiếu kiện kéo dài, nếu nguyên đơn đồng ý rút đơn khởi kiện thì phía bị đơn sẽ cùng nguyên đơn bàn bạc để hỗ trợ một phần kinh phí cho nguyên đơn. Do nguyên đơn không đồng ý nên đề nghị giải quyết theo pháp luật.

** Tại bản khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị Huế trình bày:* Năm 2006, gia đình bà có 04 khẩu ruộng ở đồng Xóm Môi. Do hộ bà M cũng được chia 04 khẩu ở ngay trước cửa nhà bà, còn ruộng nhà bà cách đó khoảng 200m. Đồng thời, lúc đó xã và huyện cho làm đa canh tại xứ đồng này nên các hộ có ruộng ở đây vẫn đổi cho nhau để làm đa canh. Gia đình bà có nhu cầu làm đa canh nên đã thỏa thuận với bà M về việc đổi ruộng của hai nhà; theo đó, bà M lấy ruộng nhà bà, nhà bà lấy ruộng của bà M. Do nhà bà được lợi thế ruộng được ở sát nhà nên phải các trả bà M 07 triệu đồng để sử dụng vĩnh viễn. Lúc đó, ông Hồng là chồng bà cùng bà M có viết giấy giao kèo và có ông Nam là Chủ nhiệm HTX chứng nhận. Đến năm 2012 – 2013, chủ trương của huyện và xã đo lại ruộng để cấp GCN; khi làm việc tại UB xã (do lúc này ông Hồng đã chết, bà không có mặt ở nhà nên bà đã ủy quyền cho ông Đoàn Hữu Vinh là anh chồng đại diện cho gia đình bà giải quyết, ký kết văn bản về đổi ruộng với bà M và ký hồ sơ xin cấp GCN) thì hai gia đình vẫn thống nhất đổi cho nhau vĩnh viễn, xã đã lập biên bản thỏa thuận này và có sự chứng kiến của các ban ngành và Chủ nhiệm HTX. Sau đó, UB huyện đã cấp GCN cho gia đình bà tại thửa đất trước đây đổi của bà M. Sau đó, do có thắc mắc giữa bà T và bà M, do có kiến nghị nên UB huyện đã có quyết định thu hồi GCN đã cấp cho gia đình bà. Nay, bà vẫn giữ nguyên quan điểm về việc không tranh chấp với gia đình bà M về thửa ruộng hai gia đình đã đổi trước đây; đồng thời bà vẫn giữ nguyên việc ủy quyền cho ông Vinh tham gia tố tụng tại tòa án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà như đã ủy quyền cho ông Vinh từ năm 2014.

Qúa trình giải quyết vụ án: Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa hòa giải lần cuối ngày 20/4/2021, người đại diện theo ủy quyền của bà Huế (ông Vinh) giữ nguyên quan điểm về việc trước đây hai gia đình đã hoàn tất thủ tục chuyển đổi, đã có văn bản không tranh chấp, khiếu nại gì; đồng thời nhất trí với quan điểm của nguyên đơn không đặt ra xem xét giải quyết đối với thửa đất 246 hiện gia đình bà Huế đang sử dụng. Ông đề nghị tranh chấp giữa bà M và bà T tại thửa 213 sớm được giải quyết để hộ bà Huế được cấp GCN tại thửa 246.

** Tại bản khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Thanh Thiên và Hoàng Mạnh Thắng (con bà M) trình bày:* Vào khoảng năm 2003, khi các anh còn bé thì gia đình được chia ruộng về đồng Xóm Môi, lúc đó gia đình có 04 khẩu (bố, mẹ và hai anh), mỗi khẩu khoảng 1,7 sào (tổng là 6,8 sào). Việc bà M đổi ruộng cho bà Huế và bà T thì anh Thiên có được nghe bà M nói nhưng không được bàn bạc gì. Việc bà T đào ao, làm trang trại anh cũng không biết, việc kê khai

cấp GCN các anh cũng không biết. Riêng anh Thiên thừa nhận năm 2012 anh có ký thay bà M vào hồ sơ đo ruộng (do bà M đang ở M Nam ủy quyền miệng cho anh thì anh ký tên bà thay cho bà). Do các anh đều bận đi làm xa vắng nên ủy quyền toàn bộ cho bà M giải quyết vụ việc.

** Tại bản khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Công (con bà T) trình bày:* Nguồn gốc thửa đất tranh chấp (hiện anh đang sử dụng) tại Xóm Môi ban đầu là của gia đình ông Hồng được chia tiêu chuẩn 04 khẩu. Sau đó, ông Hồng và bà M đổi cho nhau thế nào thì anh không rõ; anh chỉ biết năm 2007, tại nhà bà M, giữa mẹ anh và bà M thỏa thuận đổi ruộng cho nhau; theo đó, gia đình anh sử dụng thửa mà bà M đổi của ông Hồng trước đây để làm đa canh và phải các trả bà M 07 triệu đồng, còn bà M sử dụng 04 khẩu của gia đình anh tại đồng Sộp, thỏa thuận được lập thành 02 bản có nội dung như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, có anh Qúy là bạn anh đi chơi cùng chứng kiến và ký làm chứng; sau đó, có ông Nam lúc đó là Chủ nhiệm HTX ký xác nhận. Khi đổi, cả hai thửa đều là ruộng cấy 02 lúa. Ngay trong năm đổi, gia đình anh đã tiến hành đào ao, xây lán trại chăn nuôi, còn bà M cấy ở đồng Sộp. Việc nộp các khoản phí, dịch vụ với địa phương ở đồng Xóm Môi từ sau khi đổi đến nay đều do anh là người trực tiếp nộp cho kế T thôn, chỉ ghi sổ, không có hóa đơn; còn bà M nộp ở đồng Sộp. Khoảng năm 2009, gia đình anh có cấy rẽ trả sản lượng cho bà M tại thửa ở đồng Sộp khoảng 01 năm, sau đó bà Phương, bà Phát cấy. Từ sau khi đổi ruộng của bà M gia đình anh sử dụng ổn định, không ai có ý kiến gì; chỉ đến năm 2012 bà M mới nói là kết thúc và đòi lại nhưng gia đình anh không đồng ý trả vì trong văn bản đổi không ghi thời hạn trả; hơn nữa, gia đình anh đã đầu tư rất nhiều công sức, tiền của, bà M biết nhưng không có ý kiến gì.

Sau này, khi phát hiện bà M được cấp GCN tại thửa đất anh đang canh tác, gia đình anh có đơn thì UB huyện đã ra quyết định thu hồi GCN đó.

Nay anh không đồng ý trả lại bà M thửa đất này và đề nghị giải quyết để gia đình anh được cấp GCN tại thửa đất này để yên ổn làm ăn; đồng thời anh cũng đồng ý với quan điểm của ông Phất về việc sẽ thỏa thuận nếu bà M rút đơn.

** Tại bản khai và các văn bản tố tụng khác người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Hà(vợ anh Công) trình bày:* Năm 2009 chị kết hôn với anh Công, cũng năm đó mẹ chồng (bà T) cho vợ chồng canh tác tại thửa ruộng đổi của bà M, vợ chồng đã làm trang trại, đầu tư rất nhiều công sức, tiền của. Đến năm 2012, khi Nhà nước có chủ trương cấp GCN thì bà M ra tranh chấp. Còn trước đó hai gia đình đổi như thế nào chị không biết; chị chỉ biết từ khi về làm dâu thì vợ chồng và 02 con ở trên đất này đến nay; chị cho rằng việc bà M kiện đòi lại đất này là không đúng và đề nghị giải quyết trả lại cho gia đình chị quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và xin ủy quyền toàn bộ cho anh Công.

** Tại bản khai và các văn bản tố tụng khác, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Đạt và chị Nguyễn Thị Mến (con bà T) trình bày:* Anh Đạt là con thứ ba, chị Mến là con thứ tư của bà T; từ nhỏ anh chị sống cùng mẹ (năm 2014 chị Mến đi lấy chồng nên cắt khẩu, năm 2017 anh Đạt tách khẩu riêng). Khi địa phương chia ruộng anh chị đều còn nhỏ, sau lớn mới biết gia đình được

chia 05 khẩu (Bố, mẹ, Công, Đạt và Mến). Năm 2007, khi anh Đạt đang ở M Nam, chị Mến thì đang ở cùng mẹ thì anh chị đều biết việc bà T đổi 04 khẩu ruộng cho bà M để lấy về Xóm Môi, còn một khẩu của bố thì giữ lại. Khi đổi bà T còn phải các thêm cho bà M 07 triệu đồng. Lý do đổi là để gia đình anh chị đào ao, thả cá nên phải các tiền. Nay xảy ra tranh chấp anh chị đều đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho gia đình và xin ủy quyền toàn bộ cho anh Công quyền và nghĩa vụ liên quan đến mình.

** Tại bản khai, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Ứng Hòa trình bày:*

- Việc đổi đất, cấp GCN và giải quyết đơn của bà T, bà M: Năm 2004, UB xã Kim Đường tiến hành dồn điền đổi thửa; theo đó, hộ ông Hồng (vợ là Huế) được chia thửa 213, tờ bản đồ 14 diện tích 2.318,7m^2 ở đồng Xóm Môi; hộ bà M được chia thửa 246, tờ bản đồ 15, diện tích 2.134,9m^2 tại đồng Xóm Môi (đều theo số liệu đo đạc VLAP 2012). Hộ bà T được chia tại xứ đồng Sộp Viền.

Năm 2006, ông Hồng và bà M thỏa thuận miệng đổi cho nhau 02 thửa nói trên để tiện canh tác. Sau khi đổi lấy thửa nhà ông Hồng, do không có nhu cầu nên bà M lại đổi cho bà T để bà T làm đa canh, còn bà M lấy ruộng của bà T ở Sộp Viền để cấy, bà T phải bù cho bà M 07 triệu đồng. Khi đổi có lập biên bản được ông Nguyễn Văn Nam là Chủ nhiệm HTX ký xác nhận.

Do diện tích đổi của bà M không đủ để được chuyển đổi nên bà T làm chung với hộ ông HoàngVăn Minh, nhưng do dự án của ông Minh đã trình UB huyện trước khi bà T làm bổ sung với ông Minh nên hộ bà T không được huyện phê duyệt. Hộ bà T vẫn chuyển đổi đa canh khi không được phê duyệt nhưng UB xã Kim Đường không có biện pháp ngăn chặn. Đến nay vẫn tồn tại.

Năm 2012, khi VLAP tiến hành đo đạc để hoàn thiện hồ sơ cấp GCN, ngày 22/8/2012 bà T có đơn gửi HTX Kim Bồng yêu cầu cấp GCN cho gia đình tại đồng Xóm Môi đã đổi của bà M và cấp cho bà M tại đồng Sộp Viền. Nội dung đơn của bà T từ đó đến nay địa phương vẫn đang giải quyết.

Ngày 20/02/2013, bà Huế làm giấy ủy quyền cho ông Vinh (anh chồng) thay mặt bà giải quyết tranh chấp với gia đình bà M; ngày 14/6/2013, bà M và ông Vinh có biên bản thỏa thuận nhất trí giữ nguyên vị trí đất đã đổi từ năm 2006 (đều có xác nhận của UB xã) để làm hồ sơ cấp GCN cho hai hộ. Sau đó, UB xã có tờ trình UB huyện xin cấp GCN cho các hộ, trong đó có bà M và bà Huế tại vị trí hai bên đã đổi cho nhau ở Xóm Môi. Sau đó, UB huyện đã cấp GCN cho hai hộ.

Năm 2014, bà T có đơn yêu cầu thu hồi GCN đã cấp cho bà M. UB huyện giao Phòng TNMT, Thanh tra huyện xác minh, thẩm tra hồ sơ cấp GCN… để tham mưu cho UB huyện giải quyết. Kết quả: Việc bà T có đơn đề nghị thu hồi GCN là có cơ sở bởi: "*Bà Huế chỉ ủy quyền cho ông Vinh thay mặt bà giải quyết tranh chấp ruộng giữa gia đình bà và gia đình bà M nhưng ông Vinh lại thay mặt bà ký vào biên bản thỏa thuận đổi đất là không đúng; việc đổi đất giữa các gia đình ông Hồng, bà M và bà T mới chỉ lập biên bản thỏa thuận là không đúng qui định tại khoản 2 Điều 147 Nghị định 181/2004/NĐ-CP; khi thửa đất còn đang tranh chấp*

thì không được thực hiện quyền chuyển đổi theo qui định tại điểm b, khoản 1, Điều 106 Luật đất đai 2003".

Ngày 31/12/2014, UB huyện ra quyết định số 1599 thu hồi GCN của hai hộ.

Ngày 29/6/2016, Bà M có đơn đề nghị cấp GCN cho bà tại thửa 246.

Do thửa 246 và 213 trên đất đều có công trình phục vụ việc chuyển đổi đa canh là tài sản của người khác nên phòng TNMT hướng dẫn bà M thỏa thuận với người có tài sản trên đất nếu không được thì khởi kiện ra Tòa nhưng bà M tiếp tục có đơn đề nghị cấp GCN nên UB huyện lại có văn bản hướng dẫn việc thỏa thuận giải quyết phần tài sản trên đất thì bà M không đồng ý, khiếu nại cho rằng bà yêu cầu cấp GCN tại thửa 246 là thửa năm 2004 gia đình bà được giao; đồng thời tố cáo lên thành phố (Viết tắt: TP). Chủ tịch UB TP giao Thanh tra TP xác minh nội dung tố cáo đối với Chủ tịch UB huyện Ứng Hòa. Căn cứ kết quả thanh tra, ngày 15/11/2018, Chủ tịch UB TP ban hành kết luận 114 giao UB huyện chỉ đạo UB xã hướng dẫn bà M thỏa thuận với bà T về việc sử dụng thửa đất 213, nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện ra Tòa. Ngày 29/11/2018, UB huyện có văn bản chỉ đạo các ban ngành thực hiện nội dung chỉ đạo của Chủ tịch UB TP.

- Hiện tại, thửa 246 và 213 đều có công trình, chuồng trại phục vụ cho việc thực hiện dự án đa canh do ông Vinh (anh trai ông Hồng) và bà T xây dựng.

- **Quan điểm của UBND huyện Ứng Hòa:** Việc UBND huyện ban hành quyết định thu hồi GCN của hộ bà M và bà Huế là đúng thẩm quyền, trình tự. UB huyện không có ý kiến gì khác đối với quá trình giải quyết, đề nghị giữ nguyên các văn bản đã ban hành và xin xét xử vắng mặt.

** Tại bản báo cáo và các văn bản tố tụng khác, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Kim Đường trình bày:*

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thực hiện việc dồn ô đổi thửa, năm 2004 hộ bà M có 04 khẩu được chia ở đồng Xóm Môi, thửa số 246 (*Do địa phương không còn lưu giữ được bản đồ giải thửa của thời điểm này nên sau này diện tích của các hộ đều lấy theo hiện trạng đo đạc của dự án VLAP 2012 và xác định tờ bản đồ, số thửa, diện tích…*), diện tích 2.134,0m^2, tờ Bản đồ số 15. Hộ ông Hồng cũng được chia 04 khẩu, số thửa 213, diện tích 2.318,7m^2, tờ Bản đồ số 14 cũng ở Xóm Môi.

Năm 2007, ông Hồng và bà M tự phát đổi cho nhau 02 thửa ruộng nói trên. Lý do đổi: do thửa của bà M sát nhà ông Hồng nên đổi để ông Hồng làm đa canh, do được lợi thế nên gia đình ông Hồng phải các cho bà M 07 triệu đồng.

Cũng trong năm 2007, bà M lại đổi cho bà T thửa đã đổi của ông Hồng; theo đó, bà T sử dụng thửa 213 tại Xóm Môi, còn bà M sử dụng thửa 135, diện tích 2.362,6m^2 (tương đương 04 khẩu), của gia đình bà T (số liệu theo VLAP 2012) ở đồng SộpViền.Việc đổi của các bên cũng là tự phát, chỉ sau khi xảy ra tranh chấp (bà M đòi lại thửa 213) thì bà T mới xuất trình văn bản thỏa thuận đổi ruộng có các thêm 07 triệu đồng cho bà M để đào ao làm trang trại.

- Về qúa trình sử dụng: Sau khi đổi của bà M thì hộ ông Hồng làm trang trại, đóng các khoản dịch vụ tại thửa 246 từ đó đến nay, hộ bà T cũng làm trang trại và đóng các khoản dịch vụ tại thửa 213 từ đó đến nay. Sau khi đổi cho bà T lấy thửa 135 ở Sộp Viền, bà M không cấy mà cho người khác cấy rẽ trả sản lượng, bà M

đóng các khoản dịch vụ tại thửa đất này; bà T có 01 năm cấy rẽ tại thửa ruộng này. Từ sau khi xảy ra tranh chấp đến nay bà M không đóng các khoản dịch vụ nữa, ruộng bỏ hoang, ai muốn cấy thì cấy. Việc nộp các khoản dịch vụ thì các hộ nộp trực tiếp cho HTXNN của thôn, khi nộp đều có sổ sách nhưng do chuyển đổi qua các thời kỳ nên hiện nay các HTX đều không còn lưu giữ.

- Việc thỏa thuận không có tranh chấp giữa bà M với ông Hồng (2012) và giữa bà M với ông Vinh (2013 - có xác nhận của địa phương) chỉ được tiến hành khi địa phương thực hiện dự án VLAP và khi hoàn thiện thủ tục để cấp GCN. Tuy nhiên, trước đó khi các hộ (Hồng, T) đào, đắp làm VAC thì địa phương đều biết; cụ thể, hộ ông Hồng trước đó đứng tên bà M đã được phê duyệt chung với đề án của hộ ông Thơm, còn hộ bà T có lập đề án chung với hộ ông Minh ở liền kề đã được UB xã xác nhận nhưng chưa được huyện phê duyệt. Thời điểm đó, do khu vực này nằm trong qui hoạch đất nuôi trồng thủy sản, các hộ đã được và chưa được phê duyệt đều đồng loạt làm VAC nên địa phương không quản lý được.

- Năm 2013, Nhà nước có chủ trương cấp GCN ở đồng Xóm Môi thì bà M kê khai xin cấp tại thửa 213 đã đổi cho bà T, bà Huế kê khai thửa 246 đổi của bà M; sau đó, hộ bà M, bà Huế được cấp GCN tại các thửa này. Bà T phát hiện bà M được cấp GCN tại thửa 213 thì có đơn yêu cầu thu hồi. Qúa trình giải quyết, sau khi làm rõ sai sót, UB huyện đã ra quyết định thu hồi GCN đã cấp cho bà M, bà Huế. Không đồng ý với việc này bà M khiếu kiện; sau đó lại có đơn yêu cầu cấp GCN tại thửa 246 đã đổi cho bà Huế; sau đó, lại có đơn yêu cầu cấp GCN tại thửa 213 đã đổi cho bà T và khởi kiện ra Tòa như hiện nay.

- Khi bà M và bà T đổi ruộng cho nhau thì tình trạng thửa 213 và 135 đều là đất canh tác 02 vụ lúa, canh tác bình thường, không phải san lấp, bồi bổ gì.

- Số tiền 07 triệu đồng tại thời điểm 2007 là tương đối lớn.

- Quan điểm của địa phương về việc đổi ruộng các thêm tiền là do thửa của bà M nằm trong khu vực đa canh có điều kiện chuyển đổi mô hình đa canh nên giá trị cao hơn, còn thửa của bà T chỉ là cấy lúa bình thường và ở xa hơn.

- Việc đổi ruộng của các hộ tại thời điểm 2007 ở xứ đồng Xóm Môi diễn ra rất nhiều và đều có mục đích làm mô hình đa canh.

- Việc dồn ô đổi thửa giai đoạn 2003- 2004 trên toàn xã hiện không còn sơ đồ giải thửa do các thôn làm thất lạc.

- Dự án khu đa canh xứ đồng Xóm Môi có từ năm 2007.

- Theo yêu cầu của đề án chuyển đổi thì diện tích tối thiểu phải từ 3.600m^2, do các hộ không đủ diện tích nên thường gộp hai hoặc ba hộ làm chung một đề án.

- Hiện trạng thửa đất bà T đổi cho bà M ở đồng Sộp Viền có tứ cạnh như sau: phía Bắc 64,33m; phía Nam 63,97m; phía Đông 36,81m; phía Tây 39,40m.

- Tại thời điểm 2007 ở khu vực đồng Xóm Môi có rất nhiều hộ tự phát chuyển đổi hoặc gộp chung đề án đến nay đều không có tranh chấp nên đều đã được cấp GCN, riêng hộ bà M và bà Huế liên quan đến tranh chấp với bà T nên vẫn chưa được cấp. Nguyên nhân tranh chấp do bà M cho rằng chỉ đổi đến hết ngày 15/10/2013 nhưng bà T cho rằng đã đổi hẳn, đã có văn bản thỏa thuận.

- Đối với diện tích đền bù, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi để làm Đường I2-14, thửa đất tranh chấp có diện tích thu hồi là 57.5m^2. Đối với phần tài sản trên đất được bồi thường là 30.335.000đ, anh Công là chủ tài sản đã nhận đủ số tiền này.

** Tại bản khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn Nam trình bày:* Từ năm 1998 đến 2003 ông là Phó Chủ nhiệm HTX thôn Kim Bồng; từ năm 2007 đến 2008 là Chủ nhiệm. Khi bà T và bà M đổi ruộng cho nhau ông không biết, chỉ khi HTX cùng UB xã duyệt rà soát hồ sơ một số đề án chuyển đổi đa canh tại cánh Xóm Môi, trong đó có hộ bà T, kiểm tra sơ đồ giải thửa thì đúng vị trí ruộng của hộ ông Hồng. Lúc đó, bà T mới trình bày về việc trước đó bà M và ông Hồng đổi cho nhau; sau đó, bà M lại đổi cho bà T thửa đã đổi của ông Hồng để bà T làm đa canh, còn bà M lấy ruộng ở Sộp Viền của hộ bà T. Bà T đề nghị được nộp các khoản dịch vụ thửa ở Xóm Môi và xuất trình giấy đổi ruộng thì ông mới biết. Lúc này, với tư cách là Chủ nhiệm thì ông ký vào trang sau của giấy này mục đích để bà T làm thủ tục chuyển đổi, đồng thời ông hướng dẫn bà đến UB xã đề nghị hoàn thiện hồ sơ.

Về nghĩa vụ nộp các khoản dịch vụ với HTX thì các hộ đều nộp đầy đủ từ năm 2008 đến 2012. Theo đó, bà T nộp ở Xóm Môi, bà M nộp ở Sộp Viền; bà T trực tiếp nộp, bà M thường nhờ bạn là bà Hồng lúc đó làm thủ quĩ thôn nộp hộ. Từ sau năm 2012 đến 2015 các hộ này nộp như thế nào ông không rõ vì không phụ trách. Từ năm 2015 đến nay ông là Giám đốc HTX thôn Kim Bồng, theo sổ sách thể hiện hộ bà T vẫn nộp đầy đủ các khoản dịch vụ thửa ở Xóm Môi, còn hộ bà M không nộp các khoản dịch vụ tại thửa ở Sộp Viền.

Theo qui định của Luật đất đai năm 2013 thì thời hạn cấp sổ đỏ đến 15/10/2013 là hết hiệu lực đối với sổ đỏ đất nông nghiệp; tuy nhiên, các hộ gia đình vẫn tiếp tục sử dụng ổn định và chờ gia hạn đến năm 2063.

Tại thời điểm bà T và bà M đổi ruộng cho nhau, lúc đó ở địa phương nhiều hộ khác có ruộng ở Xóm Môi, có hoặc không có nhu cầu làm đa canh cũng đổi tự phát như vậy và chỉ khi họ đến nộp các khoản dịch vụ thì HTX mới biết. Do lợi thế về làm đa canh nên khi đổi ruộng ở xứ đồng khác lấy về đồng này nếu cùng diện tích thì phải các thêm tiền, nếu không thì phải có sự chênh lệch về diện tích.

Về nội dung theo giấy đổi ruộng giữa bà M và bà T, tuy ông không trực tiếp chứng kiến nhưng về nội dung thỏa thuận đổi ruộng để đào ao và các thêm 07 triệu đồng là phù hợp tình hình chung lúc đó tại địa phương. Việc đổi ruộng của các hộ để làm đa canh đều có tính chất vĩnh viễn. Lúc đó có nhiều hộ đổi như vậy và đề nghị HTX xác nhận để làm căn cứ đóng góp nghĩa vụ với Nhà nước nên ông đều ký xác nhận mà không quan tâm cụ thể nội dung. Nay ông không còn nhớ nội dung cụ thể mà chỉ biết có việc thỏa thuận đào ao và các tiền.

** Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Đoàn Văn Hùng trình bày:* Từ năm 2008 đến 2012 ông là Kế T trưởng HTX thôn Kim Bồng, lúc này có 04 đội sản xuất, ông phụ trách đội 01 và 02, hộ bà M, bà T thuộc đội số 02. Khi thu các khoản dịch vụ thì bà T, bà M báo cho ông việc 02 hộ đổi ruộng cho nhau để thu theo thửa ruộng đã đổi. Trước năm 2008 và sau 2012 thì ông không biết. Từ năm 2008 đến 2012, hộ bà T nộp thửa ở Xóm Môi, còn bà M sau khi đổi cho bà T lấy

ruộng ở Sộp Viền thì không cấy mà cho cấy rẽ. Bà M không trực tiếp nộp các khoản dịch vụ mà đều thông qua bà Hồng là thủ quĩ kiêm kế T thôn nộp hộ; lúc đó đều có sổ sách, nhưng sau này đều bị thất lạc hết.

Năm 2007, địa phương đã cơ bản thực hiện xong việc dồn điền đổi thửa từ ô nhỏ sang ô lớn. Hộ bà M được chia 04 khẩu, hộ ông Hồng cũng được chia 04 khẩu ở đồng Xóm Môi. Do Nhà nước có chủ trương cho làm đa canh ở đây nên các hộ có nhu cầu nhưng thiếu diện tích thì vài hộ làm chung một đề án do một hộ đại diện; lúc đó, hộ bà M cũng làm đề án theo hộ ông Thơm và đã được phê duyệt. Sau đó, bà M đổi cho hộ ông Hồng vì thửa của bà M ở sát nhà ông Hồng; sau khi đổi hộ ông Hồng tiến hành làm đa canh. Sau đó, bà M lại đổi thửa ruộng đã đổi của ông Hồng cho bà T. Việc đổi ruộng của các hộ đều là tự phát. Khi hộ bà T và các hộ khác đào ao làm trang trại chính quyền thôn đều biết vì khu vực này đã được qui hoạch; hơn nữa, việc phê duyệt thuộc thẩm quyền của xã, huyện, còn thôn chỉ có nhiệm vụ đốc thúc việc giao nộp các khoản dịch vụ với Nhà nước.

Về tình trạng đất ở đồng Xóm Môi và Sộp Viền tại thời điểm 2007 là đất cấy lúa hai vụ bình thường; do khu vực đồng Xóm Môi được qui hoạch làm đa canh nên có giá trị cao hơn, các hộ đổi về đây mà cùng diện tích thì phải các thêm tiền.

** Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Hoàng Thị Hồng trình bày:* Bà nguyên là Thủ quĩ kiêm Kế T HTX thôn Kim Bồng từ năm 2008 đến 2012; từ 2012 đến 2019 chỉ là kế T. Bà không được giao nhiệm vụ thu tiền dịch vụ tại đồng Sộp Viền và Xóm Môi, người trực tiếp thu là ông Đoàn Văn Hùng và ông Hoàng Trung Thông. Do chơi thân với bà M nên bà M có nhờ bà đóng hộ từ năm 2008 đến 2012, cụ thể đóng ở thửa nào thì bà không rõ vì tiền dịch vụ của 02 thửa là như nhau; do cùng làm nên ông Thông, ông Hùng giở sổ ra bảo vụ chiêm, vụ mùa bao nhiêu thì bà nộp tiền cho họ mà không ký nhận gì (một năm đóng hai lần). Sau đó, bà M đều thanh T trả bà đầy đủ. Từ năm 2012 đến nay, bà không đóng hộ bà M thửa ở Sộp Viền nữa, bà thấy thửa ruộng này hết hộ này đến hộ khác cấy, có khi bỏ không.

Thời điểm 2007 – 2008, do Nhà nước có chủ trương làm đa canh đồng Xóm Môi nên các hộ có hoặc không có nhu cầu thường đổi cho nhau, nếu không đủ diện tích thì gộp nhiều hộ và cử một hộ làm chủ đề án. Do lợi thế nên khi đổi về đây đều phải các thêm về diện tích hoặc tiền. Việc đổi của các hộ đều tự phát, sau này khi nộp tiền dịch vụ thì HTX mới biết. Thông thường các hộ đổi cho nhau sau này đều không có tranh chấp gì. Việc đổi ruộng giữa bà M và bà T cụ thể thế nào thì bà không rõ, nhưng bà biết việc bà M và bà T đổi ruộng cho nhau là do nhà bà T có nhu cầu làm trang trại (đào ao, thả cá), trong khi nhà bà M không có ai làm ruộng; diện tích đổi bằng nhau. Ngoài ra, bà M có kể với bà hàng vụ bà T có mang thóc lên trả bà M vì cấy rẽ thửa ở Sộp Viền.

** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Qúy Như trình bày:* Từ năm 1994 đến tháng 8/2016 ông là công chức Địa chính – Xây dựng xã Kim Đường; từ tháng 9/2016 đến nay chuyển về công tác tại xã Đông Lỗ. Thời gian công tác tại xã Kim Đường, thời điểm sau năm 2005 thực hiện chủ trương chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nên việc đổi đất giữa các hộ có ruộng

cấy tại đồng Xóm Môi tương đối nhiều, các hộ đều tự đổi cho nhau, không thông qua chính quyền; sau khi đổi các hộ đều đồng loạt đào ao, vượt nền làm lán trại vì cơ bản đều có đề án đã được hoặc đang chờ phê duyệt. Việc đổi ruộng giữa bà M và bà T ông chỉ biết khi bà T ra xã làm hồ sơ xin chuyển đổi. Khi đó, bà T xuất trình văn bản đổi đất thì ông xem rồi trả lại và hướng dẫn về việc do diện tích không đủ nên phải ghép vào cùng hộ khác để làm hồ sơ (không nhớ hộ nào); nhưng do các hộ khác đã được phê duyệt rồi nên hộ bà T chưa được duyệt. Nguồn gốc thửa ruộng bà T đề nghị chuyển đổi là của hộ ông Hồng đổi cho bà M; sau đó, do hộ bà T có nhu cầu làm trang trại nên bà M lại đổi cho bà T. Mặc dù biết hộ bà T thuê máy đào đắp thửa đất đã đổi của bà M khi chưa được UB huyện phê duyệt nhưng địa phương không có ý kiến gì, bản thân bà M cũng không có ý kiến gì. Chỉ sau này, đến năm 2012 khi có dự án VLAP đo đạc thì bà M tự kê khai và đề nghị cấp GCN tại thửa đã đổi cho bà T. Sau đó, bà T phát hiện bà M được cấp GCN tại thửa mình đã đổi nên khiếu kiện thì UB huyện thu hồi GCN đã cấp cho bà M.

Ngoài ra, ông Như còn trình bầy: Khoảng đầu năm 2020, bà M có điện cho ông và dẫn một người nam giới đến UB xã Đông Lỗ (nơi ông làm việc) gặp ông để hỏi một số việc liên quan đến văn bản đổi đất của hai gia đình thì ông trả lời có xem văn bản đó do khi làm hồ sơ chuyển đổi thì bà T cho xem, ông chỉ xem mà không cầm, nếu nay bà T đưa ra văn bản đổi đất khác không phải văn bản ban đầu như bà M nói thì ông bảo bà M đưa đi giám định chữ ký. Sau đó, người đi cùng với bà M ghi biên bản và bảo ông ký nhưng ông không ký.

** Tại bản khai và biên bản lấy lời khai người làm chứng anh Phùng Văn Qúy trình bày:* Đầu năm 2007, hôm đó do đi chơi cùng anh Công nên anh có chứng kiến và ký làm chứng việc đổi ruộng giữa bà T và bà M tại nhà mới của bà M ở thôn Tu Lễ, mặt đường 75B. Khi đó, có bà M, bà T, anh Công và anh; anh thấy hai bà thỏa thuận bà T lấy ở Xóm Môi của bà M để làm đa canh, còn bà M lấy ruộng ở Sộp Viền của bà T để cấy, diện tích hai thửa tương đương nhau, bà T trả đủ bà M 07 triệu đồng giá trị chệnh lệch do thửa của bà M nằm trong vùng qui hoạch đa canh; sau đó, hai bên viết giấy, bà T trực tiếp viết rồi hai bà cùng ký bên dưới, anh ký làm chứng ở mặt bên. Lúc đó ông Nam là Chủ nhiệm HTX không có mặt ở đó. Nguồn gốc thửa ruộng bà M đổi cho bà T là của gia đình bà Huế đổi cho bà M. Theo anh Hiểu về nội dung thỏa thuận trong giấy cũng như tập quán ở địa phương lúc đó thì việc đổi này là vĩnh viễn, không có thời hạn. Thực tế lúc đó ở địa phương cũng có nhiều hộ đổi cho nhau như vậy để làm đa canh. Sau khi đổi thì anh Công là người trực tiếp sử dụng thửa ruộng đổi của bà M; anh Công thuê máy xúc đào ao, đắp nền, đổ đất, kè ao, làm lán trại thời gian dài. Quá trình anh Công làm trang trại đến trước năm 2012 thì anh không thấy bà M và anh Công có tranh chấp gì, cũng không thấy xã có ý kiến gì, do anh vẫn thường xuyên đến chơi nên biết rất rõ mọi việc.

** Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Hoàng Văn Thơm trình bày:* Khoảng năm 2006, theo chủ trương của chính quyền được UB huyện phê duyệt, do yêu cầu về diện tích phải từ 01 mẫu trở lên để lập đề án chuyển đổi đa canh tại đồng Xóm Môi, các gia đình có ruộng ở đây nếu có nhu cầu làm đa canh mà thiếu diện tích thì một hộ đại diện cho nhiều hộ làm chủ đề án; còn các hộ không có nhu

cầu thì thường đổi cho nhau lấy xứ đồng khác; do giá trị của việc làm đa canh nên thường phải các thêm tiền nếu cùng diện tích, hoặc phải chênh lệch về diện tích. Lúc này, ông làm chủ đề án gồm các hộ: gia đình ông, hộ bà Tích, ông Thùy, bà Tình, Phúc, Phóng, Ca và bà M là các thửa liền kề. Bà M cũng ký vào đề án này và sau đó đã được UB huyện phê duyệt. Sau đó, bà M đổi cho ông Hồng để hộ ông Hồng làm đa canh; sau đó, bà M lại đổi ruộng đã đổi của ông Hồng cho bà T (Cân) để lấy ở Sộp Viền. Khoảng 01 năm sau thì bà T làm đa canh. Việc đổi ruộng ở đồng Xóm Môi lúc đó thông thường là đổi hẳn vì làm đa canh phải đầu tư lớn, đang từ ruộng cấy phải đào ao, đắp bờ, vượt nền làm lán trại. Số tiền 07 triệu đồng tại thời điểm đó có giá trị lớn. Từ thời điểm các hộ làm đa canh ở đó đến nay, ngoài hộ bà M và bà T thì các hộ khác đều không có khiếu kiện, tranh chấp gì về việc đổi chác.

* *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Hoàng Thị Phát trình bày:* Khoảng năm 2010, bà có nhận thầu khoán (cấy rẽ) của bà M tại đồng Sộp Viền thửa ruộng khoảng 06 sào, mỗi vụ phải trả khoảng 50kg/sào, vụ nào trả vụ đấy, trả bằng thóc qui ra tiền theo giá thị trường tại thời điểm. Thực tế bà đã cấy liền 02 vụ và đã thanh T trả đủ bà M. Về các khoản dịch vụ đóng cho HTX do bà M thực hiện, kể cả tiền cày bừa. Sau đó, do đường xa, việc canh tác không thuận tiện nên bà đã trả lại và nhận cấy của các hộ khác thuận tiện hơn. Khi đó, bà đồng thời cấy ruộng của nhiều gia đình khác và đến nay vẫn đang cấy; lý do là vì trước đây bà đi lấy chồng đã cắt khẩu nên không có ruộng. Sau khi không cấy của bà M nữa thì bà vẫn thấy ruộng đó có người cấy, cụ thể là ai thì không rõ. Từ sau năm 2012 đến nay thì thửa ruộng này có vụ có người cấy, có vụ bỏ không.

* *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Dương Thị Phương trình bày:* Năm 2018 bà thấy ruộng nhà bà M để hoang nên lấy mạ ra cấy chứ không hỏi hay có thỏa thuận gì với bà M, bà chỉ cấy 02 vụ của năm đó rồi không cấy nữa vì ruộng sâu, máy không gặt được. Trước khi cấy bà có tìm hiểu thì biết đó là ruộng của bà M bỏ hoang. Khi cấy bà chỉ trả tiền công cho người cày bừa, còn các dịch vụ khác bà không đóng và cũng không thấy có ai hỏi. Đến thời điểm hiện tại thửa ruộng của bà M vẫn bỏ hoang, thậm chí cả xứ đồng Sộp Viền bỏ hoang. Việc trước đó bà T đổi ruộng cho bà M thế nào thì bà không biết.

* *Tại Công văn số 138 ngày 05/4/2021 của Trung tâm phát triển quĩ đất huyện Ứng Hòa trả lời Công văn số 17 ngày 25/3/2021 của Tòa án huyện Ứng Hòa:* Tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.318,7m^2 theo bản đồ phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án được quy chủ sử dụng đất là bà M (*có 57.5m^2 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp, mở rộng đường I2-14…*). Do có tranh chấp nên… đề nghị để lại để xác định rõ về chủ sử dụng đất. Sau đó, Văn bản số 330/BQLDA-KT về quyết T chi phí… "*Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và bản đồ thu hồi đất đã được phê duyệt thì một phần diện tích đất (hộ bà M)… chưa bàn giao cho đơn vị thi công, tuy nhiên phần đất trên nằm vào lề đường dự án và không ảnh hưởng đến kết cấu công trình, đến nay dự án đã thi công hoàn thành"; "Ban Quản lý dự án đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất huyện ỨngHòa không đền bù …phần diện tích đất trên*". Đến nay, diện tích đất

trên UB huyện chưa ban hành quyết định thu hồi, Vì vậy, diện tích 57,5m^2 nêu trên không thuộc trường hợp đất bị thu hồi, giải phóng mặt bằng.

* Kết quả giám định chữ ký của bà M tại Bản thỏa thuận đổi ruộng canh tác ngày 25/3/2007 với các mẫu chữ ký của bà M để so sánh đều do một người ký.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện tài sản tranh chấp vẫn đủ về diện tích, đúng về số thửa như hồ sơ địa chính, các bên tranh chấp và chính quyền địa phương đều xác nhận ngoài hộ bà M và bà T thì không còn ai khác tranh chấp tại thửa đất này; hiện tại, gia đình anh Công gồm vợ chồng và 02 con đang làm ăn, sinh sống tại thửa đất này. Tài sản trên đất tranh chấp gồm nhà ở, bể nước, giếng khoan, các lán trại nuôi gà, vịt, ao thả cá, kè ao, tường bao, sân trị, cửa cổng, phần đất tôn nền, bờ ao… và một số cây cối trên đất đều là tài sản do vợ chồng anh Công đầu tư xây dựng, cải tạo, sử dụng từ năm 2007 đến nay. Tổng giá trị tài sản trên đất là 473.134.675đ; giá trị thửa đất là 313.024.500đ. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất và đất là 786.159.175đ (*Bảy trăm tám mươi sáu triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, một trăm bảy mươi lăm đồng*).

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn (bà M - đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là anh Thắng, anh Thiên) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Tựu) vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý rút đơn để thỏa thuận, hỗ trợ kinh phí như đề nghị của bị đơn. Buộc bị đơn phải trả lại thửa đất số 213, diện tích 2.318,7m^2, tờ Bản đồ số 14 ở Xóm Môi; đồng thời, yêu cầu bị đơn phải san lấp, phá bỏ tài sản trên đất để trả như hiện trạng ban đầu trước khi đổi là đất cấy lúa; đề nghị không xem xét giải quyết đối với thửa 246 mà giữ nguyên như hiện trạng. Các nội dung liên quan đến nghĩa vụ thanh T của bị đơn thì nguyên đơn đã thay đổi, đã rút yêu cầu ngay từ ban đầu sau khi khởi kiện nên không yêu cầu xem xét, giải quyết.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Phất) vẫn giữ nguyên quan điểm về việc không đồng ý trả lại nguyên đơn thửa 213 với những lý do và căn cứ pháp luật đã viện dẫn, đã trình bầy trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; đồng thời vẫn giữ nguyên quan điểm về việc nếu nguyên đơn đồng ý rút đơn để sớm kết thúc vụ án thì bị đơn sẽ đồng ý thỏa thuận cùng nguyên đơn về việc bị đơn sẽ hỗ trợ nguyên đơn một phần kinh phí do thửa đất tranh chấp hiện nay có giá trị cao hơn so với trước; do nguyên đơn không đồng ý nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Công đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Hà, anh Đạt, chị Mến và người đại diện hợp pháp cho cháu Tiến, cháu Phát vẫn giữ nguyên quan điểm, đề nghị đã trình bày về việc không đồng ý trả lại nguyên đơn thửa 213, đồng thời cũng đồng ý toàn bộ với quan điểm, đề nghị của ông Phất.

- UB xã Kim Đường vẫn giữ nguyên các nội dung đã trình bày tại báo cáo. Đề nghị Tòa giải quyết, xác định chủ thể có quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất 135, 213 và 246 để UB xã làm căn cứ hướng dẫn các bên làm thủ tục cấp GCN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa có quan điểm:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử (Viết tắt: HĐXX) đều chấp hành đúng qui định của pháp luật. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập tham gia đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền (bà Huế và ông Vinh) tham gia phiên tòa nhiều lần; tuy nhiên, những người này đều vắng mặt không có lý do; UB huyện Ứng Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt; nên việc xét xử vắng mặt những người này là có căn cứ.

+ Về nội dung: Xem xét "Bản thỏa thuận đổi ruộng canh tác ngày 25/3/2007" giữa bà M và bà T đại diện cho hai gia đình ký kết do bị đơn xuất trình, đồng thời lấy đó làm căn cứ để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ban đầu nguyên đơn không thừa nhận văn bản này, cho rằng chữ ký của mình là giả mạo và yêu cầu giám định chữ ký, khi có kết luận giám định xác định chữ ký đó và các chữ ký mẫu so sánh (trong đó có cả mẫu chữ ký do nguyên đơn xuất trình) đều do một người ký thì nguyên đơn lại không có ý kiến phản đối gì thì coi như mặc nhiên thừa nhận sự tồn tại của bản thỏa thuận đổi ruộng này.

Căn cứ tình hình thực tế của địa phương khi đó tại xứ đồng Xóm Môi; căn cứ nội dung của bản thỏa thuận đổi ruộng; căn cứ kết luận giám định; căn cứ vào mục đích, nhu cầu của các bên đương sự khi đổi ruộng; căn cứ vào quá trình sử dụng và việc đóng góp các khoản dịch vụ với địa phương tại thửa ruộng các bên đã đổi cho nhau; căn cứ lời khai, báo cáo của UB huyện, UB xã, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng cho thấy đều có sự đồng nhất, đầy đủ, rõ ràng nên có đủ cơ sở xác nhận văn bản thỏa thuận đổi ruộng ngày 25/3/2007 do bị đơn xuất trình là có thật và bản chất của nó là hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Trên thực tế các bên đều thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo nội dung giao dịch từ năm 2007. Bởi lẽ, ngay sau khi đổi của bà M thì gia đình ông Hồng và bà T đều tiến hành làm trang trại và đóng các khoản dịch vụ với Nhà nước từ đó đến nay; phía bà M cũng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình tại thửa ruộng đổi của bà T cho đến trước khi xảy ra tranh chấp.

Mặt khác, xem xét đối tượng, chủ thể, mục đích và việc thực hiện giao dịch thấy: Đối tượng giao dịch đều là ruộng cấy của hộ gia đình, chủ thể tham gia giao dịch đều là chủ hộ đại diện tự nguyện ký kết và đều nhằm mục đích đem lại lợi ích chung cho gia đình, phục vụ lợi ích chung của gia đình; khi thực hiện giao dịch các thành viên trong gia đình đều biết, đều không có ý kiến gì. Theo qui định của pháp luật thì "Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 25/3/2007" đã vi phạm về hình thức (không công chứng, chứng thực) nhưng về nội dung thì không trái pháp luật và đạo đức xã hội và các bên đều đã thực hiện xong từ năm 2007. Điều 129 của BLDS 2015về xử lý giao dịch dân sự không tuân thủ qui định về hình thức (văn bản không đúng qui định hoặc vi phạm qui định bắt buộc về công chứng, chứng thực) nhưng một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Mặt khác, bà M cho rằng từ năm 2008 đã phát hiện bà T đào ao, làm trang trại, bà đã nhiều lần ra ngăn cản và đòi lại ruộng do bà T bội ước và bà đã có đơn ra xã; tuy nhiên, ngoài lời khai thì bà M không đưa ra được căn cứ, tài liệu nào khác để chứng minh.

Với những căn cứ, tài liệu nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của bà M không có căn cứ để chấp nhận. Do yêu cầu của khởi kiện của bà M không được chấp nhận nên bà M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Theo qui định tại Điều 155 và 688 của BLDS 2015 thì yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 249 của BLDS 2015 vì hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu, đề nghị của các bên liên quan về việc không xem xét giải quyết đối với thửa 246 gia đình bà Huế đang sử dụng (trước đây đổi của bà M); đồng thời, đề nghị xác định chủ thể có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này và các thửa đất có liên quan là phù hợp với thực tế và chủ tài sản đang có trên đất, cũng như để ổn định tình hình chính trị địa phương nên cần chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất nông nghiệp mà các bên đã đổi cho nhau từ năm 2007 tại xứ đồng xóm Môi, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa; đồng thời giao nộp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến nguồn gốc thửa đất, các tài liệu giải quyết tranh chấp và nộp tiền tạm ứng án phí theo qui định, nên xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã có lời khai, có văn bản ủy quyền. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huế cũng đã có lời khai, người đại diện theo ủy quyền của bà Huế là ông Vinh đã tham gia buổi họp công khai chứng cứ và hòa giải lần cuối; sau đó, bà Huế và ông Vinh không tham gia nữa. HĐXX phải hoãn phiên tòa nhiều lần, trong đó có lý do vắng mặt những người này. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của UB huyện Ứng Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt nhưng đã có ủy quyền; bà Huế, ông Vinh vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và 228 của BLTTDS xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về áp dụng pháp luật nội dung:* Thời điểm các bên giao kết hợp đồng là năm 2007 và các bên đã thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 và các luật, văn bản hướng dẫn khác để giải quyết tranh chấp.

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nguyên hiện trạng thửa ruộng số 213, diện tích 2.318,7m^2, tờ Bản đồ số 14 ở Xóm Môi mà trước đây hai bên đã đổi có thời hạn cho nhau. Bị đơn cho rằng việc đổi là vĩnh viễn, được lập thành văn bản, các bên đều đã thực hiện xong nên không đồng ý trả.

[4] *Nội dung các bên đã thống nhất được:*

[4.1] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Các bên đều thừa nhận sau khi dồn điền đổi thửa thì hộ bà M có 04 khẩu, diện tích 2.134,0m^2; hộ ông Hồng (vợ là Huế) có

04 khẩu, diện tích 2.318,7m^2 đều ở đồng Xóm Môi. Năm 2007, Nhà nước cho chuyển đổi từ đất cấy lúa sang làm đa canh kết hợp nuôi trồng thủy sản (gọi tắt: VAC) tại đồng Xóm Môi; do ruộng nhà bà M ở sát nhà ông Hồng, nhà ông Hồng có nhu cầu làm VAC nên bà M và ông Hồng đã đổi cho nhau 02 thửa đất nói trên, do được lợi thế ruộng được ở sát nhà nên hộ ông Hồng phải các trả bà M 07 triệu đồng. Cũng trong năm đó, bà M lại đổi cho bà T thửa đất đã đổi của ông Hồng; theo đó, bà T sử dụng thửa ruộng bà M đã đổi của ông Hồng tại Xóm Môi và phải trả thêm cho bà M 07 triệu đồng, còn bà M sử dụng thửa có diện tích 2.362,6m^2 (04 khẩu) của hộ bà T ở Sộp Viền. Việc đổi ruộng giữa bà M với ông Hồng, giữa bà M với bà T đều tự phát, không thông qua chính quyền. Năm 2012 - 2013, khi VLAP đo đạc để cấp GCN thì gia đình ông Hồng và bà M mới lập giấy thỏa thuận đổi hẳn cho nhau và cam kết không tranh chấp, đến nay hai hộ vẫn giữ nguyên quan điểm.

[4.2] Chủ thể thực hiện giao dịch và mục đích đổi ruộng: Do đều là ruộng cấy của hộ gia đình nên bà M, ông Hồng và bà T đều là chủ hộ đại diện làm chủ thể thực hiện giao dịch, mục đích đổi đều nhằm hưởng lợi cho gia đình; khi đổi, các các chủ thể đều tự nguyện, đều biết rõ nguồn gốc, hiện trạng thửa đất mình đổi.

[4.3] Về số thửa, diện tích, số tờ bản đồ đều lấy số liệu theo hiện trạng đo đạc của dự án VLAP 2012, các bên đều thừa nhận, không ai có ý kiến, thắc mắc gì.

[4.4] Về đối tượng tranh chấp: Các bên đều thừa nhận và đề nghị Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp về việc xác định quyền sử dụng hợp pháp thuộc về ai tại thửa 213, không yêu cầu, xem xét giải quyết thửa 246.

[5] *Nội dung không thống nhất được:*

[5.1] Nguyên đơn cho rằng khi đổi ruộng với bà T hai bên chỉ trao đổi miệng và đổi có thời hạn, chỉ đổi đến năm 2012, tuy có viết giấy nhưng nội dung chỉ là nhận số tiền 07 triệu đồng, vì sau khi đổi của ông Hồng thì bà M đã phải bỏ công sức và tiền của để bồi bổ, cải tạo đất; việc thỏa thuận không có nội dung đổi ruộng để đào ao như giấy do bị đơn xuất trình. Ngay sau khi đổi ruộng, do hộ bà M không có người làm nên bà T lại cấy luôn thửa ở đồng Sộp từ đó đến 2012 và nộp sản lượng cho HTX, bà T trả thóc cho bà tại thửa 213 ở Xóm Môi (năm 2007 trả đủ 60kg thóc/sào = 4,7 tạ), từ năm 2008 đến 2011 bà T bội ước, tự đào ao thả cá và chỉ trả bà 40kg/sào/năm (3,7 tạ), bà M bực tức nên đã nhiều lần đòi ruộng nhưng bà T không trả, bà M có ra ngăn cản không cho đào ao và có đơn gửi chính quyền nhưng không được giải quyết; đồng thời, bà M là người nộp các khoản dịch vụ cho HTX từ tại thửa 213 từ năm 2007 đến 2012. Về căn cứ pháp luật, theo qui định của luật đất đai năm 2003 thì chỉ cho phép đổi đến năm 2012 nên việc đổi này mặc nhiên hết giá trị; mặt khác, nếu là đổi hẳn thì vi phạm qui định của pháp luật về trình tự, thủ tục (công chứng, chứng thực) nên không có giá trị. Gia đình bà M và bà Huế đã thực hiện đúng qui định về trình tự, thủ tục đổi nên đã có tên trong hồ sơ địa chính; còn bà M với bà T chưa có văn bản thỏa thuận hợp pháp nào. Vì vậy, buộc bà T phải phá bỏ tài sản trên đất, san lấp để trả lại bà M nguyên trạng thửa ruộng này như trước khi đổi.

[5.2] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Công) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đưa ra chứng cứ là văn bản thỏa thuận đổi ruộng ngày 25/3/2007 (có nội dung đổi để đào ao làm kinh tế), và các chứng cứ về việc thực tế đã sử dụng ổn định, đầu tư nhiều tài sản, công sức từ sau khi đổi đến trước năm 2012 nhưng đều không có tranh chấp, khiếu kiện gì; việc lập hồ sơ xin làm đa canh (VAC) ngay sau khi đổi; việc nộp các khoản dịch vụ cho địa phương tại thửa ruộng này từ sau khi đổi cho đến nay; đồng thời nêu ra các qui định của pháp luật về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng, thời hiệu khởi kiện đã hết nên không đồng ý trả và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án.

[6] *Xem xét mục đích đổi ruộng:* Trước khi đổi cho ông Hồng thì bà M đã lập hồ sơ chuyển đổi cùng với hộ ông Thơm tại thửa 246 của gia đình mình; sau đó, do không có nhu cầu nên bà M đổi cho hộ ông Hồng để gia đình ông làm VAC và ông Hồng phải các trả bà M 07 triệu đồng do được lợi thế ruộng sát nhà, chứ không phải vì lý do ruộng xấu. Sau khi đổi cho ông Hồng lấy thửa 213 thì bà M vẫn không có nhu cầu, trong khi hộ bà T lại có nhu cầu làm đa canh nên bà M và bà T lại thỏa thuận đổi cho nhau và bà T lại phải các thêm cho bà M 07 triệu đồng. Sau khi đổi của bà M thì bà T kê khai lập hồ sơ xin chuyển đổi, tiến hành đào ao, làm lán trại chăn nuôi; còn bà M không cấy tại ruộng đổi của bà T mà đều cho người khác cấy rẽ trả sản lượng.

Giả thiết, không có văn bản thỏa thuận đổi ruộng, mà các bên chỉ thỏa thuận miệng như bà M khẳng định và do bà M phải bỏ ra 07 triệu đồng để bồi bổ đất nên bà T phải thanh T trả bà số tiền này. Vậy, liệu bà T có đồng ý chấp nhận bỏ ra số tiền này chỉ để đổi lấy ruộng cấy tốt, gần hơn và lại có thời hạn; giả thiết này không phù hợp với thực tế khách quan, không phù hợp lời khai của người làm chứng và báo cáo của địa phương vì số tiền này tại thời điểm đó có giá trị tương đối lớn và các thửa ruộng trước khi đổi đều là ruộng cấy 02 vụ lúa, canh tác bình thường, nên căn cứ bà M nêu ra đối với số tiền 07 triệu đồng bà T phải trả là không không phù hợp với thực tế. Vì vậy, việc bà T đổi ruộng của bà M để làm đa canh và phải trả thêm 07 triệu đồng là có căn cứ, phù hợp thực tế.

[7] *Xem xét văn bản thỏa thuận đổi ruộng:* Bản thỏa thuận đổi ruộng canh tác 25/3/2007 do bà T xuất trình nhưng bị bà M bác bỏ, không thừa nhận chữ ký của mình và đề nghị trưng cầu giám định. Kết quả giám định xác định chữ ký trong các mẫu gửi so sánh trong đó có một số do bà M giao nộp với chữ ký tại văn bản yêu cầu giám định đều do cùng một người ký. Tuy nhiên, sau khi nhận kết quả giám định bà M và người đại diện theo ủy quyền đều không có ý kiến phản đối gì thì coi như mặc nhiên thừa nhận sự tồn tại của bản thỏa thuận này. Mặt khác, theo lời khai của người làm chứng ông Nam (nguyên Chủ nhiệm HTX), ông Như (nguyên cán bộ Địa chính) và anh Qúy thì Bản thỏa thuận đổi ruộng ngày 25/3/2007 giữa bà M và bà T là có thật, nó được hình thành và tồn tại một cách khách quan, phù hợp với hoàn cảnh và tình hình thực tế của địa phương cũng như điều kiện, nhu cầu của gia đình bà M và bà T khi đó.

Như vậy, bản chất của bản thỏa thuận đổi ruộng canh tác này là hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Về nội dung, ngay khi ký kết và sau khi ký kết các bên đều đã nghiêm túc thực hiện nội dung thỏa thuận của hợp đồng

(giao đủ tiền khi ký kết và tiến hành xin chuyển đổi, đào ao, nộp dịch vụ, cho cấy rẽ… tại thửa ruộng mình nhận chuyển đổi); nhưng về hình thức thì không đảm bảo qui định của pháp luật về trình tự, thủ tục chuyển đổi, không làm thủ tục công chứng, chứng thực, đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ vi phạm về hình thức còn nội dung đã tuân thủ các qui định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với mục đích, nhu cầu của các bên, phù hợp với tình hình thực tế của địa phương lúc đó. Cụ thể: sau khi đổi bà T đã xuất trình giấy đổi ruộng để xin làm hồ sơ chuyển đổi và đề nghị được nộp các khoản dịch vụ với địa phương tại thửa đổi của bà M thì được ông Nam là Chủ nghiệm HTX khi đó ký xác nhận và hướng dẫn làm thủ tục, UB xã cũng đã ký xác nhận vào hồ sơ chuyển đổi; từ đó, gia đình bà T đã tiến hành làm đa canh và nộp các khoản dịch vụ tại thửa ruộng đó cho đến nay; còn bà M cũng thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình tại thửa đổi của bà T từ sau khi đổi đến trước khi xảy ra tranh chấp. Như vậy, trên thực tế, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch đổi ruộng ngày 25/3/2007.

Điều 134 của BLDS 2005 về "giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ qui định về hình thức" qui định: *Trường hợp qui định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện qui định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn…"*;

Khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 qui định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm qui định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó..."*

Như vậy, qui định việc xử lý giao dịch dân sự không tuân thủ hình thức của BLDS 2005 và 2015 đều xử lý theo hướng công nhận giao dịch.

Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở để công nhận hiệu lực của hợp đồng này. Vì vậy, giả thiết của bà M về việc nếu có đổi hẳn thì cũng vi phạm qui định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực nên không có giá trị là không phù hợp thực tế và qui định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[8] *Xem xét qúa trình sử dụng và việc đóng góp nghĩa vụ:* Theo báo cáo của UB xã, của UB huyện, lời khai của những người làm chứng (ông Hùng, ông Nam, bà Hồng, bà Phương, bà Phát) thì hộ bà T nộp các khoản dịch vụ cho HTX tại thửa 213 ở Xóm Môi từ 2008 đến nay; hộ bà T vì mục đích đổi để làm đa canh nên ngay sau khi đổi lấy thửa 213 ở Xóm Môi của bà M thì đã lập đề án chuyển đổi bổ sung với hộ ông Minh ở liền kề, dự án này tuy đã được UB xã xác nhận nhưng không được UB huyện phê duyệt; nhưng sau đó hộ bà T vẫn tiến hành đào ao, đắp nền, đầu tư nhiều tiền bạc, công sức trong thời gian dài, việc làm của hộ bà T, chính quyền thôn, xã đều biết nhưng đều không có ý kiến gì là hoàn toàn phù hợp với thực trạng, tình hình chung của địa phương lúc đó. Bà M cho rằng mình có biết, có ra ngăn cản, có báo chính quyền nhưng đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh; trên thực tế, bà M nộp các khoản dịch vụ với địa phương và cho

cấy rẽ tại thửa 135 tại đồng Sộp Viền từ sau khi đổi cho đến trước khi xảy ra tranh chấp (2008 đến 2012), từ sau năm 2012 đến nay bỏ hoang và không nộp dịch vụ nữa (bà T cấy năm 2008, bà Phương cấy năm 2010, bà Phát thấy ruộng bỏ không thì tự ý cấy năm 2018). Ngoài lời khai, bà M không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho các nội dung trên. Như vậy, có đủ cơ sở xác định trên thực tế các bên đã nghiêm túc thực hiện giao dịch đổi ruộng trong một thời gian dài; việc bà M cho rằng mình vẫn nộp các khoản dịch vụ tại thửa 213 từ sau khi đổi cho bà T đến năm 2012 và bà T cấy thửa 135 từ sau khi đổi đến 2012 là không có căn cứ, không đúng sự thật.

[9] *Xem xét việc thỏa thuận, việc kê khai cấp GCN:* Cũng theo báo cáo của UB và lời khai của các đương sự thì việc thỏa thuận giữa bà M với bà Huế về việc đổi hẳn và không tranh chấp chỉ được thực hiện vào năm 2012 - 2013 khi VLAP đo đạc, hoàn thiện hồ sơ để cấp GCN, thì cũng là lúc phát sinh tranh chấp giữa bà M với bà T. Lẽ ra, lúc đó bà M phải trao đổi và chỉ khi có sự thống nhất, đồng ý của bà T thì bà M mới được thực hiện việc kê khai cấp GCN, nhưng bà M không làm vậy nên đây cũng là một trong những lý do UB huyện thu hồi GCN đã cấp cho bà M là đúng. Việc bà M cho rằng theo qui định của Luật đất đai năm 2003 thì thời hạn cấp GCN đến 15/10/2013 là hết hiệu lực đối với đất nông nghiệp nên việc đổi ruộng của bà với bà T đương nhiên hết hiệu lực; tuy nhiên, trên thực tế các hộ đã được cấp GCN theo luật đất đai 2003 ở địa phương hiện nay vẫn được tiếp tục sử dụng ổn định và chờ gia hạn.

[10] *Như vậy:* Về chứng cứ là bản thỏa thuận đổi ruộng canh tác ngày 25/3/2007 mà bà T xuất trình, xem xét thấy đều phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ (Kết luận giám định, báo cáo của UB, lời khai của người làm chứng…), phù hợp với thực tế khách quan, phù hợp với các chứng cứ, tài liệu khác về việc nộp dịch vụ, làm hồ sơ xin chuyển đổi, đào đắp, xây dựng lán trại… mà bị đơn đưa ra để khẳng định việc đổi ruộng là vĩnh viễn nên không đồng ý trả lại bà M thửa ruộng 213 tại xứ đồng Xóm Môi là có căn cứ, cơ sở chấp nhận.

Việc bà M cho rằng khi đổi ruộng hai bên (bà T và bà M) chỉ thỏa thuận miệng, đổi có thời hạn, mục đích đổi chỉ để cấy lúa; số tiền 07 triệu đồng là tiền cải tạo, bồi bổ thửa đất 213; sau khi đổi thì bà T cấy luôn thửa 315 ở Sộp Viền và trả sản lượng cho bà M; bà M là người đóng các khoản dịch vụ tại thửa 213 từ năm 2008 đến năm 2012, nên thực chất bà T đang mượn thửa 213 của bà M, đều không có căn cứ, cơ sở để chấp nhận. Đối với giả thiết của bà M về việc nếu có đổi hẳn thì cũng vi phạm qui định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực nên không có giá trị. Với thực tế những gì các bên đã thực hiện và theo qui định tại Điều 134 BLDS 2005 và Điều 129 BLDS 2015 thì giả thiết này của bà M là không có căn cứ, cơ sở để chấp nhận.

[11] *Về thời hiệu khởi kiện:* Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà M và bà T thực chất cũng là một loại tranh chấp quyền sử dụng đất; theo qui định tại Điều 155 và điểm d khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 thì không xác định thời hiệu. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng theo qui định tại Điều 429 BLDS, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm

phạm; do đó, tranh chấp hợp đồng đổi đất giữa bà M và bà T đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ.

[12] *Việc cấp, thu hồi GCN thửa 213, 246; thỏa thuận không giải quyết thửa 246 và đề nghị xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất này*:

Khi dự án VLAP (năm 2012) triển khai để hoàn thiện hồ sơ cấp GCN thì hộ bà M và bà Huế mới lập giấy thỏa thuận đổi ruộng và cam kết không tranh chấp. Sau đó, hai hộ tự kê khai đề nghị cấp GCN tại thửa đất đã đổi cho nhau trong khi thửa 213 đang có tranh chấp, đang có tài sản trên đất của người khác, đất chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chuyển đổi, chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển đổi… nhưng UB xã vẫn hoàn thiện hồ sơ, UB huyện vẫn cấp GCN cho hai hộ này là không đúng qui định của pháp luật; do vậy, khi bà T có đơn khiếu nại thì UB huyện đã thẩm tra và ra quyết định thu hồi 02 GCN này là đúng.

Qúa trình giải quyết tranh chấp tại địa phương có lần bà M đã yêu cầu cấp GCN cho gia đình mình đối với thửa 246; tuy nhiên, sau đó lại thay đổi yêu cầu đề nghị cấp GCN tại thửa 213 và khởi kiện ra Tòa. Qúa trình giải quyết tại Tòa án thì bà M và bà Huế giữ nguyên quan điểm không tranh chấp thửa 246, đề nghị xác lập quyền sử dụng hợp pháp cho hộ bà Huế thửa đất này.

Xét quan điểm, đề nghị của các bên liên quan phù hợp với thực tế người đang sử dụng ổn định, thực tế tài sản đang có trên đất, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với qui định tại Điều 129 của BLDS, phù hợp với quan điểm, đề nghị của chính quyền địa phương nên HĐXX chấp nhận thỏa thuận này và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn các bên hoàn tất thủ tục chuyển đổi để được cấp GCN đối với thửa 246; đồng thời, cũng xác nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất có liên quan và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn chủ sử dụng hợp pháp hoàn tất thủ tục để được cấp GCN.

[13] *Về việc đền bù hỗ trợ giải phóng mặt bằng làm đường I2-14*: Theo báo cáo của UB xã và Công văn trả lời của Trung tâm phát triển quĩ đất huyện Ứng Hòa thì phần tài sản trên đất được đền bù trị giá 30.335.000đ xác định là của anh Công, anh Công đã nhận đủ số tiền này và không có ý kiến gì; bà M cũng không có ý kiến gì đối với số tiền này. Đối với phần diện tích 57,5m^2 của thửa đất này nằm vào lề đường dự án, UB huyện chưa ban hành quyết định thu hồi nên không thuộc trường hợp đất bị thu hồi, giải phóng mặt bằng.

[14] *Về quan điểm, đề nghị của Viện kiểm sát:* Xét quan điểm, đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm, nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[15] *Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện*: Xét việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần hưởng lợi tài sản trên đất và nghĩa vụ phải trả của bị đơn ngay từ đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên Tòa vẫn giữ nguyên quan điểm này nên HĐXX chấp nhận, không đặt ra xem xét.

[16] *Về chi phí tố tụng:* Do bà M là người yêu cầu giám định, xem xét thẩm định, định giá tài sản, bà đã nộp 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Tổng cộng tiền chi phí tố tụng hết 12.200.000 đồng; số còn lại 7.800.000đ (*Bẩy triệu tám trăm nghìn đồng*) Tòa án đã thanh T, hoàn trả đủ bà M. Do yêu cầu khởi kiện của bà M không được chấp nhận và việc không thừa nhận

chữ kỹ của mình tại giấy thỏa thuận đổi ruộng canh tác ngày 25/3/2007 không có căn cứ nên bà M phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nói trên.

[17] *Về án phí và quyền kháng cáo:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (buộc bị đơn phải trả lại nguyên hiện trạng thửa ruộng như trước khi đổi) không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 786.159.175đ (*Bẩy trăm tám mươi sáu triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, một trăm bẩy mươi lăm đồng*) là tổng giá trị tài sản trên đất và giá trị thửa đất. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 và 166; Điều 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 693, 694, 695 và 696 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 155 và 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 và 5 Điều 113; Điều 105, 106, 107 và Điều 126 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về việc buộc gia đình bà Lê Thị T phải trả lại gia đình bà Nguyễn Thị M thửa đất số 213, diện tích 2.318,7m^2 đất nông nghiệp, tờ Bản đồ số 14 tại xứ đồng Xóm Môi, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường và buộc bà T phải phá bỏ các công trình trên đất, phải san lấp để trả lại như hiện trạng ban đầu là ruộng cấy hai vụ lúa.

2. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất canh tác ngày 25/3/2007 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lê Thị T đại điện cho chủ hộ tham gia ký kết; theo đó, gia đình bà T được sử dụng 04 xuất (khẩu) ruộng (diện tích 2.318,7m^2) tại xứ đồng xóm Môi, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường của gia đình bà M để đào ao làm kinh tế và phải các trả gia đình bà M 07 triệu đồng, còn gia đình bà M sử dụng 04 xuất (khẩu) ruộng tại xứ đồng Sộp Viền, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường (diện tích 2.363m^2) của gia đình bà T là hợp pháp.

3. Xác nhận bà Lê Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất ruộng canh tác số 213, diện tích 2.318,7m^2, tờ Bản đồ số 14 đã nhận chuyển đổi của gia đình bà M (Hồ sơ địa chính VLAP 2012 tên người sử dụng là Nguyễn Thị M, có tứ cạnh: phía Bắc có chiều dài 18,25m giáp đường và mương nước tập thể; phía Nam dài 27,76m giáp Đường I2-14; phía Đông dài 115, 47m giáp nhà ông Hoàng Văn Minh; phía Tây dài 101,94m giáp nhà ông Hoàng Long Khánh) tại xứ đồng Xóm Môi, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường và toàn bộ tài sản trên đất. Bà T và những người liên quan phải thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này theo qui định của pháp luật.

4. Xác nhận bà Nguyễn Thị M cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người thừa kế của ông Hoàng Văn Toàn được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất ruộng canh tác số 135, diện tích 2.363m^2, tờ Bản đồ số 15 đã nhận chuyển đổi của gia đình bà T (Hồ sơ địa chính VLAP 2012 tên người sử dụng đất là Lê Thị T, có tứ cạnh: phía Bắc dài 64,33m; phía Nam dài 63,97m; phía Đông dài 36,81m; phía Tây dài 39,40m) tại xứ đồng Sộp Viền, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường; đồng thời, phải thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

5. Xác nhận bà Nguyễn Thị Huế cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người thừa kế của ông Đoàn Văn Hồng được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất ruộng canh tác số 246, diện tích 2.134,0m^2, tờ Bản đồ số 15 tại xứ đồng Xóm Môi, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường đã nhận chuyển đổi của gia đình bà M; đồng thời, phải thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

6. Xác nhận việc anh Nguyễn Văn Công là chủ sở hữu hợp pháp đã nhận đủ số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng làm đường I2-14 đối với phần tài sản trên đất tại thửa số 213, tờ Bản đồ số 14, tại đồng Xóm Môi, thôn Kim Bồng, xã Kim Đường và không có yêu cầu, đề ngị gì khác; xác nhận việc UBND huyện Ứng Hòa không thu hồi, đền bù giải phóng mặt bằng diện tích 57,7m^2 tại thửa đất này.

7. Bà Nguyễn Thị M phải chịu 12.200.000đ (*Mười hai triệu, hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí giám định, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. Đối trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) bà M đã nộp và đã được thanh T xong. Xác nhận bà M đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

8. Bà Nguyễn Thị M phải chịu 21.158.400đ (*Hai mốt triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Đối trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp tại biên lai thu số 0009486 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội; bà M còn phải nộp 20.858.400đ (*Hai mươi triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

9. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết, tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Ứng Hòa;
- Chi cục THADS huyện Ứng Hòa;
- UBND huyện Ứng Hòa;
- UBND xã Kim Đường;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

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

Nguyễn Đình Kiến