TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H.N.**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 62/2019/DS-PT
Ngày 18 - 3 - 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng đổi đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.N.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**

Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yến**

- Thư ký phiên tòa: Bà: **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố H.N..

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H.N.: Bà **Bùi Thị Hạnh** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 18 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H.N. xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng đổi đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện T.T., thành phố H.N. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông D.T.C(D.V.C.), sinh năm 1963. (*Vắng mặt*)

Ông D.T.Củy quyền cho ông T.X.H., sinh năm 1984. *(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2016). (Có mặt)*

Bà N.T.T., sinh năm 1963. *(Có mặt)*

Anh D.V.CF., sinh năm 1991. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Đều ở thôn 7, xã T.X., huyện T.T., TP. H.N..

Bị đơn: Ông N.V.T., sinh năm 1964. (*Vắng mặt*)

Bà N.T.NG., sinh năm 1968. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Đều ở thôn 7, xã T.X., huyện T.T., TP. H.N..

Ông N.V.T. ủy quyền cho bà D.T.H., sinh năm 1955. (*Theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2017*). *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của o.T., b.Ng.: Luật sư L.T.D., Văn phòng luật sư H.DN.. Địa chỉ: Số 117 đường V.P., phường V.P., quận H.D., thành phố H.N.. *(Có mặt)*

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

1. Ủy ban nhân dân xã T.X., huyện T.T., TP. H.N..

Người đại diện theo pháp luật: Ông V.D.T., Chủ tịch xã. (*Vắng mặt*)

2. Anh D.V.CN., sinh năm 1986 (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: chị L.T.D., sinh năm 1986. (*Vắng mặt*)

3. Chị D.T.L., sinh năm 1984. (*Vắng mặt*)

Cùng trú tại: Thôn 7, xã T.X., huyện T.T., TP. H.N..

4. Anh N.V.DT., sinh năm 1992. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn 7, xã T.X., huyện T.T., TP. H.N..

5. Ông N.X.S., sinh năm 1948. (*Vắng mặt*)

6. Anh N.V.D., sinh năm 1983. *(Có mặt)*

7. Chị K.T.G., sinh năm 1988. (*Vắng mặt*)

8. Chị N.T.H., sinh năm 1978. (*Vắng mặt*)

9. Anh N.V.DG., sinh năm 1974. *(Có mặt)*

10. Anh N.V.TN., sinh năm 1976. *(Có mặt)*

11. Chị N.T.TN, sinh năm 1978. (*Vắng mặt*)

12. Ông K.X.T., sinh năm 1949. (*Vắng mặt*)

Cùng trú tại: Thôn 7, xã T.X., huyện T.T., TP. H.N..

Người kháng cáo: ông N.V.T. và bà N.T.NG..

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông D.T.C.trình bày:

Năm 1986, gia đình ông được giao thửa đất diện tích 528m^2 tại C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N.. Năm 2000 gia đình ông được Ủy ban nhan dân huyện T.T. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 269/3.

Năm 1999, gia đình ông đổi 360m^2 đất cho gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. cùng thôn. Việc đổi đất hai bên gia đình có làm giấy viết tay và có thỏa thuận rằng

khi nào gia đình nhà ông có nhu cầu sử dụng lại thửa đất số 269/3 thì hai gia đình sẽ trả lại đất. Việc chuyển đổi này chỉ là thỏa thuận của hai bên, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Năm 2011, do gia đình ông khó khăn về kinh tế, ông N.V.T. đã sang đề nghị gia đình ông nhượng lại một phần đất trên thửa đất số: 269/3. Tuy nhiên do ông không đồng ý nhưng bà N.T.T. đã tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất trên thửa đất 269/3 cho gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG.. Việc chuyển nhượng này có làm giấy viết tay và bà N.T.T. đã tự ý ký tên mình cũng như ký thay ông D.T.C. Khi chuyển nhượng, ông N.V.T. và bà N.T.NG. đã hứa trả thêm tiền khi bà N.T.T. thuyết phục ông D.T.Cđồng ý chuyển nhượng và làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước để sang tên diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG.. Tới nay, việc chuyển nhượng một phần diện tích đất, thửa đất số 269/3 hai gia đình chưa thực hiện các thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Vào giữa năm 2015, gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. đã xây dựng trái phép trên thửa đất số 269/3 nhưng không xin ý kiến của gia đình ông, dẫn tới việc ông D.T.Cbiết việc bà Tân đã tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG.. Ông đã yêu cầu gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. dừng việc xây dựng, tháo dỡ công trình, trả lại mặt bằng và toàn bộ diện tích đất mà bà N.T.T. đã đổi năm 1999 và chuyển nhượng năm 2012 cho gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG.. Nhưng gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. đã không trả lại.

Từ tháng 9/2015, gia đình ông đã làm rất nhiều đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T.X., huyện T.T. yêu cầu gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. chấm dứt việc xây dựng trái phép trên thửa đất số: 269/3 và giải quyết việc hủy hợp đồng chuyển đổi đất năm 1999 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa gia đình nhà ông với gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG..

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện T.T. xem xét và giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng đổi đất năm 1999 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. với gia đình nhà ông do giả tạo và vi phạm thủ tục pháp luật về giao dịch đất đai.

Buộc gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. chấm dứt việc xây dựng, tháo dỡ các công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất 269/3 để trả lại mặt bằng sản xuất ban đầu cho gia đình ông.

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn bà N.T.T. trình bày:

Bà với gia đình bà N.T.NG. và ông N.V.T. là người cùng làng. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., TP. H.N.. Năm 1986 gia đình bà được Nhà nước giao quản lý, sử dụng

thửa đất nông nghiệp để trồng lúa. Gia đình bà sử dụng đến năm 1999 thì đổi đất với gia đình bà N.T.NG. 360m^2 (trong số 528 m^2) tại thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., TP. H.N.. Theo đó gia đình bà N.T.NG. đổi cho bà N.T.T. thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N.. Bà N.T.NG. đến đặt vấn đề đổi đất. Giao dịch đổi đất chỉ có bà với b.Ng., chồng b.Ng. là ông N.V.T. không có mặt. Ông N.V.C. chồng bà không biết gì về việc đổi đất vì bà không bàn bạc gì với o.C.. Bà với b.Ng. lập giấy viết tay đổi đất, giấy do b.Ng. viết. Bà là người ký tên bà là N.T.T. và bà ký thay o.C. là "N.V.C." vì b.Ng. bảo bà ký. B.Ng., o.T. ký giấy đổi đất khi nào thì bà không biết. Thời điểm đổi đất o.C. đi làm xây dựng ở xa khoảng một tháng về nhà. Khi bà đổi ruộng với b.Ng. bà có nói chuyện với o.C. nhưng o.C. không đồng ý. Khi bà đổi ruộng cho b.Ng., o.C. không biết. Đến năm 2015 gia đình b.Ng., o.T. xây nhà trên một phần đất đổi. Khi đó o.C. mới biết việc bà đổi đất với b.Ng.. Diện tích bà đổi đất với b.Ng., năm 2015 b.Ng. đã chuyển nhượng cho gia đình a.T.và chị Thanh, gia đình a.Dg. và c.Hf.; Đổi đất cho gia đình a.D.và c.G..

Năm 2011, bà chuyển nhượng thêm cho bà N.T.NG. 09 thước (216m^2) phần đất sát với một sào trước đó (cùng một thửa ruộng cắt ra) với giá 160.000.000đồng, o.C. cũng không biết việc chuyển nhượng này. Bà nhận tiền từ b.Ng., bà nhận 60.000.000 đồng tại nhà b.Ng.. Còn lại 100.000.000đồng nhận tại nhà bà, không có ai chứng kiến việc trả tiền. Bà nhận tiền xong thì bà và Nga ra Ủy ban nhân dân xã T.X. ký sổ địa chính của xã, phần đất nhà bà, bà đổi cho b.Ng. thì bà ký tên, thửa đất nhà b.Ng., b.Ng. đổi cho bà thì b.Ng. ký tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m^2 đứng tên chủ hộ ông D.T.C, hiện tại chưa sang tên cho b.Ng.. Số tiền 160.000.000đồng bà dùng vào việc trả nợ cho gia đình. O.C. không biết về những khoản nợ này. Trong giấy đổi đất ghi "trả thêm tiền chênh lệch" là không đúng. Bà chuyển nhượng cho b.Ng. chứ không phải trả tiền chênh lệch.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà với b.Ng.. Bà trả lại b.Ng. ruộng, b.Ng. trả lại bà ruộng.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với b.Ng. về diện tích 216m^2 ở thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02, xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N..

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn anh D.V.CF. trình bày:

Trước năm 2000 gia đình nhà anh được cấp 528 m^2 đất nông nghiệp ruộng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N.. Khi còn nhỏ anh cùng bố mẹ thường ra thửa đất này canh tác. Năm 1999 mẹ anh là bà N.T.T. có chuyển đổi cho gia đình nhà ông N.V.T. và bà N.T.NG. người cùng thôn. Năm 2011 bà N.T.T. có hứa chuyển nhượng cho gia đình o.T., b.Ng. một phần diện tích trong số 528m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N.. Việc chuyển đổi đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của b.Ts.với gia đình o.T. và b.Ng., anh và bố anh là ông

D.T.Choàn toàn không biết. Đến khi gia đình ông N.V.T. và bà N.T.NG. xây dựng nhà trên phần đất nông nghiệp C.L. thì anh và o.C. mới biết và yêu cầu o.T., b.Ng. đã mua và chuyển đổi với b.Ts.. Gia đình anh đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T.X. lập biên bản việc xây dựng trái phép yêu cầu gia đình o.T., b.Ng. trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình anh.

Anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T.T. giải quyết các những nội dung sau:

Công nhận hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp năm 1999 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa bà N.T.T. với bà N.T.NG..

Buộc gia đình ông N.V.T., bà N.T.NG. tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái phép trên phần diện tích đất nông nghiệp tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. có diện tích 528m^2 và trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình anh.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn bà N.T.NG. trình bày:

Bà với ông D.T.C, bà N.T.T. có quan hệ là người cùng làng. Năm 1999 nhà bà có làm nhà ở khu C.L., T.X., T.T., H.N. sát với thửa ruộng cấy lúa của nhà bà N.T.T.. Nhà b.Ts.cấy lúa phía trên còn phía dưới sát nhà bà thì b.Ts.chỉ trồng rau nuôi lợn. Bà có đặt vấn đề với b.Ts., bà có thửa ruộng cấy lúa, ruộng có vị trí đẹp ở khu đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T.. Nên b.Ts.đã đồng ý đổi thửa ruộng của b.Ts.sát với nhà bà để bà lấy ruộng của bà cấy lúa, còn nhà bà cũng tiện ruộng của nhà b.Ts.sát đó để sử dụng.

Sau khi thỏa thuận giữa bà và b.Ts.xong thì bà có đến nhà o.C., b.Ts.viết giấy đổi đất tại nhà b.Ts., o.C.. Khi đó b.Ts.và o.C. đều có nhà. Bà là người trực tiếp viết giấy. B.Ts., o.C. ký vào giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp vào năm 1999. Giấy này o.T. không có mặt nên bà đã ký luôn vào giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp là N.V.T.. Sau đó bà và b.Ts.đến nhà ông N.X.S. trưởng thôn 7, xã T.X., huyện T.T., bà cầm đơn đề nghị chuyển đổi ruộng, bà là người viết, hình thức như giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Bà và b.Ts.đến nhà o.Sg.đưa đơn mục đích để ông chuyển tên cho bà. Sau đó o.Sg.để đâu không tìm thấy.

Đến năm 2000 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đứng tên ông D.V.C. (D.T.C). Bà có biết việc này. Bà nghĩ lên huyện chuyển đổi phức tạp nên vợ chồng bà nghĩ đến năm 2013 sẽ chuyển tên sau.

Đến năm 2009 bà N.T.T. thấy thửa đất ruộng sát nhà bà có giá trị nên b.Ts.bảo với vợ chồng bà trả thêm tiền chênh lệch 160.000.000đồng nữa, vợ chồng bà đồng ý. Bà trả b.Ts.hai lần tiền, lần 1 bà trả b.Ts.60.000.000 đồng tại nhà b.Ts., lần 2 trả 100.000.000đồng tại nhà bà. Khi trả lần một tại nhà b.Ts.hai bên cùng thống nhất viết lại giấy cũ viết ngày 02 tháng 12 năm 1999 (âm lịch). Bà là người trực tiếp viết giấy, bà ký luôn cho chồng là N.V.T.. B.Ts.ký N.T.T. và ký luôn tên chồng là D.V.C.. Bà đến nhà b.Ts.viết giấy chỉ có bà, o.C., b.Ts.ngoài ra không có ai khác.

Khoảng năm 2011 bà cùng bà N.T.T. mang giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đến gặp địa chính xã T.X. về việc chuyển đổi tên sử dụng đất nông nghiệp. Bà và bà N.T.T. có ký vào sổ địa chính xã T.X.. Bà cùng b.Ts.sang Hợp tác xã Nông nghiệp xã T.X. chuyển tên phương án. Chuyển tên trong sổ ruộng của bà đổi cho nhà b.Ts., o.C. có diện tích 360m^2. Ruộng của b.Ts., o.C. có diện tích 528m^2 đã đổi cho nhà bà 360m^2. Hai bên đã sử dụng ổn định.

Bà và b.Ts.nghĩ là đến năm 2013 ai có tên trong sổ địa chính sẽ được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nên bà không đòi hỏi gì tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp với b.Ts..

Cuối năm 2015 b.Ts.đến nhà bà nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên o.C.. Ý của b.Ts.chắc muốn đòi bà thêm tiền nhưng bà không nghe nên b.Ts.đưa đơn kiện bà.

Bà và ông N.V.T. không đồng ý trả lại bà N.T.T., ông D.T.Cruộng trồng lúa. Vì đã chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp rồi bà và o.T. không đồng ý trả lại về thủ tục chưa đầy đủ. Bà yêu cầu o.C., b.Ts.cùng với vợ chồng bà hoàn thiện thủ tục để thửa đất đó đứng tên vợ chồng bà.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn ông N.V.T. trình bày:

Ngày 22/12/1999 (âm lịch) vợ bà là N.T.NG. đã đổi 365m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 99/3 tại khu Nội Cao thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D.V.C. cùng vợ là bà N.T.T. để nhận 360m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất số 269/3 tại khu C.L., trong phần diện tích 528m^2. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp suất phát mong muốn của hai bên gia đình để thuận tiện canh tác sử dụng của mỗi nhà và không gây ảnh hưởng đến nhau. Khi chuyển đổi ruộng cả o.C. và b.Ts.. Tại nhà ở của o.C., b.Ts., vợ ông là bà N.T.NG. viết giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, b.Ng. ký tên ông là N.V.T., b.Ts.ký tên ông N.V.C.. Sau đó b.Ng. cùng b.Ts.đến nhà ông N.X.S. trưởng thôn lúc bấy giờ để sang tên trước khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó mỗi bên gia đình sử dụng canh tác thường xuyên và ổn định diện tích đất đã đổi cho nhau và không bất kỳ có ý kiến gì. Năm 2000 khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông và gia đình o.C., b.Ts.đã đề nghị để được cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mà các bên đã chuyển đổi cho nhau theo đúng tên người sử dụng hiện tại. Do sơ suất kê khai của hồ sơ của thôn trưởng, địa chính xã T.X. lúc bấy giờ. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vẫn giữ nguyên thông tin người sử dụng như cũ mà không làm theo thực tế chuyển đổi. Tuy nhiên, do ông tin tưởng o.C., b.Ts.là người cùng xóm và hai bên không có bất kỳ tranh chấp gì từ khi đổi đất nên vợ chồng ông không yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã chuyển đổi cho nhau.

Năm 2009, b.Ts.gặp vợ chồng ông và bảo phải trả gia đình bà thêm 160.000.000đồng vì cho rằng thửa đất mà vợ chồng ông đã nhận từ o.C., b.Ts.có vị trí gần phía sau nhà ông nên vợ chồng ông mất rất nhiều chi phí, công sức, tôn tạo

sau nhiều năm sử dụng. Vợ chồng ông đồng ý trả thêm cho o.C., b.Ts.khi ông bà yêu cầu. Khi đó hai bên thống nhất viết lại giấy tờ đổi ruộng và xác nhận việc giao nhận số tiền trên, nhưng lấy mốc thời gian đổi (viết giấy tờ ngày 02/12/1999. Giấy tờ đổi ruộng và xác nhận số tiền này do b.Ng. là vợ ông và b.Ts.cùng lập và ký tên xác nhận. Đến khoảng năm 2011 b.Ng. và b.Ts.đã cùng đến Ủy ban nhân dân xã T.X. ký vào sổ cái quản lý đất đai của xã để xác nhận việc tự nguyện đổi đất ruộng năm 1999 và sang bên Hợp tác xã nông nghiệp T.X. chuyển phương án như tên đã đổi. Từ đó thôn trưởng cũng đã thu sản như phương án hiện tại. Hai bên cũng nghĩ rằng hết năm 2013 thời hạn bìa đỏ cũ đã hết sau này cấp lại bìa đỏ thì đã có tên trong sổ cái địa chính xã là được. Đến nay thấy thấy thửa ruộng đã đổi có vị trí thuận lợi đối với gia đình ông, nên b.Ts., o.C. lại yêu cầu trả lại thửa ruộng đã đổi, sự đòi hỏi trên là hoàn toàn vô lý, không chính đáng. Vợ chồng ông không đồng ý việc b.Ts., o.C. đòi lại diện tích đất đã đổi năm 1999.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện T.T. xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu của o.C., b.Ts.đòi lại vợ chồng ông diện tích 360m^2, số thửa 269/3 đất nông nghiệp ở khu C.L., xã T.X., huyện T.T. đã đổi năm 1999. Đối với những thiếu sót về thủ tục trong quá trình chuyển đổi ruộng, vợ chồng ông sẽ thoàn thiện theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh N.V.DT. trình bày:

Năm 1999 bố mẹ anh Đạt là ông N.V.T., bà N.T.NG. đã đổi 360m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất số 99/3, khu Nội Cao thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình anh với 360m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất số 269/3, khu C.L. của gia đình o.C., b.Ts.để thuận tiện cho việc canh tác, sử dụng. Tại nhà o.C. và b.Ts., b.Ng. đã viết giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp và có chữ ký của bốn người gồm: O.C., b.Ts., o.T. và b.Ng.. Sau đó, b.Ng. và b.Ts.cùng đến nhà ông trưởng thôn lúc bấy giờ để sang tên trước khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, khi tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình o.T. và gia đình o.C. đã đề nghị để được cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mà hai gia đình đã đổi cho nhau theo đúng tên người sử dụng hiện tại. Nhưng do sơ xuất trong việc kê khai của trưởng thôn với địa chính xã lúc bấy giờ nên khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì o.T. và b.Ng. nhận thấy thông tin người sử dụng đất vẫn giữ nguyên như cũ mà không thay đổi theo thực tế chuyển đổi. Tuy nhiên, do tin tưởng gia đình o.C., b.Ts.nên o.T. và b.Ng. không yêu cầu làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà hai gia đình đã đổi cho nhau. Đến năm 2009, o.C., b.Ts.yêu cầu o.T., b.Ng. phải trả thêm 160.000.000 đồng vì cho rằng thửa đất cũ mà hai gia đình đã đổi của nhà o.C., b.Ts.có vị trí đẹp hơn, o.T. và b.Ng. đồng ý. Hai gia đình viết lại giấy tờ đổi đất và xác nhận việc giao nhận số tiền trên nhưng vẫn lấy mốc thời gian là ngày 02/12/1999 (âm lịch). Giấy tờ đổi đất và xác nhận việc giao nhận tiền do b.Ng. và b.Ts.cùng lập và có ký tên xác nhận. Năm 2011, b.Ng. và b.Ts.đến Ủy ban nhân dân xã T.X. ký vào sổ cái quản lý của xã để xác nhận việc tự nguyện đổi đất ruộng năm

1999 và chuyển quyền sử dụng đất theo tên đã đổi. Từ đó, trưởng thôn thu sản theo tên người sử dụng đấy như hiện tại và gia đình anh Đạt nghĩ rằng hết năm 2013 thời hạn sử dụng bìa đỏ cũ hết, sau này cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình anh đã có tên trong sổ cái địa chính. Anh Đạt đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết một cách công minh, không chấp nhận yêu cầu của o.C., b.Ts..

Chị D.T.L., anh D.V.CN. trình bày:

Năm 1999 mẹ anh chị có đổi một phần thửa đất tại C.L., xã T.X. cho bà N.T.NG. và ông N.V.T.. Năm 2011, mẹ anh chị chuyển nhượng một phần thửa đất tại C.L., xã T.X. cho bà N.T.NG. và ông N.V.T.. Việc chuyển đổi anh chị hoàn toàn không biết cho tới khi Tòa án nhân dân huyện T.T. báo cho anh chị biết, anh chị là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và cung cấp thông tin nội dung vụ án cho anh chị. Anh Chuyên và chị Liên không đồng ý việc đổi đất năm 1999 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa b.Ts.với b.Ng. và o.T.. Anh Chuyên, chị Liên đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đổi đất năm 1999 và hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2011 vô hiệu, buộc b.Ng. và o.T. trả lại nguyên trạng đất tại C.L. cho gia đình anh chị.

Anh N.V.TN., chị N.T.TN trình bày:

Năm 2015 gia đình anh chị nhận chuyển nhượng của gia đình b.Ng., o.T. 26m^2 đất với giá chuyển nhượng 5.500.000 đồng/m^2, đồng thời gia đình anh chị đổi lại cho b.Ng., o.T. 60cm đất mặt đường, sâu 7m. Khi gia đình b.Ng., o.T. xây lấn sang nhà anh 10cm nên nhà ông bà lùi thêm cho nhà anh chị 2,8m^2 so với diện tích đất đã đổi trên. Việc chuyển nhượng hai bên có giấy viết tay tại nhà b.Ng., o.T. do ông bà chuẩn bị sẵn từ trước. Bản gốc có chữ ký của o.T. và a.T.đang được anh chị cất giữ. A.T.và chị Thanh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh N.V.D. và chị K.T.G. trình bày:

Tháng 6/2015 anh chị có thỏa thuận với b.Ng., o.T. đổi khoảng 150m^2 đất ruộng để lấy 9m^2 đất của nhà b.Ng., o.T. ở thôn 7, xã T.X., huyện T.T.. Hai bên chỉ đổi đất, không trả tiền chênh lệch gì khác. Việc chuyển đổi của hai bên có giấy viết tay của o.T. và b.Ng., ông bà giữ bản phô tô. A.D.giữ bản chính nhưng do đã lâu nên anh không nhớ để đâu. A.D., c.G. đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Anh N.V.DG. và chị N.T.H. trình bày:

Năm 2015, gia đình anh chị nhận chuyển nhượng của gia đình b.Ng., o.T. khoảng 25m^2 đất để cho đất nhà anh chị được dài thêm về phía sau. Gia đình anh chị nhận chuyển nhượng với giá 5.500.000 đồng/m^2, đồng thời gia đình anh chị phải cắt cho gia đình b.Ng., o.T. 60cm mặt đường và 7m chiều sâu. Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay. Lần đầu gia đình a.Dg., c.Hf.đưa tiền thì có viết giấy tạm với nội dung: Chú Dũng đưa tiền (khoảng hơn 300.000.000 đồng) hiện tại đang do c.Hf.giữ. Khi gia đình a.Dg., c.Hf.trả hết tiền có yêu cầu gia đình b.Ng., o.T. viết giấy nhưng ông bà lại không giao giấy cho a.Dg., c.Hf.. Việc chuyển nhượng không làm thủ tục

qua các cấp có thẩm quyền. A.Dg., chị Nga đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật không để ảnh hưởng tới anh chị vì phần đất này anh chị đã xây dựng nhà kiên cố.

Ông N.X.S. trình bày:

Phần đất o.Sg.mua của nhà o.C., b.Ts.giáp với đất nhà o.T., b.N.. Do ranh giới đất giữa nhà o.Sg.và nhà o.T. không thẳng nên o.Sg.và o.T. đã thống nhất đổi đất cho nhau để đất được thẳng. Khi đổi đất có đo đạc, diện tích đổi đất bằng nhau và cùng là 89m^2. Khi đổi chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì và cũng không làm thủ tục qua các cấp có thẩm quyền. O.Sg.đề nghị Tòa án hòa giải để gia đình o.C., b.Ts.và o.T., b.Ng. thỏa thuận, thương lượng với nhau để kết thúc vụ án.

Ông K.X.T. trình bày:

Năm 2015 o.T. có thỏa thuận đổi đất cho o.Sg.để thuận tiện cho việc canh tác, diện tích đổi là 89m^2, việc đổi đất không lập giấy tờ gì. Nguồn gốc đất nhà ông đổi cho nhà ông N.X.S. là đất ruộng của nhà ông, đất cấy lúa, có diện tích 89m^2. Phần đất nhà o.Sg.gần với phần đất ở của nhà ông. Theo ông được biết nguồn gốc đất của o.Sg.đổi cho nhà ông là o.Sg.mua của nhà b.Ts.. Khi đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không làm thủ tục qua các cấp có thẩm quyền. Thỏa thuận đổi đất với nhà o.Sg.ông tự quyết định, bà N.T.Ng.là vợ ông không liên quan trong việc này vì b.N. không có nhà. Việc ông đổi đất với nhà o.Sg.không có vướng mắc gì. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện T.T. giải quyết các bên thỏa thuận với nhau để kết thúc vụ án.

Chị L.T.D. trình bày:

Chị là con dâu của bà N.T.T. và ông N.T.C.. Chồng chị là anh D.V.CN., chết ngày 02/4/2018. Chị là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Chuyên.Việc đổi đất và chuyển nhượng đất giữa b.Ts.và b.Ng. chị hoàn toàn không biết, không liên quan gì đến chị, chị không khai thêm gì. Mọi việc là do o.C., b.Ts.quyết định.

Tại văn bản ngày 28/8/2017,Ủy ban nhân dân xã T.X. có ý kiến:

Năm 1999 gia đình ông N.V.T., bà N.T.NG. và gia đình bà N.T.T. có đổi ruộng canh tác nông nghiệp cho nhau. Gia đình bà N.T.NG. đổi thửa 99/3, diện tích 360m^2 ở xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T. lấy thửa 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 360m^2 của bà N.T.T. ở xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T.. Quá trình đổi đất cho nhau hai bên có thiết lập giấy tờ viết giấy tay giao kèo. Đến năm 2011, hai bên gia đình bà N.T.T. và bà N.T.NG. có đến Ủy ban nhân dân xã T.X. ký vào trong sổ quản lý đất nông nghiệp của xã, khi đó bà N.T.NG. và bà N.T.T. là người trực tiếp ký. Sau khi đổi đất cho nhau hai bên đã sử dụng đúng vị trí.

Đến ngày 03/11/2015 bà N.T.T. có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã giải quyết đòi lại phần đất đã đổi (360m^2) cho gia đình bà N.T.NG. và ông N.V.T.. Sau khi tiếp nhận đơn của gia đình b.Ts.. Ngày 25/11/2015 Ủy ban nhân dân xã T.X. xã tiến hành mời gia đình b.Ts.đến để giải quyết về đơn thư có liên quan (có biên bản làm việc).

Ngày 05/01/2016 Ủy ban nhân dân xã T.X. tiến hành làm việc với hai bên gia đình bà N.T.NG. và bà N.T.T..

Ngày 15/4/2016, Ủy ban nhân dân xã T.X. mở hội nghị gồm các ban nghành đoàn thể tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình bà N.T.T. và bà N.T.NG.. Sau khi giải thích phân tích cho các bên và đưa ra các hướng hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành. Đến ngày 05/5/2016 Ủy ban nhân dân xã tiếp tục mở hội nghị hòa giải lần 2, kết quả hòa giải không thành.

Ủy ban nhân dân xã T.X. yêu cầu gia đình bà N.T.NG., ông N.V.T. và bà N.T.T. và ông D.T.Choàn thiện tiếp các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/ DS-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện T.T. đã quyết định:

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà N.T.T., D.T.C(D.V.C.), anh D.V.CF..

Xử: Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 360m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. và thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T. giữa bà N.T.T. và bà N.T.NG. được xác lập ngày 02/12/1999.

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 243m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. giữa bà N.T.T. với bà N.T.NG..

Buộc bà N.T.T. phải giao trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trồng lúa thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. đứng tên giấy chứng nhận hộ ông N.V.T..

Buộc bà N.T.NG., o.T., a.T, c.Th., a.Dg., c.Hf., a.D., c.G. phải giao trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trồng lúa thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 551,7m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. đứng tên hộ ông D.V.C..

(Các cạnh của diện tích thửa đất có sơ đồ kèm theo)

Buộc b.Ts.trả b.Ng. số tiền 160.000.000đồng.

Buộc b.Ts.thanh toán trả b.Ng. số tiền 185.652.000đồng,

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, thi hành án của các đương sự.

Ngày 13/11/2018 Tòa án nhân dân huyện T.T. ban hành thông báo số 14/2018/TB-TA sửa chữa bổ sung bản án, với nội dung: "Xét thấy bản án số 14/2018/DSST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện T.T., thành phố H.N. có nhầm lẫn cần được sửa chữa, bổ sung như sau: Tại dòng 14 trang 10 từ dưới lên của bản án nêu trên đã ghi: "…Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn". Nay được sửa chữa bổ sung như sau: "…Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn””

Không đồng ý với quyết định của bản án, ngày 19/11/2018 ông N.V.T. và bà N.T.NG. nộp đơn, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, vì:

A, Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển đổi đất năm 1999 ký gữa gia đình bà N.T.T. và gia đình bà N.T.NG. là không đúng với quy định của pháp luật vì: - hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa b.Ts.và b.Ng. là vĩnh viễn.

- Số tiền 160.000.000 đồng là trả thêm tiền phần chênh lệch cho giao dịch chuyển đổi đất nông nghiệp giữa b.Ts.với b.Ng. năm 1999.

- Việc đổi đất xác lập giữa b.Ng. và b.Ts.là có thật, các bên đã thực hiện xong và xử dụng ổn định lâu dài. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đổi đất là vi phạm pháp luật.

B, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa b.Ts.và b.Ng. tại thửa đất số 269/3 tờ bản đò số 2 tại C.L., xã T.X., huyện T.T., H.N. là sai lầm nghiêm trọng trong việc xem xét đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật khi xét xử:

- B.Ts.khai khi chuyển nhượng đất hai bên không lập giấy tờ vì không biết là không đúng, không trung thực.

- Không có việc b.Ts.bàn giao đất chuyển nhượng cho b.Ng., o.T..

- Không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất.

C, Ý kiến của Kiểm sát viên được ghi trong bản án khác với ý kiến của Kiểm sát viên đọc tại phiên tòa. Bản án đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn chịu toàn bộ án phí.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của b.Ng., o.T. đề nghị:Hủy bản án dân sự sơ thẩm và bác yêu cầu của nguyên đơn vì việc chuyển đổi đất đã xong. Không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa b.Ts.và b.Ng.. Việc trả 160.000.000 đồng là tiền chênh lệch. Thiếu người tham gia tố tụng là các con b.Ng..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N. tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

- Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

-Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

1. Về hợp đồng chuyển đổi 360m^2 đất nông nghiệp giữa b.Ts.và b.Ng.: các bên đều thừa nhận, năm 1999 b.Ts.đổi 360 m^2 đất nông nghiệp cho b.Ng. là người cùng thôn để lấy 360 m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất 99/3 ở khu Nội Cao, T.X., T.T., H.N. của b.Ng.. Việc đổi đất hai bên có lập giấy viết tay nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do hợp đồng vi phạm về hình thức và o.C. chồng b.Ts.; o.T. chồng b.Ng. không ký vào Giấy đổi đất nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đổi đất trên vô hiệu là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

2. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự không cung cấp được giấy tờ chứng minh có việc chuyển nhượng đất và chuyển nhượng bao nhiêu m^2 đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định chuyển nhượng cho b.Ng. 243 m^2 đất với giá 160.000.000 đồng là chưa có căn cứ.

3. Điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ về vị trí đổi đất giữa cung cấp của UBND xã T.X. và b.Ng. có mâu thuẫn; Đối với diện tích đất 243,7 m^2 thừa ngoài Giấy chứng nhận gia đình o.C. có được sử dụng và có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp không? Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Buộc b.Ng., o.T., a.Dg., a.T, c.Th., c.Hf., a.D., c.G. phải trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trồng lúa tại thửa 269/3 tờ bản đồ số 2 diện tích 551,7 m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., T.T., H.N. cho gia đình o.C. là chưa cụ thể, chưa đầy đủ.

4. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa triệt để vụ án khi không giải quyết các hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng đất giữa vợ chồng b.Ng. với vợ chồng a.Dg., anh Tuấn, a.D., o.T.. Không tiến hành định giá đối với tài sản trên đất và không quyết định gì đối với nhà của b.Ng. trên đất tranh chấp.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm, b.Ng. khai gia đình bà có 4 người con trên đất tranh chấp nhưng tòa án chưa đưa 3 người con của bà là Nguyễn Thị Nhung, Nguyễn Thị Gấm và N.T.H. vào tham gia tố tụng.

Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết triệt để vụ án đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện T.T..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N. phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*Ông N.V.T. và bà N.T.NG. kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.T. và đã thực hiện các thủ tục kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[2]*Về nội dung*: Xét kháng cáo của ông N.V.T. và bà N.T.NG., Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Năm 1999 bà N.T.T. với bà N.T.NG. giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa. Hai bên thỏa thuận, thống nhất bà N.T.T. chuyển đổi ruộng

trồng lúa 360m^2 (trong tổng số 528m^2), thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T. cho bà N.T.NG.. Đồng thời bà N.T.NG. chuyển đổi ruộng trồng lúa 360m^2, thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số04 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. cho bà N.T.T.. Bà N.T.NG. là người viết giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 02/12/1999 (âm lịch) tức là ngày 08/01/2000 (dương lịch), b.Ng. viết hai bản mỗi bên giữ một bản. Hai bên quản lý, sử dụng thửa ruộng đổi cho nhau.

B.Ts.chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp năm 1999 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp năm 2011 cho b.Ng., đều không qua cơ quan có thẩm quyền đo đạc, tự hai bà chỉ mốc giới với nhau.

Khi hai bà đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa làm đúng quy trình theo quy định của pháp luật.

Việc tham gia giao kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chỉ có bà N.T.T. với bà N.T.NG., trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông N.V.T. và hộ ông N.V.C., hai ông không được tham gia giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất mục đích và nội dung không đúng với quy định của pháp luật. Bên bà N.T.T. chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa có đủ điều kiện chuyển đổi và bên bà N.T.NG. nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa có đủ điều kiện về nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Khi giao kết hợp đồng bà N.T.T. và bà N.T.NG. lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Hai bà ký vào hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp, bà N.T.NG. ký họ tên chồng là N.V.T., bà N.T.T. ký tên chồng là D.V.C.. Năm 2011, bà N.T.T. và bà N.T.NG. đến Ủy ban nhân dân xã T.X. ký vào sổ địa chính quản lý ruộng đất. Tuy nhiên chưa thực hiện đúng quy trình về việc chuyển đổi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của pháp luật.

Khi hai bên chuyển đổi đất cho nhau, hai thửa đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2000 các hộ đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng thửa đất chuyển đổi b.Ng. và b.Ts.giao kết, và thực hiện giao kết vẫn có tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng hộ ông N.V.C. và ông N.V.T.. Chưa sang tên chuyển đổi thửa đất cho nhau.

Thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T. bà N.T.T. chuyển đổi cho bà N.T.NG.. Đồng thời bà N.T.NG. chuyển đổi ruộng trồng lúa 360m^2 cho bà N.T.T., thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số04 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N.. Tuy các bà đã đến Ủy ban nhân dân xã ký vào sổ địa chính quản lý đất đai. Bà N.T.T. giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất cho bà N.T.NG. ngày 08/01/2000, đến ngày 29/8/2000 hộ ông N.V.T. được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất nông nghiệp trồng lúa, ngày 05/10/2000 hộ ông D.V.C. được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa. B.Ts.chuyển đổi 360m^2 đất nông nghiệp trồng lúa cho b.Ng. vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông N.V.C.. Đồng thời 360m^2 b.Ng. chuyển đổi cho b.Ts.vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông

N.V.T. (chồng b.Ng.). Hai chủ hộ ông N.V.C. và ông N.V.T. không được tham gia giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Từ những phân tích trên có thể khẳng định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa b.Ng. và b.Ts.dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 74 luật đất đai năm 1993; Điều 5, 6,7 của nghị định số 17/1999 ngày 29/3/1999 của chính phủ; Điều 131,136, 137 Bộ luật dân sự 1995.

Do đó, giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa b.Ts.và b.Ng. xác lập ngày 02/12/1999 âm lịch tức ngày 08/01/2000 đứng tên hộ ông N.V.C. thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. và thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T. là vô hiệu.

Xét thấy trong việc giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. và thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T. bà N.T.T. và bà N.T.NG. đều có lỗi. Hai bên đều trả lại cho nhau những gì đã nhận b.Ts.trả lại b.Ng. thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T.. B.Ng. trả lại b.Ts.thửa đất nông nghiệp số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N..

Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã T.X. về việc thửa đất của hộ ông N.V.C. ngoài diện tích 528m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì gia đình nhà o.C. có diện tích vượt so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không phải do b.Ts.lấn chiếm, Tòa án lấy lời khai của các hộ liền kề, mốc giới đất nông nghiệp cấy lúa vẫn ổn định. Do đo đạc từ khi giao đất bằng thủ công. Sau đó đến năm 2000, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc lại mà thửa đất như thế nào vẫn giữ nguyên hiện trạng như vậy để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy thửa đất của b.Ts.dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật, phần diện tích dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, b.Ts.sử dụng hợp pháp, vì phần diện tích đất không phải là đất lấn chiếm, gia đình b.Ts.sử dụng ổn định, lâu dài. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ ông D.V.C. được cấp ngày 05/10/2000, phần ghi chú có ghi diện tích được xác định lại khi đo đạc bản đồ địa chính. Có nghĩa diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được đo đạc lại, mà sẽ được xác định lại khi đo đạc bản đồ địa chính. Do vậy, có cơ sở để khẳng định phần đất dư thừa của hộ ông N.V.C. không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

B.Ng. khai: Diện tích bán đổi cho a.Dg., c.Hf., a.T, c.Th., vợ chồng a.D., c.G. là đất nằm trên phần rãnh nước của xóm chứ không phải đất của b.Ts.đổi cho bà. Tại phiên tòa phúc thẩm a.Dg., a.T.khẳng định phần diện tích mà b.Ng., o.T. bán, đổi cho các anh là diện tích đất ruộng của b.Ts., o.C..

Năm 2010 b.Ts.chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho ông N.X.S. diện tích 180m^2 ở C.L., xã T.X., T.T., H.N.. Bà không có ý kiến gì về diện tích chuyển nhượng cho o.Sg.. B.Ts.chỉ yêu cầu Tòa án xem xét việc bà chuyển đổi quyền

sử dụng đất nông nghiệp năm 1999 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp năm 2011 cho b.Ng. diện tích 216m^2. Khi chuyển nhượng 216 m^2 b.Ts.tự đo lấy, không có cơ quan nào đến đo đạc. Hai bà không viết giấy. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích chuyển nhượng là 243 m^2. Quá trình giải quyết tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm b.Ng. khai b.Ts.không chuyển nhượng 216m^2 đất cho bà, mà b.Ts.bán cho o.Sg.diện tích 180 m^2.Tại phiên Tòa sơ thẩm, b.Ts.khai bà nói với o.Sg.mua phần diện tích còn lại, nhưng o.Sg.không mua. O.Sg.khai b.Ts.có bảo ông mua nốt phần diện tích đất còn lại của nhà b.Ts.nhưng ông không mua nữa vì ông không có nhu cầu sử dụng. Sau khi ông không mua b.Ts.bán cho ai thì ông không biết. Các hộ có ruộng liền kề gồm có: Bà N.T.SG.và bà N.T.HG.chồng K.V.X. xác nhận mốc giới đất từ khi được Nhà nước giao đến nay không thay đổi và không có sự lấn chiếm. Bà N.T.HG., anh K.D.T., anh K.X.TH.có ruộng liền kề với nhà b.Ts.cũng khẳng định b.Ts.vẫn cấy diện tích còn lại đến năm 2010. Theo b.Ng., o.T. khai: Đến năm 2009, b.Ts.thấy thửa ruộng sát nhà bà có giá nên bảo vợ chồng bà trả thêm cho vợ chồng b.Ts.160.000.000 đồng. Lời khai này của b.Ng. o.T. là không có căn cứ vì hai bên đều xác nhận đã đổi đất nông nghiệp cho nhau xong từ năm1999 b.Ng. sử dụng 360m^2 đất của b.Ts.và ngược lại b.Ts.sử dụng 360m^2 đất của bà b.Ng., thì không có lý gì b.Ng., o.T. phải trả thêm tiền 160.000.000 đồng cho bà Chuân vì giá đất nông nghiệp tăng. Tại Giấy chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ghi ngày 02/12/1999; thực tế hai bên xác nhận giấy này ghi lại năm 2009 có nội dung: Bên gia đình o.T. trả thêm tiền chênh lệch cho gia đình o.C., b.Ts.với số tiền là 160.000.000đ.

Tại công văn số: 299/UBND – TNMT, ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện T.T.có nội dung: Năm 1999, ông D.V.C. và bà N.T.T. chuyển đổi 360m^2 của thửa 269/3 cho ông N.V.T. và bà N.T.NG. để nhận lấy 360m^2 của thửa đất 99/3 tại xứ đồng Nội Cao. Phần còn lại của thửa đất số 269/3 o.C., b.Ts.tiếp tục sử dụng. Việc chuyển đổi giữa các bên thể hiện bằng giấy viết tay, không thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền…Năm 2010, o.C. và b.Ts.chuyển nhượng 180m^2 của thửa 269/3 cho o.Sg.. Năm 2011, bà Nghuyễn Thị Tấn chuyển nhượng phần còn lại của thửa 269/3 cho o.T., b.Ng. và thanh toán số tiền 160.000.000đ. Việc chuyển nhượng giữa o.C., b.Ts.với o.T., b.Ng. có giấy tờ biên nhận tiền và không thực hiện qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền….Quá trình thu thập tài liệu xác định giao dịch năm 1999 giữa o.T., b.Ng. với o.C., b.Ts.là hợp đồng chuyển đổi, còn giao dịch 2010 giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bên phía nhận chuyển nhượng có thanh toán một khoản tiền cho bên chuyển nhượng. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng giữa o.T., b.Ng. với o.C., b.Ts.thực chất là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được thực hiện không đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Việc o.T. xây dựng công trình trên đất nông nghiệp trồng lúa không được cơ quan có thẩm quyền cho phép là vi phạm đất đai. Hành vi vi phạm đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ, ban hành các quyết định xử lý theo quy định."

Do đó, có cơ sở khẳng định việc b.Ts.có giao dịch chuyển nhượng cho b.Ng., mặc dù trong giấy tờ b.Ng. với b.Ts.không ghi cụ thể phần giao dịch chuyển nhượng, mà ghi trả tiền chênh lệch số tiền 160.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 122, 127, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và mục 2.3 của phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch dân sự giữa b.Ts.và b.Ng. vi phạm hình thức và nội dung, trái với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Mục đích và nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa b.Ts.và b.Ng. được xác lập tại thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02 diện tích 243m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. là vô hiệu; b.Ts.và b.Ng. đều có lỗi. Đo hiện trạng diện tích đất nông nghiệp của hộ b.Ts.dư ra nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì tổng diện tích thửa đất của hộ ông N.V.C. (chồng b.Ts.) 771,7 m^2.

Xác định về lỗi: Bà N.T.T. và bà N.T.NG. không thực hiện đúng hình thức và nội dung của hợp đồng, dẫn đến hợp đồng vô hiệu. B.Ts.và b.Ng. có lỗi ngang nhau, mỗi bà chịu ½ lỗi. Giá đất nông nghiệp theo giá thị trường vị trí thửa đất nông nghiệp giáp đường quốc lộ thuận tiện cho việc cấy và thu hoạch nên có trị giá 550.000.000đồng/360m^2. Do vậy, 243m^2 x 1.528.000đồng/m^2 = 371.304.000đồng. B.Ts.thanh toán trả b.Ng. số tiền 185.652.000đồng, b.Ng. có trách nhiệm trả lại b.Ts.243m^2 ở xứ đồng C.L., T.X., T.T. thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02.

Số tiền trả chênh lệch ghi tại mặt bên của tờ giấy ghi "b.Ng. trả tiền chênh lệch cho b.Ts.số tiền 160.000.000đồng". B.Ts.phải có trách nhiệm thanh toán trả b.Ng. số tiền 160.000.000đồng.

Ủy ban nhân dân huyện T.T. ban hành Quyết định số 3298/QĐ-KPHQ ngày 21/6/2017 về việc áp dụng biện pháp khắc phụ hậu quả và Quyết định số: 4413/ QĐ-CC ngày 07/8/2017 về việc cưỡng chế thi hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phụ hậu quả đối với gia đình o.T., b.Ng. do đã có hành vi, vi phạm hành chính lấn đất nông nghiệp trồng lúa tại thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích vi phạm là 460,8 m^2. Việc o.T., b.Ng. xây dựng nhà, đổ đất, xây tường bao trên đất nông nghiệp trồng lúa là trái mục đích sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng định giá cấp sơ thẩm không định giá đối với tài sản xây dựng trái phép trên phần đất của gia đình o.T., b.Ng. và gia đình o.T. b.Ng. phải chịu phần thiệt hại xây dựng nhà trái phép là có căn cứ.

Đến năm 2015 b.Ng., o.T. đổi đất cho anh N.V.D. và bà K.T.G.. Đồng thời a.D., c.G. đổi đất cho b.Ng., o.T..

Đến năm 2015, gia đình b.Ng., o.T. chuyển đổi quyền sử dụng đất cho a.T.và chị Thanh, đồng thời a.T, c.Th. đổi đất cho nhà o.T. b.Ng..

Năm 2015, vợ chồng c.Hf., a.Dg. nhận chuyển đổi của b.Ng. o.T.. Đồng thời c.Hf., a.Dg. đổi đất cho b.Ng. o.T..

Toàn bộ phần diện tích đất o.T., b.Ng. đổi đất cho a.D., c.G., a.T, c.Th., a.Dg., c.Hf.đều là phần đất nông nghiệp trồng lúa của o.C., b.Ts..

Quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm, b.Ng., o.T. không yêu cầu phản tố về diện tích đất đổi cho a.T, c.Th., a.D., c.G., a.Dg., c.Hf.. A.T, c.Th., a.D., c.G., a.Dg.,

c.Hf.không có yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Tuấn, a.Dg., a.D.khẳng định các anh không có yêu cầu độcc lập để đề nghị Tòa giải quyết.

Do các đương sự không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập nên giao dịch chuyển nhượng, đổi quyền sử dụng đất giữa o.T., b.Ng. chuyển đổi đất cho a.D., c.G., a.Dg., c.Hf., a.T, c.Th. tự giải quyết, nếu hai bên không giải quyết được và có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Ngày 01/12/2010, bà N.T.T. chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.X.S. diện tích 180m^2 tại thửa đất số 269/3, tờ bản đồ số 02 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N.. Sau đó o.Sg.đổi thửa đất nhận chuyển nhượng của b.Ts.cho ông K.X.T. diện tích 93,1 m^2. Quá trình giải quyết tại Tòa án bà N.T.T., ông N.V.C. không yêu cầu đối với diện tích đất đã đổi cho ông N.X.S..

Tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 771,7 m^2 cả phần diện tích b.Ts.chuyển nhượng cho o.Sg.diện tích 180 m^2 (đo thực tế 184m^2). Do vậy, b.Ng., o.T., a.Dg., c.Hf., a.T, c.Th., a.D., c.G. phải giao trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trồng lúa thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích đo hiện trạng 587,7m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. đứng tên hộ ông D.V.C..

Tại phiên tòa, b.Ng. trình bày gia đình bà tại thôn 7, T.X., T.T., H.N. còn có 3 con là Nguyễn Thị Nhung, Nguyễn Thị Gấm và N.T.H., nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Nhung, chị Gấm, c.Hf.vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án.

Tại bản án sơ thẩm ghi ý kiến của Kiểm sát viên khác với ý kiến tại phiên tòa và bản án đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn chịu toàn bộ án phí là do có sự thiếu sót của thẩm phán. Ngày 13/11/2018 Tòa án nhân dân huyện T.T., H.N. đã ra thông báo sửa chữa bổ sung bản án với nội dung: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vậy bản án buộc nguyên đơn phải chịu án phí là có căn cứ.

Nhận định của Tòa án cấp sơ sơ thẩm là có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông N.V.T. và bà N.T.NG.. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N. không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử phúc thẩm.

Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên o.T. và b.Ng. phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 131, 136, 137, 139, 146 Bộ luật dân sự 1995, Điều 122,127, 128, 136, 137 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Điều 146Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Khoản 3 Điều 38 Luật đất đai 1993; Khoản 4 Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án

phí lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-St ngày 05/11/2018 của tòa án nhân dân huyện T.T., H.N. cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N.T.T., ông D.T.C(D.V.C.), anh D.V.CF..

- Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệpthửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 360m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. và thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T. giữa bà N.T.T. và bà N.T.NG. được xác lập ngày 02/12/1999.

- Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 243m^2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. giữa bà N.T.T. với bà N.T.NG..

- Buộc bà N.T.T. phải giao trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trồng lúa thửa đất số 99/3, tờ bản đồ số 04, diện tích 360m^2 tại xứ đồng Nội Cao, xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. đứng tên giấy chứng nhận hộ ông N.V.T..

-Buộc bà N.T.NG., o.T., a.T, c.Th., a.Dg., c.Hf., a.D., c.G. phải giao trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trồng lúa thửa số 269/3, tờ bản đồ số 02, diện tích 587,7m2 tại xứ đồng C.L., xã T.X., huyện T.T., thành phố H.N. đứng tên hộ ông D.V.C.. *(Có sơ đồ kèm theo bản án).*

Buộc b.Ts.trả b.Ng. số tiền 160.000.000đồng.

Buộc b.Ts.thanh toán trả b.Ng. số tiền 185.652.000đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: B.Ts.phải chịu 17.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 3.000.000 đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lại số 07920 ngày 19/5/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.T., b.Ts.còn phải nộp tiếp số tiền 14.000.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: bà N.T.NG. và ông N.V.T. mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền b.Ng. và o.T. mỗi người đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001147; 0001148 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.T..

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng

tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND TP H.N.;
- TAND huyện T.T.;
- Chi cục THADS huyện T.T.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Mai Tiến Dũng