TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập -Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 270/2025/DS-PT
Ngày 29/5/2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Ong Thân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tấn, Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 28, 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 679/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp", do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5339/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Lê Văn T sinh năm 1962 (đã chết tháng 8/2022); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T: Bà Quách Thị C, sinh năm 1966; Chị Lê Thị N, sinh năm 1993; Anh Lê Anh T1, sinh năm 1999; Chị Lê Thị T2 sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội; (Bà C có mặt, chị N, anh T1, chị T2 đều vắng mặt)

- Bà Quách Thị C, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị C và anh Lê Anh T1: Bà Quách Thị B; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội; (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị T3, sinh năm 1957; anh Đỗ Hữu T4, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. (bà T3 có mặt, anh T4 vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T3: Ông Lưu Minh V, Luật sư Công ty L4 - Đoàn luật sư thành phố H; (có mặt)

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

- Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện T, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân M, chức vụ: Chủ tịch; (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã T, huyện T, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T5;(có đơn xét xử vắng mặt)

- Anh Lê Anh T1, sinh năm 1999; Cụ Đặng Thị T6, sinh năm 1933; Ông Đặng Quốc H, sinh năm 1955; Anh Đặng Xuân T7, sinh năm 1972; Bà Phùng Thị M1, sinh năm 1968; Anh Lê Đức A, sinh năm 2007; Anh Lê Thanh N1, sinh năm 1989; Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1956; Anh Lê Văn T8, sinh năm 1982; Anh Lê Văn T9, sinh năm 1979; Chị Lê Thị L1, sinh năm 1984; Chị Lê Thị T2 sinh năm 1990; Bà Lê Thị N2, sinh năm 1956; Đều có cùng địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. (đều vắng mặt)

- Bà Đặng Thị K, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà B, ngách B ngõ B M, phường M, quận H, Hà Nội; (vắng mặt)

- Bà Đặng Thị T10, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm B thôn H, xã L, huyện T, Hà Nội; (vắng mặt)

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, Hà Nội; (vắng mặt)

- Bà Lê Thị T11, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện T, Hà Nội; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được toma tắt như sau:

*** Nguyên đơn trình bày và yêu cầu:** Hộ gia đình sản xuất nông nghiệp mang tên ông Lê Văn T có 4 thành viên gồm: Ông Lê Văn T, bà Quách Thị C, cụ Lê Hoàn C1 và chị Lê Thị T2 được giao 1.606 mỏ đất để sản xuất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến năm 2013, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) ngày 23/9/1999. Gồm các thửa đất sau đây: Thửa số 49/4, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới; Thửa số 311/7, tờ bản đồ số V, diện tích 788,4m^2, loại đất 2L ở đồng Giữa; Thửa số 173/8, tờ bản đồ số V, diện tích 177,9m^2, loại đất Mạ ở đồng Sau Trại; Thửa số 8/40, tờ bản đồ số VII, diện tích 168,5m^2, loại đất Mạ ở đồng Sau Ao; Thửa số 290/63, tờ bản số số V, diện tích 38,9m^2, loại đất 2L ở C. Hộ gia đình sản xuất nông nghiệp mang tên bà Đặng Thị T3 có 4 thành viên gồm: Bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4, cụ Đặng Văn C2 và cụ Đặng Thị T6 được giao 1.734m^2 đất để sản xuất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến năm 2013, trong đó: Thửa số 58/6, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Đ; Thửa số 312/8, tờ bản đồ số V, diện tích 788,4m^2, loại đất 2L ở đồng Giữa; Thửa số 161/32, tờ bản đồ số V, diện tích 289,4m^2, loại đất Mạ ở đồng Đường C; Thửa số 221/43, tờ bản đồ số V, diện tích 224,6m^2, loại đất Mạ ở đồng Cây Hồng; Thửa số 290/50, tờ bản số số V, diện tích 38,9m^2, loại đất 2L ở C. Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 cũng được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 23/9/1999. Sau khi được giao đất, ngày 26/9/2006, ông Lê Văn T và bà Quách Thị C lập hợp đồng đổi ruộng với bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4. Hợp đồng do ông S là Bí thư Chi bộ thôn viết tại gia

đình bà Đặng Thị T3 có nội dung: Bên A là ông Lê Văn T, bà Quách Thị C và Bên B là bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4 có hai thửa đất bằng nhau về diện tích 432m^2, cùng xứ đồng Dộc Dưới. Để thuận lợi cho việc canh tác và phát triển kinh tế gia đình, bà Đặng Thị Thanh Đ ruộng của gia đình mình cho gia đình ông Lê Văn T, nhận ruộng của gia đình ông Lê Văn T kể từ ngày ký hợp đồng; gia đình ông Lê Văn T cũng đổi ruộng của gia đình mình và nhận ruộng của gia đình bà Đặng Thị T3 kể từ sau ngày làm và ký hợp đồng. Mọi việc thanh toán đều chấp hành đầy đủ theo quy định của các cấp. Hợp đồng lập thành 3 bản, mỗi gia đình giữ 1 bản và gửi địa phương 1 bản để làm chứng và duy trì hợp đồng. Hai bên đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất sau chuyển đổi. Theo đó, gia đình bà Đặng Thị Thanh quản L2 và sử dụng thửa đất số 49/4, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới; gia đình ông Lê Văn T đã quản lý, sử dụng thửa số 58/6, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới. Ngoài ra, sau khi chuyển đổi để sử dụng thửa đất 58/6 nêu trên, ông Lê Văn T và bà Quách Thị C còn thuê thửa đất ruộng liền kề của ông Đặng Quốc H là anh ruột bà Đặng Thị T3, thuê thầu thửa đất công của UBND xã T để làm mô hình kinh tế trang trại. Thực hiện chính sách dồn điền, đổi thửa tại địa phương, với chủ trương mỗi Hộ gia đình được lựa chọn vị trí đất đã được giao để tiếp tục sử dụng. Bà Đặng Thị T3 đề nghị giữ lại thửa đất số 58/6 đã đổi nêu trên, nhưng ông Lê Văn T và bà Quách Thị C không đồng ý, nên xảy ra tranh chấp. UBND xã T đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ông Lê Văn T và bà Quách Thị C gửi đơn đến nhiều cơ quan của huyện T, nhưng chưa được giải quyết. Tuy nhiên, ngày 12/9/2019, UBND huyện T lại cấp GCNQSD, số CS 876932, gồm bốn thửa đất sản xuất nông nghiệp cho Hộ gia đình bà Đặng Thị T3, trong đó có thừa số 58/6 (là thửa 58/1 trước đó đã chuyển đổi cho Hộ gia đình ông Lê Văn T), với diện tích hiện còn 373m^2. Ngày 16/12/2021, ông Lê Văn T, bà Quách Thị C khởi kiện vụ án dân sự với yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng 373m^2 đất tại thửa số 58/6 (trước đây là thửa 58/1), tờ bản đồ số VII, loại đất 2L ở đồng D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội của gia đình ông Lê Văn T. Đề nghị hủy GCNQSD, số CS 876932, do UBND huyện T cấp cho Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 ngày 12/9/2019. Lý do ông Lê Văn T, bà Quách Thị C khởi kiện, vì: Hai bên đã thỏa thuận đổi ruộng, có hợp đồng bằng văn bản, đã trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước. Do thấy gia đình ông Lê Văn T, bà Quách Thị C đầu tư san lấp, đào ao thả cá thành mô hình kinh tế trang trại phát triển thuận lợi, nên bà Đặng Thị Thanh lợi D chủ trương dồn điền, đổi thửa để đòi lại đất, nhằm hưởng giá trị đầu tư cũng như thuê thầu đất làm kinh tế trang trại. Ông Lê Văn T và bà Quách Thị C cho rằng thời hạn giao đất đến năm 2013 đã hết, nhu cầu và thực tế sử dụng thửa đất 58/6 của gia đình là thực tế, Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 có thể lựa chọn vị trí đất khác cùng xứ đồng Dộc Dưới, hoặc xứ đồng khác để đề nghị cơ quan có thẩm quyền chia đất đảm bảo chủ trương dồn điền, đổi thửa. Về việc UBND huyện T, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 876932, ngày 12/9/2019, cho Hộ gia đình bà Đặng Thị T3, nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Quách Thị C cho rằng: Thực tế Hộ gia đình đang sử dụng thửa đất 58/6 (trước đó là thửa 58/1), đang xảy ra tranh chấp, mà UBND xã T lập tờ trình, UBND huyện T không kiểm tra để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là không đúng quy định của pháp luật.

*** Quan điểm của bị đơn:** Thừa nhận có ký hợp đồng chuyển đổi đất như đã nêu trên với vợ chồng ông Lê Văn T, bà Quách Thị C; thừa nhận đã tiếp quản và canh tác thửa đất số 49/4, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới; thừa nhận lý do đổi ruộng là để thuận lợi sử dụng đất của hai hộ gia đình. Tuy nhiên, bà Đặng Thị T3 khai chỉ canh tác 2 hoặc 3 vụ tại thửa đất 49/4 nêu trên, sau đó đã đề nghị trả lại nhưng ông Lê Văn T, bà Quách Thị C không đồng ý mà vẫn quản lý sử dụng. Đến năm 2013, thực hiện dồn điền đổi thửa theo chủ trương của địa phương, bà Đặng Thị T3 đã lựa chọn giữ lại thửa đất số 58/6 trước đó đã đổi cho gia đình ông Lê Văn T, bà Quách Thị C. Bà Đặng Thị T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Quách Thị C vì thửa đất vẫn đứng tên hộ gia đình, ngày 12/9/2019 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Đặng Quốc H, ông Đặng Văn C3, ông Đặng Xuân T7, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị T10 (con của cụ Đặng Văn C2 và cụ Đặng Thị T6): Cụ Đặng Văn Chà L3 thành viên trong Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 , được cấp GCNQSDĐ ngày 23/9/1999. Việc bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4 lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng thửa đất số 58/1, ngày 29/6/2006, là không đúng pháp luật, vì không được sự đồng ý của hai thành viên khác còn lại của H2 gia đình là cụ Đặng Văn C2 và cụ Đặng Thị T6. Cụ Đặng Văn C2 đã chết năm 1998, nên cụ Đặng Thị T6, ông Đặng Quốc H, ông Đặng Văn C3, ông Đặng Xuân T7, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị T10 không đồng ý với khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Quách Thị C đề nghị công nhận quyền sử dụng thửa đất 58/6, đề nghị trả lại thửa đất này cho Hộ gia đình bà Đặng Thị T3. Cụ Đặng Thị T6 không trực tiếp tham gia tố tụng, nhưng thông qua con trai là ông Đặng Quốc H, ông Đặng Văn C3, ông Đặng Xuân T7 cùng với bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị T10 đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Quách Thị C.

- Chị Lê Thị T2: Là thành viên trong Hộ gia đình mang tên ông Lê Văn T, được cấp GGCNQSDĐ nông nghiệp ngày 23/9/1999. Chị Lê Thị T2 thống nhất với lời khai, quan điểm của cha mẹ là ông Lê Văn T và bà Quách Thị C.

- Người thuộc diện thừa kế của cụ Lê Hoàn C1 gồm: Bà Lê Thị N2, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị T11, bà Phùng Thị M1, anh Lê Thanh N1, anh Lê Đức A, bà Đỗ Thị L, anh Lê Văn T9, anh Lê Văn T8, chị Lê Thị L1 khai: Cụ Lê H3 Cầu là thành viên trong hộ gia đình mang tên ông Lê Văn T, được cấp GGCNQSDĐ nông nghiệp ngày 23/9/1999. Thừa nhận là biết ông Lê Văn T, bà Quách Thị C chuyển đổi thửa đất số 49/4, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới cho gia đình bà Đặng Thị T3 để nhận sử dụng thửa số 58/6, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới. Người thuộc diện thừa kế của cụ Lê Hoàn C1 có tên như trên đều thống nhất với nội dung khai cũng như Lê Văn T và bà Quách Thị C, đồng thời không yêu cầu quyền lợi liên quan đến thửa đất số 58/6, tờ bản đồ số VII, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội.

- Quan điểm của UBND xã T: Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 được giao thửa số 58/1, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Dộc Dưới nhưng sau đó đã chuyển đổi cho gia đình ông Lê Văn T, để sử dụng thửa đất số 49/4, tờ bản đồ số VII, diện tích 432m^2, loại đất 2L ở đồng Độc Dưới. Đối chiếu với quy

định pháp luật về đất đai, thì hợp đồng đổi ruộng ngày 29/6/2006 giữa bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4 với ông Lê Văn T, bà Quách Thị C có sự thỏa thuận giữa hai bên, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 106 và khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003. Thực hiện Kế hoạch số 68/KH-UBND ngày 26/6/2012 của UBND huyện T; Hướng dẫn số 4225/STNMT-ĐKTK ngày 15/10/2012 của Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố H; căn cứ Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 của UBND huyện T, về phê duyệt phương án dồn điền, đổi thửa đất sản xuất nông nghiệp. Hộ gia đình ông Lê Văn T được Tiểu ban dồn điền, đổi thửa chia dồn quyền sử dụng đất trồng lúa tại thửa đất số 49/3, tờ bản đồ số VII, diện tích 422,3m^2 tại xứ đồng Dộc Dưới, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. Do ông Lê Văn T chưa ký đơn cấp đổi, cấp lại, nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau dồn điền, đổi thửa. Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 được Tiểu ban dồn điền, đổi thửa chia quyền sử dụng đất trồng lúa tại thửa đất số 58/6, tờ bản đồ số VII, tại xứ đồng D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội với diện tích hiện còn 373m^2. UBND xã T trình UBND huyện T, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 876932 ngày 12/9/2019, trong đó có thửa đất 58/6, cho hộ gia đình bà Đặng Thị T3.

- Quan điểm của UBND huyện T: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 được thực hiện theo chủ trương cấp đổi, cấp lại sau khi thực hiện dồn điền đổi thửa đối với đất sản xuất nông nghiệp. Trên cơ sở đơn đề nghị và báo cáo, tờ trình của UBND xã T, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 876932 ngày 12/9/2019, trong đó có thửa đất 58/6, cho Hộ gia đình bà Đặng Thị T3. UBND huyện T không nhận được báo cáo của UBND xã T, hay thông tin về việc thửa đất số 58/6, có tranh chấp. Do đó, UBND huyện T cho rằng, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 58/6 cho Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 theo quy định của pháp luật.

* Kết quả xác minh, xem xét và thẩm định giá tài sản:

- Thửa đất số 58/6, tờ bản đồ số VII, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội hai bên tranh chấp là đất nông nghiệp. Gia đình ông Lê Văn T, bà Quách Thị C đang trực tiếp quản lý, sử dụng cùng diện tích đất thuê thầu của địa phương, với mô hình kinh tế trang trại vườn ao. Trên đất có ngôi nhà cấp bốn cùng công trình phụ của vợ chồng ông Lê Văn T và bà Quách Thị C

- Thửa đất số 49/4, tờ bản đồ số VII xã T, huyện T, thành phố Hà Nội cũng là đất sản xuất nông nghiệp, hiện để trống không canh tác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DSST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 235, khoản 1 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 và khoản 2 Điều 107, Điều 427, Điều 688, khoản 1 và khoản 2 Điều 689, Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 8, Điều 15, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Điều 102 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Khoản 1 và khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Quách Thị C: Xác định ông Lê Văn T và bà Quách Thị C được quyền sử dụng thửa đất sản xuất nông nghiệp số 58/6, tờ bản đồ số VII xã T, huyện T,

thành phố Hà Nội. Hủy phần nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 876932 ngày 12/9/2019 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 58/6 tờ bản đồ số VII xã T, huyện T, thành phố Hà Nội đối với hộ gia đình bà Đặng Thị T3. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2025, bị đơn bà Đặng Thị T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/8/2025, bị đơn anh Đỗ Hữu T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị cần xét ý chí chủ quan của các bên về việc đổi ruộng; trong ý chí của bị đơn bà T3 và gia đình cho rằng việc đổi ruộng không phải chuyển đổi đất nông nghiệp, mà chỉ là đổi người canh tác trên thửa đất nông nghiệp đấy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Về tố tụng thì Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Về nội dung tren cơ sở kháng cáo của bị đơn, tài liệu trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng chuyển đổi, đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình bà Đặng Thị T3. Do đó, vụ án dân sự cùng với yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng chuyển đổi, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt trong vụ án dân sự thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4 cho rằng, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là vô hiệu nhưng không khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng trong thời hạn quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự.

[3]. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[4]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tổ chức phiên tòa xét xử nhiều lần, đương sự được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết theo quy định tại Điều 296-Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét kháng cáo của bị đơn, xét thấy:

[5.1]. Về hợp đồng đổi ruộng giữa hai bên ngày 29/6/2006:

- Về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất: Hộ gia đình ông Lê Văn T và Hộ gia đình bà Đặng Thị Thanh Đ1 sản xuất nông nghiệp tại địa phương, cùng được nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp. Hộ gia đình ông Lê Văn T được giao sử dụng thửa đất số 49/4; Hộ gia đình bà Đặng Thị T3 được giao sử dụng thửa đất 58/6, cùng bằng nhau về diện tích 432m^2, loại đất 2L và cùng ở đồng Dộc Dưới. Hai hộ gia đình đều đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đủ điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; đủ điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng theo quy định tại điểm a, d khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 102 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

- Về hình thức: Hợp đồng đã được thực hiện bằng văn bản nhưng không chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, chưa làm thủ tục đăng ký sang tên sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, hai bên đã thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Ông Lê Văn T và bà Quách Thị C đã sử dụng thửa đất 58/6 từ năm 2006 đến nay ổn định, liên tục bằng hình thức cải tạo, thuê thầu thêm thửa đất liền kề để xây dựng mô hình dào áo chăn nuôi. Những thành viên trong Hộ gia đình bà Đặng Thị Thanh B1 nhưng không phản đối. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy 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 hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Do đó, hình thức của hợp đồng không có công chứng, chứng thực không là cơ sở để xác lập lại quyền sử dụng đất cho H2 gia đình bà Đặng Thị T3.

- Về tư cách chủ thể: Theo quy định tại Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005, Chủ hộ là đại diện cho Hộ gia đình tham gia các quan hệ pháp luật vì lợi ích chung của Hộ gia đình. Do đó, bà Đặng Thị T3 và ông Lê Văn T với tư cách là Chủ hộ của hai Hộ gia đình, tham gia ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ngoài ra, mỗi bên đều có thêm một thành viên trong hộ gia đình là anh Đỗ Hữu T4, bà Quách Thị C cùng tham gia ký hợp đồng thể hiện tính công khai trong thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất.

- Về nội dung của hợp đồng đổi ruộng: Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối như chính lời khai của bị đơn là bà

Đặng Thị T3, về mục đích đổi ruộng để thuận lợi cho cả hai bên trong việc sử dụng đất, đó chính là lợi ích chung của Hộ gia đình. Theo quy định tại khoản 2 Điều Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005, thì hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên ký kết. Thực tế hai bên đã thực hiện đổi ruộng thể hiện bằng canh tác, sử dụng đất nhiều năm, không xảy ra tranh chấp cho đến thời điểm thực hiện chính sách dồn điền, đổi thửa đối với đất sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Tình tiết này phù hợp với lời khai của hầu hết các đương sự là thành viên trong Hộ gia đình cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong diện thừa kế quyền sử dụng đất của cụ Đặng Văn T12 và cụ Lê Hoàn C1.

- Sau khi đổi ruộng, hộ gia đình bà Đặng Thị T3 cũng đã trực tiếp canh tác trên thửa đất số 49/4. Hộ gia đình ông Lê Văn T trực tiếp sử dụng thửa đất 58/6 từ đó đến nay. Ngoài ra, ông Lê Văn T và bà Quách Thị C còn thuê thầu thửa đất liền kề với UBND xã T, để xây dựng mô hình trang trại đào ao nuôi cá. Nội dung xác minh ngày 21/7/2022, đại diện UBND xã T cũng xác định sau khi đổi ruộng và sử dụng thửa 58/6, ông Lê Văn T, bà Quách Thị C còn thuê thầu diện tích đất công liền kề, đã báo cáo UBND xã T để xây dựng mô hình trang trại. Như vậy, mặc dù hai bên không làm thủ tục đăng ký sang tên sử dụng đất nông nghiệp, nhưng thực tế ông Lê Văn T và bà Quách Thị C đã báo cáo với chính quyền địa phương về việc sử dụng thửa đất 58/6, sau khi chuyển đổi với hộ gia đình bà Đặng Thị T3.

- Mặt khác, thời hạn nhà nước giao sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với đổi để sử dụng đất trên thực tế. Tại thời điểm thực hiện chính sách dồn điền đổi hai bên đến 2013, trước thời điểm này, ngày 29/6/2006 hai bên đã thực hiện chuyển thửa thì gia đình ông Lê Văn T và bà Quách Thị C là người sử dụng thửa đất số 58/6, có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất mang tính ổn định của mô hình trang trại. Điều kiện sử dụng thửa đất số 49/4 và thửa đất số 58/6 ở cùng xứ đồng Dộc Dưới là như nhau, thậm chí theo lời khai của bà Quách Thị C, thì thửa đất số 49/4 giáp đường giao thông nội đồng, còn thửa số 58/6 có đường đi như hiện trạng là do vợ chồng ông Lê Văn T, bà Quách Thị C đào ao thả cá, đắp bờ mới hình thành. Thấy rằng: Chủ trương dồn điền, đổi thửa của nhà nước là tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình xã viên sử dụng đất ổn định để sản xuất nông nghiệp. Bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4 hoàn toàn có thể đề nghị nguyện vọng để chính quyền địa phương chia sử dụng đất khác, không nhất thiết phải lấy lại diện tích đã chuyển đổi cho hộ gia đình ông Lê Văn T, bà Quách Thị C.

- Bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4 cho rằng hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu, nên đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Văn T, bà Quách Thị C trả lại thửa đất 58/6 là không có cơ sở và không phù hợp. Quá trình đổi ruộng bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4 cũng không khởi kiện tuyên bố giao dịch vô hiệu trong thời hiệu quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 132 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đối với quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thành viên Hộ gia đình bà Đặng Thị T3, những người thuộc diện thừa kế của cụ Đặng Văn T12 không đồng ý với việc bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4 tự ý đổi ruộng. Thấy rằng: Tại thời điểm giao đất nông nghiệp, cụ Đặng Thị T6 và cụ Đặng Văn T12 là 2 trong 4 thành viên cùng bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4 trong Hộ gia đình, được giao sử dụng 4 thửa đất, với tổng diện tích 1.674m^2. Mặc dù cụ Đặng Thị T6 và cụ Đặng Văn T12 không tham gia ký hợp đồng đổi ruộng ngày 29/6/2006, nhưng thực tế thành viên khác trong hộ gia đình là chủ hộ đã ký. Mặt khác, hai thành viên gồm Chủ hộ bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4 định đoạt thửa đất 58/6 có diện tích 422m^2, chưa bằng phần trăm tổng diện tích được giao sử dụng chung. Các thành viên khác trong Hộ gia đình cũng như những người thuộc diện thừa kế của cụ Đặng Văn T12, cũng không khởi kiện đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất trong thời hiệu pháp luật quy định.

- Như đã nhận định nêu trên, thỏa thuận chuyển đổi đất ruộng là vì lợi ích chung của Hộ gia đình, nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên ký kết theo quy định tại khoản 2 Điều Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, giao dịch do Chủ hộ là bà Đặng Thị T3 và thành viên trong Hộ gia đình là anh Đỗ Hữu T4 ký kết, chỉ chuyển đổi quyền sử dụng sang thửa đất khác cùng xứ đồng, không làm mất đi quyền sử dụng đất nông nghiệp của các thành viên còn lại.

- Từ những nội dung trên, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T13, có căn cứ xác định Hộ gia đình ông Lê Văn T sử dụng thửa đất số 58/6 là ổn định. Do đó, ông Lê Văn T, bà Quách Thị C khởi kiện đề nghị công nhận quyền sử dụng thửa đất 58/6, tờ bản đồ số VII xã T, huyện T, thành phố Hà Nội là phù hợp, có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[5.2]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Thời điểm năm 2019, UBND huyện T làm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 58/6, tờ bản đồ số VII, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội cho Hộ gia đình bà Đặng Thị Thanh K1 hai bên đã xảy ra tranh chấp. Tại Biên bản làm việc ngày 21/7/2022, đại diện UBND xã T cũng xác định, đã tiến hành hòa giải nhưng hai bên gia đình không thống nhất. Tài liệu trong hồ sơ do ông Lê Văn T và bà Quách Thị C nộp kèm theo đơn khởi kiện, cho thấy tranh chấp giữa hai bên phát sinh từ khi thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa năm 2015. Cụ thể: Ngày 21/8/2015 Tiểu ban dồn điền đổi thửa thôn Khoái Cầu lập biên bản hòa giải; Ngày 13/10/2015 UBND xã T tổ chức hoà giải nhưng không thành. Ban tiếp công dân thuộc Văn phòng UBND huyện T cũng nhận được đơn của ông Lê Văn T đề nghị giải quyết tranh chấp đất ruộng và đã có Văn bản số 101/PC-BTCD ngày 13/9/2018 để chuyển đơn đến Chủ tịch UBND xã T giải quyết.

- Như vậy, chính quyền địa phương là UBND xã T, UBND huyện T đều biết sự kiện tranh chấp đất giữa gia đình ông Lê Văn T với gia đình bà Đặng Thị T3, chưa được giải quyết nhưng vẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 58/6 cho H2 gia đình bà Đặng Thị T3 là không đúng quy định tại

Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hết thời hạn sử dụng, thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa phải đảm bảo hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp. Như nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện dân sự của Lê Văn T, bà Quách Thị C đề nghị công nhận quyền sử dụng thửa đất 58/6, tờ bản đồ số VII xã T, huyện T, thành phố Hà Nội.

- Do đó, căn cứ Điều 15 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Quách Thị C, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do UBND huyện T đã cấp cho hộ gia đình bà Đặng Thị T3 đối với thửa đất số 58/6, tờ bản đồ số VII, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội là có căn cứ pháp luật.

[6]. Trong vụ án này, các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn T cũng như những người thuộc diện thừa kế của cụ Lê Hoàn C1, thành viên trong hộ gia đình nhưng đã chết đều đồng ý với hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp ngày 29/6/2006, thống nhất không tranh chấp thửa đất số 58/6, tờ bản đồ số VI xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận quan điểm của họ là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

[7]. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án, cũng không chỉ ra được các vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm. Do vậy, quan điểm của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi đề nghị hủy bản án sơ thẩm không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9]. Do kháng cáo không được chấp nhận, bà Đặng Thị T3, anh Đỗ Hữu T4 phải nộp án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T3 được xác định là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T3 và anh Đỗ Hữu T4.

2. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DSST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

3. Về án phí:

- Bà Đặng Thị T3 không phải nộp án phí phúc thẩm.

- Anh Đỗ Hữu T4 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm theo quy định. Đối trừ với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng

án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000992 ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. (Xác nhận anh Đỗ Hữu T4 đã hoàn thành nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm).

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

(đã ký)

Đặng Đình Lực