TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2023/DS-PT
Ngày: 18/5/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Thanh Tuấn.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến và ông Nguyễn Hải Bằng.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Hữu Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 13/2023/TLPT-DS ngày 09/3/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 19/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2023/QĐXX-PT ngày 24/4/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 29/2023/QĐ-PT ngày 11/5/2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Q - Chủ tịch UBND xã P;

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương. (ủy quyền cho ông B);

3.3. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989; Địa chỉ: thôn V, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình (ủy quyền cho ông B);

3.4. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương. (ủy quyền cho ông B);

3.5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959;

3.6. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1981;

3.7. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1983;

3.8. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1985;

Đều trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị T, anh L, chị X: Ông Nguyễn Văn S.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 19/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T (vợ ông B), chị Nguyễn Thị H(con ông B), chị Nguyễn Thị N (con ông B):

Năm 1993, hộ gia đình ông B được cấp 4 khẩu ruộng 03 (vợ chồng và hai con), tổng diện tích là 36m^2 ở cánh đồng Ven triều ngoài đê. Vào những năm 2001 Đảng và Nhà nước có tạo điều kiện cho các hộ nông dân phát triển kinh tế trang trại, đặc biệt là các diện tích chiêm trũng, cấy lúa kém hiệu quả sang lập vườn đào ao thả cá theo mô hình VAC. Thực hiện theo kế hoạch của Nhà nước, gia đình ông có mua hoặc đổi diện tích ruộng manh mún của 8 nhóm tương ứng 99 hộ dân của đội 1 và 2 Thôn Đ, xã P, huyện T. Trong đó, có việc chuyển đổi 360m^2 đất ruộng thuộc xứ Đồng Tròn của gia đình ông lấy 360m^2 đất ruộng Ngoài đê của hộ ông S. Từ năm 2001, gia đình ông thực hiện việc chuyển đổi, đào ao thả cá, chăn nuôi đến nay không có tranh chấp gì trên diện tích 7242m^2 đất ruộng ngoài đê thuộc Thôn Đ, xã P, huyện T nằm ở các thửa 256, 257, 258, 259 mảnh trích đo 01-2019.

Đến năm 2018 Nhà nước phê duyệt dự án Khu dân cư mới xã P, UBND xã P yêu cầu gia đình cung cấp các biên bản và giấy tờ có liên quan đến việc mua, đổi ruộng của gia đình tại khu vực Ngoài đê thôn Đ, xã P, trong đó có việc đổi ruộng với hộ gia đình ông Nguyễn Văn S (vợ là Nguyễn Thị T) diện tích là 360m^2.

Việc đổi và mua lại diện tích đất đã ký trên giấy tờ là biên bản hợp đồng đổi ruộng 03 vào năm 2001 một số hộ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, có xác nhận của thôn, UBND xã về việc cho gia đình ông chuyển đổi mô hình trang trại. Việc bán đổi ruộng các bên chỉ lập giấy viết tay, không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi mua bán, đổi cho nhau, gia đình ông trực tiếp quản lý sử dụng, canh tác ổn

định cho đến nay không có tranh chấp. Hiện ông B không thể xác định được vị trí ruộng của từng hộ dân đã bán, đổi vì trước đây ông mua ruộng theo cả đội, chứ không tách riêng ra từng suất ruộng một. Đến nay, hộ ông Nguyễn Văn S không đồng ý thỏa thuận mà đòi lại diện tích gia đình ông B đang sử dụng là 360m^2 ruộng Ven triều. Ông B đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp đất nông nghiệp của gia đình ông B đã đổi cho gia đình ông S.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, Hội đồng định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn B tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí đo đạc xem xét, thẩm định, định giá tài sản.

Bị đơn là hộ ông Nguyễn Văn S xác định: Trong sổ đỏ của gia đình chỉ có 3 khẩu được giao ruộng nhưng theo sổ giao ruộng thì gia đình được chia là 5 khẩu. Do gia đình khó khăn, nợ đọng sản phẩm nên bị giữ lại 2 khẩu chưa được chia ruộng. Đến năm 2001, gia đình đã thanh toán được hết phần nợ đọng sản phẩm và được tổ giao ruộng giao nốt 2 khẩu còn lại. Gia đình ông được giao lại ở 2 vị trí, là vị trí trên là 504m^2, vị trí dưới là 360m^2 ở khu Ngoài đê để canh tác. Ông đã đổi diện tích này cho ông B sang 360m^2 đất ở đồng Tròn. Khi đổi, hai bên chỉ đổi bằng lời nói, không lập văn bản. Sau khi đổi, hai bên canh tác trên diện tích ruộng đã đổi và không có ý kiến gì. Giấy tờ sổ đỏ ruộng ngoài đê đã đổi cho ông B vẫn mang tên hộ gia đình ông S và bản thân ông vẫn đóng sản phẩm hàng năm cho nhà nước. Nay dự án về gia đình ông muốn lấy lại diện tích đất đã đổi và trả lại đất ở đồng Tròn cho ông B.

Biên bản xác minh ngày 17/11/2022 tại UBND xã Phạm K xác định: Ngày 22/12/1998 UBND tỉnh Hải Dương có quyết định về việc phê duyệt dự án chuyển đổi cơ cấu cây trồng. Ngày 5/2/2002, UBND huyện Thanh Miện Quyết định số 48 về việc phê duyệt dự án chuyển đổi diện tích cấy lúa hiệu quả thấp sang trồng cây lâu năm kết hợp đào ao nuôi thủy sản của xã P với diện tích 16,94 ha. Gia đình ông Nguyễn Văn B (có vợ là bà Tám) đã thực hiện chuyển đổi tại khu vực Triều Nhà thờ thôn Đ sau khi có quyết định phê duyệt dự án chuyển đổi của cấp có thẩm quyền nói trên. Việc các hộ bán, đổi ruộng cho gia đình ông Nguyễn Văn B không thông qua chính quyền địa phương mà do các hộ tự thỏa thuận với nhau. Sau khi thỏa thuận, các hộ tự giao nhận ruộng với nhau trên thực tế. Gia đình ông Nguyễn Văn B đã tiến hành đào ao, lập vườn, xây dựng trang trại trên phần diện tích 03 của gia đình ông B và diện tích 03 đã có thỏa thuận đổi, mua với các hộ và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp gì. Về vị trí, diện tích ruộng mà các hộ đã có thỏa thuận bán, đổi cho gia đình ông B làm chuyển đổi hiện nay địa phương không xác định được vị trí cụ thể tại thực địa do gia đình ông B đã làm chuyển đổi thành vườn, ao, chuồng.

Theo lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị K; ông Nguyễn Văn C; ông Nguyễn Văn T - Trưởng thôn Đ, xã P từ tháng 6/2000 đến cuối năm 2003; ông Nguyễn Đình K - Cụm trưởng Cụm dân cư số 2 thôn Đ; ông Nguyễn Duy D - nguyên Đội trưởng đội 2 thôn Đ từ năm 2001 đến 2011; ông Nguyễn Quang K - Trưởng thôn Đ năm 2001-2002 và tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2022 đều xác định, có việc thỏa thuận đổi đất giữa 99 hộ dân cho ông B. Sau khi đổi bán ruộng, các hộ dân không có tranh chấp gì, ông B đã chuyển đổi làm ao thả cá, chăn nuôi, từ khi có dự án Khu đô thị Hà P thì mới xảy ra tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 19/01/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng dân sự giữa hộ ông Nguyễn Văn B và hộ ông Nguyễn Văn S về việc chuyển đổi quyền sử dụng 360m^2 diện tích đất ruộng nằm khu Ngoài đê thuộc Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương của hộ ông Nguyễn Văn S với 360m^2 diện tích đất ruộng Đồng Tròn của hộ ông Nguyễn Văn B. Hộ gia đình ông B và hộ gia đình ông S được tiếp tục sử dụng diện tích đất đã chuyển đổi cho nhau.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 19/01/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện nhân được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định có thoả thuận đổi ruộng với ông B để thuận tiện canh tác; việc đổi giữa hai gia đình không có văn bản mà chỉ thoả thuận bằng lời nói. Hiện nay, diện tích đã đổi cho ông B vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông Bảy.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở thực tế sử dụng thửa đất có đủ căn cứ để xác định giữa gia đình ông B với gia đình ông S có việc đổi ruộng đất, các bên đã giao nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với lời khai người làm chứng. Gia đình nguyên đơn đã dồn ô và sử dụng ổn định trong một thời gian dài. Do đó, đề nghị

HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm; thời hạn kháng cáo là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy rằng: Năm 1993, hộ gia đình ông Nguyễn Văn B được cấp 4 khẩu ruộng 03 (gồm ông B, bà T, chị H, chị N), tổng diện tích là 36m2 ở cánh đồng Ven Triều ngoài đê. Vào năm 2001, gia đình ông B có mua, đổi ruộng manh mún của 8 nhóm tương ứng 99 hộ dân của đội 1 và 2 Thôn Đ, xã P, huyện T. Trong đó, có chuyển đổi 360m2 đất ruộng thuộc xứ Đồng Tròn của gia đình ông B lấy 360m2 đất ruộng ngoài đê của hộ ông S. Việc đổi ruộng hai gia đình ông B và ông S không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Từ năm 2001, gia đình ông B sau khi mua, đổi ruộng đã chuyển đổi mô hình trang trại đào ao thả cá, chăn nuôi, sau đó ông B trực tiếp quản lý sử dụng, canh tác ổn định đến nay không có tranh chấp.

[3] Xem xét lời khai của các đương sự và tài liệu khác có trong hồ sơ thì có căn cứ xác định: Khoảng năm 2001, ông B và ông S thừa nhận có giao dịch thỏa thuận bằng lời nói đổi diện tích 360m2 ruộng ở hai xứ đồng cho nhau để thuận tiện canh tác. Ông B đã thực hiện chuyển đổi 360m2 đất đổi cho ông S vào cùng với 99 hộ, với tổng diện tích 7242m2 đất ruộng ngoài đê thuộc Thôn Đ, xã P, huyện T nằm ở các thửa 256,257,258,259 mảnh trích đo 01-2019 sang mô hình trang trại. Do vậy không xác định được vị trí đất của hộ gia đình ông S đã đổi cho ông B. Đến nay, hộ ông S yêu cầu hộ ông B trả lại diện tích đất nông nghiệp nói trên vì ông S cho rằng chỉ đổi đất cho hộ ông B để canh tác chứ không bán và chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập hợp đồng, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[4] Xét giao dịch thỏa thuận đổi ruộng bằng lời nói giữa ông B và ông S, HĐXX thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Xét về hình thức của giao dịch khi thực hiện việc đổi ruộng, các bên chỉ thỏa thuận lời nói, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 nhưng các

bên đã giao nhận đất trên thực tế và đã sử dụng diện tích đất ruộng đổi cho nhau ổn định, liên tục, lâu dài từ năm 2001 đến năm 2022 mà không có ý kiến gì. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 xác đinh việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Bảy với ông S có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[2.3] Theo Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân; khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì khi hết hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp. Trong trường hợp này hộ ông B bà Tám đã mua, đổi ruộng với các hộ dân và thực hiện làm trang trại theo mô hình VAC từ năm 2001 và trực tiếp sử dụng, khai thác ổn định từ đó đến nay thì Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa hộ ông Nguyễn Văn B và hộ ông Nguyễn Văn S về việc đổi quyền sử dụng 360m^2 diện tích đất ruộng nằm khu ngoài đê xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương với 360m2 diện tích đất ruộng Đòng Tròn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 19/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương.

2. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Ông Nguyễn Văn S được miễn án phí.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/5/2023)./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND huyện Thanh Miện;*
- *Chi cục THA huyện Thanh Miện;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS; lưu toà.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Thanh Tuấn