

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2021/DS-PT

Ngày 18/6/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Thực

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú

Ông Hoàng Hữu Tăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 04/02/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1952.

HKTT: Đội 6, thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953.

HKTT: Đội 6, thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

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

3.1. Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1959.

3.2. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1979.

3.3. Anh Phạm Văn T2, sinh năm 1981.

Cùng HKTT: Đội 6, thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

3.4. Chị Trần Thị H, sinh năm 1974.

HKTT: Thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

3.5. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1976.

HKTT: Thôn Xích Đằng, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên

3.6. Chị Trần Thị Q, sinh năm 1978.

HKTT: Thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

3.7. UBND phường L, t.p H đại diện là ông Bùi Tuấn D – Phó chủ tịch phường L, t.p H.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T.

(Có mặt ông T, bà C, bà N, anh T1, anh T2, chị H, chị Q, chị H1; vắng mặt ông D).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 10/3/1996, hộ gia đình ông gồm 04 người là bà N, ông T, anh T2, anh T1 được UBND thành phố H, tỉnh Hưng Yên cấp GCNQSDĐ nông nghiệp tại xóm 6, thôn K, phường L, t.p H đối với 06 thửa đất được chia năm 1993, trong đó có thửa số 56/16, tờ bản đồ số 12, diện tích 186m². Khoảng năm 1995 – 1996, ông và ông Nguyễn Văn T3 ở đội 7, thôn K, phường L, t.p H đã thỏa thuận bằng miệng đổi hai mảnh đất cho nhau. Ông T3 nói với ông là “Nhà tao có thửa đất nông nghiệp ở trước cửa nhà mày, có diện tích bằng thửa đất của nhà mày ở khu gốc Gạo đổi cho nhau để tiện sử dụng”. Sau khi thỏa thuận thống nhất đổi cho nhau xong thì ông đã phá hàng trúc tiếp giáp hai thửa đất đi hiện mốc còn 02 mỗm gạch và ông đã xây tường bao quanh hết phần đất đổi thành một mảnh cùng đất thổ cư của gia đình ông. Trên thực tế vợ chồng ông bà không biết thửa đất trước cửa nhà có phải là đất của ông T3 hay không, bởi chưa bao giờ thấy gia đình ông T3 sử dụng, nên nhiều lần vợ chồng ông bà đã giục ông T3 mang giấy tờ đất ra để làm thủ tục chuyển đổi, nhưng ông T3 không thực hiện. Đến năm 2012, ông T3 qua đời vẫn chưa cung cấp giấy tờ về thửa đất và cũng không tiếp tục yêu cầu chuyển đổi đất. Chính vì vậy thửa đất nông nghiệp số 56/16 của gia đình ông bà vẫn tiếp tục sử dụng đến nay. Năm 2014, bà Nguyễn Thị C là con gái ông T3 đã tự viết “ Đơn đề nghị” đổi đất đề ngày 10/04/2014 đứng tên Phạm Văn T đưa cho ông ký. Tại phần cuối của đơn đề nghị này có đủ chữ ký của 4 người gồm vợ chồng ông bà và vợ chồng bà C, nhưng trước mặt ông bà C viết và ký tên ông Trần Quang H4 và nói là ông H4 ốm nặng tay run không viết được, còn ông ký tên mình và viết, ký tên vợ là bà Trịnh Thị N. Người làm chứng tên Nguyễn Khắc D1 cũng do tự tay bà C viết và ký. Sau đó bà C đưa cho ông bản photo, bản chính thì bà C giữ. Ông T3, bà C không đưa ra được căn cứ chứng minh là ông T3 có quyền sử dụng đối với diện tích đất nằm trước cửa nhà ông. Sau khi đổi đất cho nhau xong ông T3 không thực hiện làm thủ tục đổi đất theo quy định của pháp luật, mặc dù vợ chồng ông bà đã yêu cầu nhiều lần.

Năm 2018 – 2019 gia đình ông ra làm tại mảnh đất gốc Gạo, thì thấy bà B

đang trồng chuối, đỗ tương. Ông có bảo “ Đất của nhà tôi và bà C đang tranh chấp thì ai cho bà làm. Bà B nói “ Thấy bỏ hoang thì tôi làm, còn ông không cho làm thì tôi phá đi”. Khi gia đình ông ra làm thì có việc dọn dẹp và đổ thêm đất. Chi phí và việc thuê đỗ đất do bà N thực hiện. Gia đình ông trồng chuối trên đất thì bà C lại ra nhổ đi khoảng 5 lần nên đã đề nghị Công an giải quyết. Đối với thửa đất tại Góc Gạo này, gia đình bà C đã xây tường bao bằng gạch xi cao khoảng 01m. Sau đó vợ và con ông đã phá thấp đi hiện còn khoảng 0,40m để lấy đường chở đất đỗ vào san lấp để canh tác.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị N với bà Nguyễn Thị C, ông Trần Quang H4 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bà Trịnh Thị N trình bày:

Bà nhất trí với lời trình bày trên của ông T và bổ sung: Bà được biết chồng bà là ông T và ông Nguyễn Văn T3 đã thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc đổi đất. Hai bên đã canh tác đất đã đổi cho nhau. Nhiều lần vợ chồng bà đã giục ông T3 mang giấy tờ đất ra để làm thủ tục chuyển đổi, nhưng ông T3 không thực hiện. Đến năm 2012 ông T3 qua đời vẫn chưa cung cấp giấy tờ về thửa đất và cũng không tiếp tục yêu cầu chuyển đổi đất. Chính vì vậy thửa đất nông nghiệp số 56/16 của gia đình ông bà vẫn tiếp tục sử dụng đến nay. Qua nhiều lần hòa giải, bà mới được biết ông T và bà C tự lập “ Đơn đề nghị” đổi đất đề ngày 10/04/2014 mà ông T không hỏi ý kiến của bà và các con, các đồng chủ sử dụng khác của thửa đất 56/16. Chữ ký và chữ viết Trịnh Thị N trong giấy này không phải chữ ký và viết của bà. Cuối năm 2018 – đầu năm 2019 gia đình bà ra làm tại mảnh đất ở góc Gạo, thì thấy bà B đang trồng chuối, đỗ tương gia đình bà đã yêu cầu bà B không được làm nữa, để nhà bà canh tác. Bà có dỡ bức tường của gia đình bà C xây ra và thuê người chở đất đỗ vào nhưng không nhớ người được thuê khoán. Bên được thuê đã khoán lại cho anh Nguyễn Văn Đ đỗ đất 20.000.000đ. Anh Đ đỗ được khoảng 25 xe thì UBND và công an phường không cho đỗ nữa, công trình đã trả anh 10.000.000đ, còn công trình sẽ đỗ san lấp nốt. Sau khi đỗ đất xong gia đình bà trồng chuối thì bà C lại ra nhổ đi khoảng 5 lần. Gia đình bà đã đề nghị Công an giải quyết về sự việc này. Việc bà C viết giấy đổi đất nhưng thửa đất dự định đổi lại không có thật, hoàn toàn không có trên sổ địa chính, mà đây là đất gia đình bà tặng gia thêm vào phần 05 ngôi mộ mà gia đình người ta đã chuyển đi và một phần ruộng trũng, sau đó nhà bà xây tường bao xung quanh và trồng nhãn.

Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn T3 và cụ Phạm Thị V. Năm 1993, nhà nước chia ruộng 03 cho bố mẹ bà gồm 03 nhân khẩu (cụ T3, cụ V và em gái bà là cô

Nguyễn Thị G). Tổng diện tích là 619m² bao gồm các thửa: thửa 18/26, tờ bản đồ số 12, diện tích 360m² thuộc cánh đồng mả thối; thửa số 11/4, tờ bản đồ số 12, diện tích 76m² thuộc khu bờ đầm (Xương mả Chiêm); thửa số 55/26, tờ bản đồ số 12, diện tích 72m², thuộc khu cánh đồng mả thối (Xương mả mùa); thửa số 100/19, tờ bản đồ số 12, diện tích 111m² là diện tích đất trước cửa nhà ông T mà bố bà đã đổi cho gia đình ông T năm 1993. Sau khi đổi xong gia đình ông T đã xây tường bao xung quanh và canh tác làm vườn. Còn bố bà lấy đất của gia đình ông T là thửa số 56/16, tờ bản đồ số 12 ở cánh đồng gốc Gạo. Sau khi cụ T3 mất, để khẳng định việc đổi đất một lần nữa, chính tay ông T đã viết đơn đề nghị đổi đất cho vợ chồng bà vì bố bà là cụ T3 đã cho đất vợ chồng bà. Đến ngày 10/4/2014, cả hai vợ chồng đều ký vào đơn và có xác nhận của ông Phạm Văn V1 trưởng khu phố. Bố bà và gia đình từ khi nhận đất đổi của gia đình ông T canh tác cho tới năm 2017, đã xây tường bao. Năm 2018, ông T ra phá tường bao, chặt chuối và phá đổ của gia đình bà Phạm Thị B là người được gia đình bà cho canh tác nhờ trên đất. Sự việc được gia đình bà báo với chính quyền địa phương giải quyết. UBND xã đã hòa giải rất nhiều lần nhưng không thành, mặc dù chính ông T và vợ ông T tại UBND xã cũng đã thừa nhận là đổi đất cho gia đình bà. Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị N với bố bà và vợ chồng bà vô hiệu do vi phạm điều cấm, là hoàn toàn vô lý. Bà đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông T. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển đổi đất bị vô hiệu thì bà yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn anh Phạm Văn T1, anh Phạm Văn T2 (con ông T, bà N) trình bày:

Gia đình các anh có 04 thành viên gồm ông T, bà N, anh T1, anh T2 được UBND thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Hưng Yên cấp GCNQSDĐ nông nghiệp ngày 10/03/1996 đứng tên hộ ông Phạm Văn T đối với 06 thửa đất trong đó có thửa số 56/16, tờ bản đồ số 12, diện tích 186m². Các anh ở cùng bố mẹ, giúp đỡ bố mẹ làm nông trên toàn bộ diện tích của 6 thửa đất này và sử dụng liên tục, ổn định. Cho tới khoảng cuối năm 2018 đến đầu năm 2019 thì xảy ra tranh chấp thửa số 56/16, tờ bản đồ số 12 với chị Nguyễn Thị C. Chị C đã có hành vi phá hoại cây cối, hoa màu và ngăn cản gia đình anh sử dụng thửa đất này. Khi đó các anh mới biết được việc ông T đổi đất (bằng lời nói) với ông Nguyễn Văn T3 bố của chị C vào khoảng năm 1995 – 1996 và bố các anh với chị C ký vào “Đơn đề nghị” đổi đất ngày 10/3/2014 có nội dung đổi thửa đất số 56/16, tờ bản đồ số 12, diện tích 186m² của gia đình hai anh lấy thửa đất liền kề trước cửa nhà các anh mà chị C nhận là của nhà chị C. Hai anh không biết và không đồng ý việc ông T tự đổi đất của hộ gia đình hai anh với ông T3 và chị C.

Anh T1, anh T2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T và đề nghị tuyên giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông T với vợ chồng bà C vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn gồm chị Trần Thị Q, Trần Thị H, Trần Thị H1 trình bày:

Bố mẹ các chị là bà Nguyễn Thị C, ông Trần Quang H4. Các chị được biết năm 1993 nhà nước chia ruộng 03 cho ông bà và dì Nguyễn Thị G gồm 03 khẩu. Tổng diện tích của 3 khẩu là 619m² bao gồm nhiều thửa. Trong đó có thửa số 100/19, tờ bản đồ số 12, DT 111m² (theo GCNQSDĐ cấp năm 1996), giáp với đất vườn trước cửa nhà ông T. Để tiện canh tác, ông T đã nói với cụ T3 (ông ngoại các chị) là đổi đất của gia đình ông T ở gốc Gạo. Cụ T3 đồng ý, khi đó hai bên chỉ đổi bằng miệng. Sau khi đổi xong, hai bên đã giao đất cho nhau để canh tác. Gia đình ông T đã xây tường bao quanh để làm vườn. Còn đất của ông T đổi cho cụ T3 ở gốc Gạo, cụ T3 đã cho bố mẹ các chị để canh tác. Bà C, ông H4 canh tác cấy lúa và trồng hoa màu trên đất từ khi đổi cho gia đình ông T. Năm 2014, vợ chồng ông T đã làm đơn xin đổi đất với bố mẹ các chị có xác nhận của trưởng khu phố và có ông Nguyễn Khắc D1 làm chứng. Do bà C sức khỏe yếu nên đã cho gia đình bà B trồng chuối và đỗ trên đất. Năm 2017, ông T đã chặt chuối và đỗ của gia đình bà Phạm Thị B đang canh tác. Đến tháng 4/2018, các chị đã xây tường bao, nhưng gia đình ông T đã ra phá tường bao để vào canh tác, UBND xã giải quyết hòa giải rất nhiều lần nhưng không thành.

Đối với việc ông T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông T, bà N với cụ T3 và bố mẹ các chị là vô hiệu các chị không đồng ý. Các chị đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác gồm các con của cụ Nguyễn Văn T3 gồm:

Bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị H2, bà Phạm Thị V2 (vợ ông T4 con trai cụ T3), chị Nguyễn Thị V3, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị B1, anh Nguyễn Văn N1 (năm anh chị là con ông T4). Tất cả đều từ chối tham gia tố tụng với lý do: mảnh đất đang tranh chấp đã cho vợ chồng bà C, ông H4 không liên quan gì đến các bà và các anh chị cả. Mọi người đều khẳng định ông T muốn thuận tiện cho việc canh tác nên đã đổi mảnh đất của cụ T3 trước cửa nhà ông T cho cụ T3 mảnh đất ở gốc Gạo, hai bên đã giao đất cho nhau và đã canh tác gia đình ông T đã xây tường bao quanh nhập mảnh đất này với đất thổ cư nhà ông T. Còn mảnh đất tại gốc Gạo thì vợ chồng bà C canh tác từ khi đổi cho tới nay.

Những người làm chứng khai:

1. Ông Phạm Văn H3: Trước đây ông làm đội trưởng đội sản xuất là người trực tiếp chia đất cho gia đình cụ T3 giáp với đất thổ cư của gia đình ông T với diện tích 111m^2 việc ghi đất ở đầu làng là do khi đó chia cho các hộ dân hết đất ở đầu làng rồi còn thiếu của gia đình cụ T3, nên đội sản xuất đã chia đất cho gia đình cụ T3 giáp với đất nhà ông T nhưng không xóa tên vị trí đi để ghi lại vị trí, nên vẫn ghi là đất ở đầu làng. Đất chia cho gia đình cụ T3 trên đất không có mồ mả.

2. Ông Phạm Văn V1 bí thư chi bộ - Trưởng khu phố K: Ông làm việc cho UBND phường L đã 53 năm nay. Ông được biết là gia đình cụ T3 được UBND phường L chia ruộng nông nghiệp cạnh đất thổ cư của gia đình ông T, bà N trên đất không có mồ mả, gia đình nhà cụ T3 đã gieo mạ, canh tác trên đất. Ông được biết, chứng kiến hai gia đình đã đổi đất cho nhau. Gia đình ông T đã xây tường bao xung quanh. Gia đình bà C cũng xây tường xung quanh và đã canh tác từ năm 1995 cho đến năm 2017 thì xảy ra tranh chấp. Gia đình ông T đã phun thuốc diệt cỏ, triệt phá hoa màu nhà bà C. Mảnh đất ông T đổi cho cụ T3 hàng năm gia đình ông T vẫn nộp thuế cho nhà nước.

3. Ông Nguyễn Khắc D1: Ông là hàng xóm đối diện nhà ông Phạm Văn V1 là trưởng khu phố. Ông có chứng kiến việc ông Phạm Văn T đến xin xác nhận về việc gia đình ông T đổi đất với gia đình bà C, ông H4 tại nhà ông V1 vào năm 2014. Ông được biết việc đổi đất này từ trước năm 2014, nhưng đến năm 2014 ông T mới xin xác nhận của trưởng khu phố. Ông T thấy ông ngồi tại nhà ông V1 nên đề nghị ông ký tên vào đơn đề nghị của ông T.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản xác định:

1. Đất đang có tranh chấp theo GCNQSDĐ là thửa số 100/19 tờ bản đồ số 12 diện tích 111m^2 . Diện tích đo thực tế là $196,3\text{m}^2$, thừa ra $85,30\text{m}^2$ so với GCNQSDĐ. Địa phương cung cấp việc biến động diện tích này là do trong quá trình sử dụng đất gia đình ông T có sự thay đổi mốc giới lấn ra đất của bãi tha ma, số đất này địa phương yêu cầu gia đình ông T phải trả lại cho UBND phường quản lý, sử dụng. Hội đồng định giá là đất nông nghiệp giá là $196,3\text{m}^2 \times 400.000\text{đ}/\text{m}^2 = 78.520.000\text{đ}$.

2. Diện tích đất đang có tranh chấp (theo GCNQSDĐ là thửa số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích 186m^2).

Diện tích đo thực tế là $191,8\text{m}^2$, thừa $5,80\text{m}^2$ so với GCNQSDĐ. Theo địa phương, việc biến động diện tích này là do sai số trong khi đo đạc, không phải do lấn chiếm. Hội đồng định giá định giá là đất nông nghiệp giá là $191,8\text{m}^2 \times 400.000\text{đ}/\text{m}^2 = 76.720.000\text{đ}$.

Đất san lấp tại thửa 56/16 trị giá là $172,62\text{m}^3 \times 155.500\text{đ} = 26.842.000\text{đ}$.

UBND phường L đại diện là ông Bùi Tuấn D trình bày:

Đối với phần diện tích đất thuộc khu gốc Gạo tại tờ bản đồ số 12, thửa số 56/16 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 191,8m², theo GCNQSDĐ thì diện tích là 186m² có sự chênh lệch là 5,8m². Nguyên nhân của sự chênh lệch biến động này là do sai số đo đạc.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp tại trước cửa nhà ông T theo GCNQSDĐ thì diện tích là 111m², theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 196,3m². Việc biến động này là do trong quá trình sử dụng đất của gia đình ông T thay đổi mốc giới lấn ra đất bãi tha ma 85,3m² số đất này yêu cầu trả lại cho UBND phường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 23/12/2020, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu tuyên giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị N với bà Nguyễn Thị C, ông Trần Quang H4 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp bằng miệng giữa cụ T3 và ông T và sau đó là đơn đề nghị đổi đất viết tay giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng bà C, ông H4 đề ngày 10/4/2014.

+ Buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả lại thửa đất số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích 186m² theo GCNQSDĐ (đo thực tế diện tích là 191,8m²), tại khu gốc Gạo, thôn K, phường L, t.p H cho gia đình bà Nguyễn Thị C.

+ Gia đình bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích đo thực tế 191,8m², tại khu gốc Gạo, thôn K, phường L, t.p H.

+ Gia đình ông Phạm Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 100/19 tờ bản đồ số 12 diện tích 111m² tại: Khu bãi tha ma (Đổng), thôn K, phường L, t.p H.

Kiến nghị với UBND cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại vị trí xứ đồng của thửa đất số 100/19 cho chính xác.

+ Buộc hai bên ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị C phải hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của pháp luật.

+ Buộc gia đình ông T phải tự thu dọn 35 bụi chuối tiêu và hoa màu trồng trên đất, để trả lại đất cho gia đình bà C.

+ Buộc gia đình ông Phạm Văn T phải trả lại cho UBND phường L, t.p H 85,30m² đất lấn chiếm tại: Khu bãi tha ma (Đổng), thôn K, phường L, t.p H.

(Có sơ đồ kèm theo)

+ Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho vợ chồng ông T, bà N 13.421.000đ tiền đất san lấp.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 30/12/2020, ông T có đơn kháng cáo cho rằng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không xem xét vụ án khách quan, toàn diện, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên ông đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà C đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh T1, anh T2, bà N nhất trí với kháng cáo của ông T và yêu cầu không thực hiện việc đổi đất nữa. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ việc được Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên thụ lý, xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt đại diện UBND phường L là ông Bùi Tuấn D nhưng ông D đã có đề nghị xin được vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích 186m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1556 của UBND thị xã H cấp ngày 10/3/1996 đứng tên hộ ông Phạm Văn T, tại khu gốc Gạo: Các đương sự đều thừa nhận thửa đất do chính quyền địa phương chia cho hộ gia đình ông Phạm Văn T năm 1993 theo nghị quyết số 03 của tỉnh ủy Hải Hưng. Diện tích đất đo thực tế là 191.8m².

[2.2]. Đối với thửa đất số 100/19 tờ bản đồ số 12 diện tích 111m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1703 ngày 10/3/1996 của UBND thị xã H cấp cho hộ gia đình cụ Nguyễn Văn T3:

Bà N vợ ông T cho rằng đây là đất của gia đình bà tặng gia thêm vào phần 05 ngôi mộ mà gia đình có mộ đã chuyển đi và một phần ruộng trồng, sau đó nhà bà xây tường bao xung quanh và trồng nhãn. Tuy nhiên bà N không đưa ra được căn cứ chứng minh.

Trên cơ sở hồ sơ quản lý đất đai các thời kỳ, ý kiến của cán bộ thôn, xã liên quan đến việc chia ruộng, lời khai của ông Phạm Văn H3, nguyên đội trưởng đội sản xuất là người trực tiếp chia đất cho gia đình cụ T3, ông Nguyễn Hữu Nh, nguyên thư ký đội sản xuất 7 (BL128,129) và cung cấp của UBND phường L. Có căn cứ xác định: Thửa đất tranh chấp số 100/19 thuộc tờ bản đồ số 12, diện tích 111m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1073 của UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp cho hộ gia đình cụ Nguyễn Văn T3 ngày 10/3/1996 có nguồn gốc là đất % cấp cho hộ cụ T3, theo bản đồ 299 thì là một phần của thửa số 19 diện tích 24460m² (bản đồ ruộng nông nghiệp), theo bản đồ khu dân cư thì là một phần của thửa số 465 diện tích 4006m² đứng tên là Bãi tha ma. Năm 1993, chia lại ruộng theo khoán 10 thì hộ cụ T3 được giữ nguyên phần đất % này và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1073 của UBND thị xã H là thửa đất số 100/19 thuộc tờ bản đồ số 12, diện tích 111m². Tuy nhiên trong Biên bản giao đất số 56 đã nhầm lẫn ghi vị trí xứ đồng Đầu làng. Thực tế thửa đất này nguyên là đất % chia cho gia đình cụ T3 trước khi có khoán 10, sau khi chia lại đất năm 1993 thì thửa đất được giữ nguyên để chia cho hộ cụ T3 và tiếp giáp với phần đất thổ cư nhà ông T.

Xuất phát từ việc được chia phần ruộng như trên dẫn đến sự việc đổi đất bằng miệng giữa ông Phạm Văn T và cụ Nguyễn Văn T3 với nhau và xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông T và gia đình bà C con gái cụ T3.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thì thấy:

Trên cơ sở các tài liệu đã thu thập, lời khai của hai bên đương sự, có đủ căn cứ xác định, việc đổi đất giữa gia đình ông T và gia đình cụ T3 thời điểm năm 1993 là có thật. Sự việc đổi đất được chính ông T, bà N và hai con là anh T1, anh T2 thừa nhận trong quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND phường L và tại giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung đổi đất: Ông T lấy thửa đất của cụ T3 giáp với đất của nhà ông T, còn cụ T3 lấy thửa đất của gia đình ông T ở gốc Gạo. Sau khi thống nhất đổi cho nhau xong thì ông T đã phá hàng trực tiếp giáp hai thửa đất và xây tường bao quanh hết phần đất đổi của ông T3, nhập vào thửa đất vườn của gia đình ông T. Để hoàn thiện việc chuyển đổi, nhiều lần vợ chồng ông T đã giục cụ T3 mang giấy tờ đất ra để làm thủ tục, nhưng chưa thực hiện thì năm 2012 cụ T3 chết.

Việc đổi đất phù hợp với “Đơn đề nghị” về việc đổi đất cho nhau đề ngày 10/4/2014 để hoàn thiện thủ tục giữa ông T và bà C (BL45,49,84). Trong đơn, phía ông T và bà C đã khẳng định lại một lần nữa việc đổi đất giữa hai gia đình. Đơn đề nghị có chữ ký của ông T, bà C, chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Khắc D1, xác nhận của trưởng khu phố là ông Phạm Văn V1. Cả ông V1 và ông D1 đều khẳng định việc đổi đất giữa hai gia đình cũng như việc làm chứng và ký xác nhận vào đơn ngày 10/4/2014 (BL119,134,136). Phía bà N - vợ

ông T, cùng hai con là anh Phạm Văn T1, anh Phạm Văn T2 mặc dù không ký vào đơn đề nghị trên song có biết sự việc nhưng không phản đối. Cho đến nay, phía nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan đứng về phía nguyên đơn cho rằng do gia đình bà C không cung cấp các tài liệu giấy tờ liên quan, không hợp tác trong việc hoàn tất thủ tục nên mới yêu cầu hủy giao dịch chuyển đổi đất.

Tuy nhiên, gia đình bà C trong quá trình giải quyết tranh chấp tại cơ sở và tại giai đoạn sơ thẩm vẫn có thiện chí đổi đất và đề nghị được hoàn thiện về mặt thủ tục. Thực tế sau khi đổi đất, thửa số 56/16, tờ bản đồ số 12, diện tích 186m² của gia đình ông Phạm Văn T đổi cho cụ T3, cụ T3 đã cho con gái là bà Nguyễn Thị C và đã được chuyển sang tên bà C từ bản đồ Vlap 2010 là thửa số 88, tờ bản đồ số 62, diện tích 194,4m² (diện tích đo thực tế là 191,8m²). Còn phần đất của gia đình ông T nhận đổi từ gia đình cụ T3 đã được đo vào thửa số 74, diện tích 398,2m² và thửa số 75 diện tích 259,7m² bản đồ Vlap 2010, gia đình ông T đã xây tường bao. Sau khi đổi đất, hai bên gia đình đều đã thực hiện việc quản lý sử dụng đất của mình. Phía gia đình bà C đã canh tác, sử dụng, xây tường bao, đến năm 2018 hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Nhận thấy, việc đổi đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác được tiện lợi, phù hợp với tinh thần chung của nhà nước và địa phương về việc dồn ruộng đổi thửa. Mặc dù việc đổi đất chưa tuân thủ đầy đủ về mặt nội dung và hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, 2005, luật đất đai năm 1993 nhưng các bên đều thừa nhận đã chuyển đổi đất cho nhau bằng miệng từ năm 1993 và sau đó năm 2014 để khẳng định việc đổi đất một lần nữa, hai bên đã làm đơn xin đổi đất có xác nhận của trưởng khu phố. Đồng thời giao đất cho nhau và canh tác ổn định cho tới nay đã gần 30 năm. Gia đình ông T và gia đình bà C đã đăng ký kê khai đất và đã được đo bản đồ VLAP diện tích đất đã đổi. Cả hai bên đều đã làm nghĩa vụ nộp thuế đất cho nhà nước.

Căn cứ nội dung Án lệ số 15/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và thực tế hiện trạng sử dụng đất. Cần chấp nhận việc chuyển đổi đất giữa hai gia đình. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp bằng miệng giữa cụ T3 và ông T và sau đó là đơn đề nghị đổi đất viết tay giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng bà C, ông H4 đề ngày 10/4/2014; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi cho tất cả các bên đương sự, cần buộc gia đình ông Phạm Văn T và gia đình bà Nguyễn Thị C phải hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của pháp luật.

Gia đình ông T, bà N phải trả gia đình bà C thửa đất số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích 186m² (diện tích thực tế là 191,8m²) theo GCNQSDĐ, tại khu gò Gạo cấp cho hộ gia đình ông Phạm Văn T năm 1993 đã đổi cho gia đình bà C. Đối với 35 bụi chuối tiêu gia đình ông T trồng năm 2019 trên thửa đất số 56/16. Buộc gia đình ông T phải tự thu dọn để trả lại đất cho gia đình bà C. Gia đình ông Phạm Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 100/19 tờ bản đồ số 12 diện tích 111m² địa chỉ tại: Khu bãi tha ma (Đông), phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

Về phần diện tích hai bên đổi cho nhau, có căn cứ xác định phần đất gia đình ông T được nhận 111m² đất. Trên cơ sở việc xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích thừa ra sau khi trừ đi 111m² diện tích đổi cho nhau còn dư 85,30m². UBND phường L xác định đây là phần đất lấn chiếm đất công và yêu cầu gia đình ông T phải trả. Bà N tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm có quan điểm phần đất bà lấn ra thêm so phần diện tích đã đổi, nếu UBND yêu cầu thì gia đình bà sẽ trả cho UBND phường. Do vậy, buộc gia đình ông Phạm Văn T phải trả lại cho UBND phường L, t.p H 85,30m² đất đã lấn chiếm ra Bãi tha ma (Đông) tại thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

Đối với thửa đất tranh chấp số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích 186m². Tổng trị giá đất san lấp được xác định là 26.842.000đ. Hai bên đương sự đều trình bày có việc san lấp nhưng không đưa ra được khối lượng cụ thể và căn cứ chứng minh. Do đó, để đảm bảo công bằng, sẽ tính cho mỗi bên đương sự 1/2 khối lượng san lấp. Gia đình bà C sử dụng đất, nên buộc gia đình bà C phải trả cho gia đình ông T số tiền là 13.421.000đ.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ông T đã nộp đủ).

Về án phí: Ông T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Do ông T là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí hợp lệ nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 130, 131, 132, khoản 2 Điều 176, Điều 699 Bộ luật dân sự 1995; Điều 121, 122, 123, khoản 2 Điều 170, Điều 693 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 15/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017; 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H như sau:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu tuyên giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị N với bà Nguyễn Thị C, ông Trần Quang H4 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2]. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp bằng miệng giữa cụ T3 và ông T và sau đó là đơn đề nghị đổi đất viết tay giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông H4, bà C đề ngày 10/4/2014.

[3]. Gia đình bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 56/16 tờ bản đồ số 12, diện tích đo thực tế 191,8m², tại khu gốc Gạo, thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên. Theo bản đồ Vlap 2010 là thửa số 88, tờ bản đồ số 62.

Buộc vợ chồng ông T, bà N phải tự thu dọn 35 bụi chuối tiêu và hoa màu trồng trên thửa đất số 56/16, để trả lại thửa đất số 56/16 tờ bản đồ số 12 diện tích 186m² theo GCNQSDĐ (diện tích thực tế là 191,8m²), tại khu gốc Gạo, thôn K, phường L, t.p H cho gia đình bà Nguyễn Thị C.

[4]. Gia đình ông Phạm Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 100/19 tờ bản đồ số 12 diện tích 111m² tại: Khu bãi tha ma (Đông), thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

Gia đình ông Phạm Văn T, gia đình bà Nguyễn Thị C có quyền kiến nghị với UBND cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại vị trí xứ đồng của thửa đất số 100/19 cho phù hợp với thực tế và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5]. Hai bên gia đình ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị C phải hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của pháp luật.

[6]. Buộc gia đình ông Phạm Văn T phải trả lại cho UBND phường L, t.p H 85,30m² đất lấn chiếm tại Khu bãi tha ma (Đông), thôn K, phường L, t.p H, tỉnh Hưng Yên.

(Có sơ đồ kèm theo)

[7]. Bà Nguyễn Thị C phải trả cho vợ chồng ông T, bà N 13.421.000đ tiền chi phí san lấp đất.

[8]. Về chi phí tố tụng và án phí:

Ông T phải chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ông T đã nộp đủ). Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông T.

Bà Nguyễn Thị C phải chịu 671.050đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[9]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10]. Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND tp.H;
- VKSND tp.H;
- Chi cục THADS tp.H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VP; Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Trung Thực