TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **107**/2023/DS – PT
Ngày 20 – 9 – 2023;
Về "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng.**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh,**
bà **Nguyễn Thị Liên.**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Thành Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2023/TLPT - DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất";*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS - ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐ - PT ngày 30 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà **Phạm Thị K**, sinh năm 1955. *Người đại diện theo ủy quyền:* bà ***Nguyễn Thị T***, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Tổ B, khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam *(văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 9 năm 2019).*

- *Bị đơn:* ông **Doãn Văn C**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ C, khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo ủy quyền:* ông ***Nguyễn S***, sinh năm 1970; địa chỉ: Lô S, đường N, khối phố M, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam *(văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 3 năm 2020).*

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

1. Bà **Huỳnh Thị Mỹ C1,** sinh năm 1966;

2. Ông **Doãn T1**, sinh năm 1926;

3. Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam;

4. Ông **Doãn T2** và bà **Lê Thị L**, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

5. Bà **Nguyễn Thị Thùy M**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Phạm Thị K, bị đơn Doãn Văn C.

Các ông, bà: K, T, C, S có mặt; những người khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn cho rằng: năm 1995 bà Phạm Thị K có thỏa thuận đổi thửa đất màu số 205, tờ bản đồ số 40, diện tích 300m^2 cho ông Doãn Văn C lấy thửa đất

trồng lúa. Sau khi đổi đất, ông C đã sử dụng thửa đất của bà K làm nhà ở, bà K đã nhận thửa đất của ông C để sản xuất được một vụ lúa thì ông C lấy lại thửa đất trồng lúa, nhưng ông C không trả lại đất cho bà K. Tại phiên hòa giải của Ủy ban nhân dân phường A tổ chức, ông Doãn Văn C thừa nhận có đổi đất cho bà K. Sau này Ủy ban nhân dân phường A đo đất và bà K chỉ được đăng ký 94,5m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40, tổng diện tích 1.471m^2, loại đất màu *(theo hồ sơ 64/CP)* trước đây. Nguyên đơn yêu cầu ông Doãn Văn C trả lại diện tích đất còn thiếu để đảm bảo đủ 300m^2, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40 mà nguyên đơn đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Giấy chứng nhận)* năm 1997.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: vào năm 1995, ông Doãn Văn C và 05 hộ dân là Doãn T1, Doãn T2, Nguyễn Văn X, Phạm Thị K và Nguyễn Thị M đã lập *"Đơn xin đổi đất làm nhà ở",* được Ban N, xã T xác nhận. Cụ thể: ông Doãn Tạ đ 110m^2, ông Doãn T2 đổi 80m^2, bà Nguyễn Thị M đổi 160m^2, ông Nguyễn Văn X đổi 70m^2 *(cùng chung số thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40)* cho hộ ông Doãn Văn C. Riêng bà K có đổi đất, nhưng sau đó ông C đã trả lại đất cho bà K. Trong thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40, xã T thì hộ ông C được cấp 110m^2 *(đo bao nhiều hộ).* Như vậy, diện tích đất của ông C tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40, xã T sau khi đổi đất cho 04 hộ dân *(trừ hộ bà K đã trả lại)* là 530m^2. Đến năm 2011, ông C được cấp đổi Giấy chứng nhận thì thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40 đổi thành thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22, diện tích 498m^2 *(trong đó có 200m^2 đất ở và 298m^2 đất trồng cây lâu năm)* tại phường A, thành phố T. Tuy nhiên, cơ quan có thẩm quyền cũng cấp Giấy chứng nhận cho những người đã đổi đất cho ông Doãn Văn C là bà Nguyễn Thị Thùy M, ông Nguyễn Văn X và ông Doãn T2 ở vị trí đất của bà K trước đây đổi cho ông C nhưng ông C không sử dụng. Hiện nay các hộ đã đổi đất cho ông C đang làm thủ tục chuyển nhượng lại diện tích đất được cấp cho ông C, vì vậy sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông C sẽ chuyển trả lại đất cho bà K.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng:

- Bà Huỳnh Thị Mỹ C1 thống nhất với quan điểm của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Ông Doãn T1 xác nhận có cho ông Doãn Văn C 110m^2 đất màu thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 40 để ông C làm nhà, hiện nay ông C đang sử dụng diện tích đất này.

- Bà Lê Thị L xác nhận có cho ông Doãn Văn C 80m^2 đất màu để làm nhà như lời khai của ông C, vị trí 80m^2 sát đường đất *(nay là đường bê tông)*, tiếp theo là đất của bà M, ông X, bà K và cuối cùng là đất ông T1. bà L không có yêu cầu gì, đề nghị giữ nguyên nguyện vọng cho đất trước đây.

- Ông Nguyễn Văn X xác nhận có đổi 70m^2 đất màu thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40 cho ông C như lời ông C trình bày, ông X đã nhận của ông C 01 thửa đất màu. Năm 2021, ông X và ông C thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất tại thửa đất số 205 trước đây, nhưng đang chờ thủ tục đăng ký biến động. Ông X xác định không liên quan đến tranh chấp. Theo ông X thì vị trí diện tích đất bà Phạm Thị K sử dụng tại thửa đất màu số 205, tờ bản đồ số 40 trước đây thì nay là tại vị trí hồ cá của ông Doãn Văn C.

- Bà Nguyễn Thị Thùy M xác nhận có đổi đất như lời ông C trình bày và đã nhận đất của ông C để sử dụng. Bà M cho rằng tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40 có 05 hộ được chia đất và vị trí thửa đất mỗi người được chia như sau: tính từ mép

đường đất *(nay là đường bê tông)* là thửa đất của ông Doãn T2, tiếp đến là thửa đất của bà M, ông X, bà K và cuối cùng là thửa đất của ông Doãn Tạ . Bà M đề nghị giữ nguyên việc thỏa thuận đổi đất trước đây.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS - ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các điều 73, 74 Luật Đất đai năm 1993; các điều 1, 2 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: *chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị K đối với bị đơn ông Doãn Văn C; buộc bị đơn ông Doãn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ C1 phải trả cho bà Phạm Thị K giá trị quyền sử dụng diện tích đất 148,8m^2, loại đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 078793 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Doãn Văn C và bà Huỳnh Thị Mỹ C1 ngày 24 tháng 10 năm 2011, tương ứng số tiền* ***144.336.000 đồng*** *(một trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm ba mươi sáu ngàn đồng); không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị K về việc yêu cầu ông Doãn Văn C và bà Huỳnh Thị Mỹ C1 trả diện tích đất 77,2m^2 nằm ngoài phạm vi thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 078793 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Doãn Văn C và bà Huỳnh Thị Mỹ C1 ngày 24 tháng 10 năm 2011.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí giám định, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn Phạm Thị K kháng cáo, ngày 01 tháng 8 năm 2023, bị đơn Doãn Văn C kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định, xác định lại diện tích đất tranh chấp giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên kháng cáo; nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

[2.1 .Về tính hợp pháp của việc kháng cáo: kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại các điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bà K, ông C là hợp pháp.

[2.2]. Về nội dung kháng cáo

Thứ nhất, ngày 16 tháng 12 năm 2019, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K, về việc buộc ông Doãn Văn C trả lại 300m^2 đất thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40, tại phường A, thành phố T. Tại phiên xem xét, thẩm

định tại chỗ ngày 18 tháng 6 năm 2020, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ xác định 02 vị trí đất tranh chấp gồm: ***vị trí 1*** là diện tích đất do bà K đã cắm 04 trụ bê tông làm mốc giới *(theo bà K thì diện tích đất này do UBND phường giao cho bà nhưng bà không nhận),* trên đất có một phần hồ nuôi cá của ông C; ***vị trí 2*** là diện tích đất bà K định vị trên thực địa *(vì cho rằng đất trước đây đã đổi cho ông C làm nhà),* trên đất này có một phần nhà ở của ông C, một phần hồ nuôi cá, một phần sân xi măng *(BL 47 – 48).* Tuy nhiên bản vẽ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định chỉ có 01 diện tích đất tranh chấp là 226,0m^2, trong đó đất thuộc Giấy chứng nhận cấp cho ông C là 148,8m^2 và có 108,9m^2 đất gắn với nhà ở *(BL 52 – 58);* không có bản vẽ diện tích đất trong phạm vi 04 trụ bê tông mà bà K trồng theo diện tích đất UBND phường giao. Tại phiên tòa ngày 13 tháng 01 năm 2023, bà K xác định diện tích đất bà tranh chấp với ông C thuộc vị trí đất có 04 trụ bê tông *(do Ủy ban nhân dân phường giao),* trên đất tranh chấp chỉ có hồ cá, chuồng heo, ***không liên quan đến phần đất có nhà ở*** của ông C *(BL 21, 220).* Tại phiên tòa ngày 17 tháng 7 năm 2023, bà K tiếp tục khẳng định diện tích đã trước đây đã đổi cho ông C thuộc vị trí mà UBND phường đã cắm trụ bê tông, ***không liên quan đến đất có nhà ở của ông C,*** trên đất có chuồng heo, chuồng gà và hồ cá của ông C; người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại để xác định đúng vị trí đất tranh chấp *(BL 266 – 270).* Như vậy, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định không tranh chấp diện tích đất có nhà ở của ông C, chỉ yêu cầu trả diện tích đất có chuồng heo, chuồng gà, hồ cá của ông C, thuộc phạm vi 4 trụ bê tông nguyên đơn đã đóng theo kết quả giao đất của UBND phường, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định phạm vi, diện tích đất tranh chấp mà tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thối trả giá trị diện tích đất 148,8m^2, thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22, trong đó có 108,9m^2 đất có liên quan đến nhà ở của ông C là ***đã giải quyết vượt quá và không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thối trả giá trị một phần quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với diện tích đất mà các bên không tranh chấp***. Mặt khác, do không có bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định diện tích, tứ cận phần đất thuộc phạm vi 04 trụ bê tông *(UBND phường giao cho bà K)* mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả.

Thứ hai, nguyên đơn cho rằng diện tích đất lúa nhận đổi trước đây đã trả lại cho bị đơn; bị đơn cho rằng nguyên đơn sử dụng diện tích đất lúa 20 năm thì không sử dụng nữa. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ diện tích đất lúa mà bị đơn đã đổi cho nguyên đơn ở đâu, số thửa, số tờ bản đồ như thế nào, ai là người kê khai, đăng ký, sử dụng thửa đất này, nhưng kết luận bà K đã trả đất lúa lại cho ông C là thiếu căn cứ pháp lý và không có cơ sở thực tiễn.

Thứ ba, các bên thừa nhận đã đổi đất và ông C làm nhà từ năm 1995 nhưng đến năm 1997 thì bà K được cấp Giấy chứng nhận đối với 300m^2 đất thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 40. Như vậy, trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận của nguyên đơn đang có nhà ở của bị đơn, thì việc cơ quan có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bà K khi ông C đang có nhà ở trên đất, thuộc trường hợp quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993 và cần phải đảm bảo sự tham gia tố tụng của cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bà K để xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng vị trí, phạm vi diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết, quyết định về phần diện tích đất các đương sự không tranh chấp là vi phạm nghiêm trọng quyền tự định đoạt của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chưa xác định được diện tích, tứ cận, vị trí quyền sử dụng đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại trên thực tế, chưa xác minh, làm rõ diện tích đất nguyên đơn đã nhận sử dụng theo giao dịch đổi đất năm 1995, chưa đảm bảo quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, thuộc trường hợp thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 146/2023/DS - ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn, nguyên đơn không chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị K, bị đơn Doãn Văn C, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS - ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không chịu án phí; hoàn trả lại ông Doãn Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu số 0008217 *(người nộp Nguyễn Văn T3)* ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(ngày 20 tháng 9 năm 2023)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng