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

Bản án số:60/2022/DS-PT
Ngày 23 tháng 9 năm 2022
"V/v:Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Điêu Thị Bích Lượt;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Tiến;

Ông Nguyễn Quang Vũ;

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Trung Hiếu -Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2022/TLPT-DS ngày 05/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2022/QĐXX-PT ngày 16/8/2022 và quyết định hoãn và tạm ngừng phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị Ánh T, sinh năm 1983;

ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1982;

ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Trần Thị Hậu, sinh năm 1987;

ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ

2/ Anh Trần Hữu Đ, sinh năm 1980;

ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ

3/ Chị Vũ Thị T, chị Vũ Thị Lan T, chị Vũ Thị T, chị Vũ Thị T, chị Vũ Thị X, anh Nguyễn Quốc Q, chị Vũ Thị L, anh Vũ Thái S (con cụ T)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị T, chị Vũ Thị Lan T, chị Vũ Thị T, chị Vũ Thị T, chị Vũ Thị X, anh Nguyễn Quốc Q, chị Vũ Thị L: Anh Vũ Thái Sơn, sinh năm 1974; Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

4/ Bà Vũ Thị T, sinh năm 1962 và ông Tống Kim L, sinh năm 1960;

ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

5/ Ông Vũ Minh K, sinh năm 1954;

ĐKHKTT: Khu 2, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

(Chị T, anh T, chị H có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn anh Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn là chị Trần Thị Ánh T trình bày:

Năm 2014 chị và chồng cũ là anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) có mua của bà Trần Thị Trong thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11 địa chỉ: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi mua 2 bên có viết giấy và được Uỷ ban nhân dân (UBND) xã Yên Luật xác nhận. Đến ngày 06/11/2015 Chị T, anh Đắc và gia đình anh Trần Văn T có viết giấy thỏa thuận đổi đất ruộng, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m^2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ lấy thửa ruộng 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m^2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi đổi hai bên có giấy thỏa thuận viết tay và có xác nhận của UBND xã Yên Luật. Hai thửa đất các bên đổi cho nhau đều chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên gia đình Chị T và gia đình anh T.

Đến tháng 5 năm 2020 vợ chồng chị Trần Thị Ánh T ly hôn và sau đó đề nghị Tòa án chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn, khi đó anh T được Tòa án báo làm việc và có bản tự khai, có xác nhận của địa phương, nội dung trong bản tự khai anh T ghi: "Thửa ruộng giữa tôi và anh chị Đắc Tuyết đổi nhau không đủ điều kiện đổi cho nhau vậy ai có người đó làm". Căn cứ vào bản tự khai của anh T, chị và anh Đắc (chồng cũ) đã ra UBND xã Yên Luật lập biên bản thỏa thuận chia tài sản và công nợ ngày 08/6/2020 có xác nhận của UBND xã Yên Luật. Nội dung thỏa thuận là Chị T sẽ sở hữu thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 320m^2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Sau đó, Chị T đến nhà bà Trần Thị Trong (đã chết) đề nghị gia đình bà hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất đã mua sang tên Chị T. Gia đình bà Trong đã họp và có văn bản đồng ý sang tên cho Chị T thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích đất 320m^2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Sau đó Chị T đi làm thủ tục sang tên tại UBND huyện Hạ Hòa thì anh Trần Văn T có đơn trình bày là thửa đất trên của anh T, vì đất có tranh chấp nên UBND huyện Hạ Hòa không làm thủ tục sang tên cho Chị T.

Vì vậy, Chị T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T là vô hiệu, đề nghị gia đình anh Trần Văn T trả lại diện tích đất đã đổi để chị hoàn thiện thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra chị không yêu cầu vấn đề gì khác.

Trong bản tự khai, các tài liệu sau đó và tại phiên Tòa bị đơn anh Trần Văn T trình bày:

Anh T thừa nhận ngày 06/11/2015 gia đình anh và vợ chồng chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) có viết giấy thỏa thuận đổi ruộng: Thửa ruộng 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m^2, địa chỉ khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ lấy thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m^2, địa chỉ khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi đổi hai bên có giấy viết tay và có xác nhận của UBND xã Yên Luật. Đất này gia đình anh mua của ông Vũ Minh K. Hai thửa đất các bên đổi cho nhau đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên gia đình Chị T và gia đình anh T.

Đến tháng 5 năm 2020 vợ chồng chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng, Chị T nhờ anh T đến Tòa án và có bản tự khai, anh thừa nhận nội dung chữ viết, chữ ký trong bản tự khai ngày 07/5/2020 mà Chị T nộp, với nội dung "...không đủ điều kiện đổi cho nhau, chưa đủ điều kiện. Vậy ai có người đó làm. Tôi viết là hoàn toàn đúng. Nên thửa số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140 m^2, khu 3 và tôi không đổi anh chị Đắc Tuyết nữa".

Nhưng nay Chị T khởi kiện ra Tòa, quan điểm của anh là Chị T, anh Đắc đã đổi thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m^2 lấy thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m^2; địa chỉ 2 thửa khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ theo giấy thỏa thuận ngày 06/11/2015 nên anh không đồng ý trả lại. Còn bản tự khai lúc đó anh chỉ là người làm chứng nên khai vậy.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hậu tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Chị đồng quan điểm với chồng chị là anh Trần Văn T và muốn hai gia đình hòa giải để giữ lại tình cảm. Hai bên sẽ thỏa thuận giữ nguyên diện tích đất đã đổi, còn nếu Chị T không đồng ý, thì anh T, chị H cũng không đồng ý trả lại diện tích đất đã đổi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Hữu Đ có bản khai trình bày:

Anh và chị Trần Thị Ánh T đã ly hôn và sau đó có lập biên bản về việc chia tài sản và công nợ ngày 08/6/2020, có nội dung Chị T sở hữu thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích 320 m^2 tại khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Đất này trước đây mua của gia đình bà Trần Thị Trong, sau đó năm 2015 anh và Chị T có đổi cho gia đình anh T, chị H 140m^2 lấy thửa đất 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m^2; địa chỉ 2 thửa Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ theo giấy thỏa thuận ngày 06/11/2015 là đúng. Năm 2020 anh và Chị T chia tài sản chung thì anh T có khai là đổi nhau không đủ điều kiện nên ai có người đó làm. Nay phía Chị T khởi kiện đòi thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích 140 m^2 (diện tích đổi) anh không có liên quan gì, vì đất này là của Chị T, anh không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh đề nghị Tòa án không báo gọi anh đến Tòa nữa, vì anh còn phải đi làm, tình hình dịch bệnh phức tạp. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thái S trình bày:

Mẹ ông là bà Trần Thị Trong (đã chết) có chuyển nhượng cho Chị T01 diện tích đất 320m^2; thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi mua 2 bên có viết giấy, nhưng chưa sang tên. Hiện bà Trong đã mất các anh, chị, em trong nhà đều nhất trí đồng ý hoàn tất thủ tục sang tên cho Chị T theo quy định của pháp luật. Nay phía Chị T tranh chấp với nhà anh T, chị H. Gia đình anh không có liên quan gì, không có tranh chấp gì. Nên đề nghị Tòa án không đưa tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, gia đình đề nghị Tòa án không báo đến Tòa và giải quyết, xét xử vắng mặt. Đề nghị Tòa án xét xử cho Chị T sở hữu thửa đất gia đình ông đã bán trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ bà Vũ Thị T và ông Tống Kim L có lời trình bày:

Cách đây vài năm gia đình ông bà có đổi cho Chị T thửa đất số 130, tờ bản đồ số 11, diện tích 48 m^{2}địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ có chiều rộng khoảng 8 m, chiều sâu khoảng 6m lấy 110 m^2; thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Nay phía Chị T tranh chấp với nhà anh T, chị H. Gia đình ông, bà không có liên quan gì, không có tranh chấp, kiện cáo gì. Đề nghị Tòa án không đưa tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không báo gọi đến Tòa và giải quyết, xét xử vắng mặt. Đề nghị Tòa án xét xử cho Chị T sở hữu thửa đất đã đổi với nhà anh T, chị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ Vũ Minh K có lời khai trình bày:

Gia đình ông trước đây có bán cho anh T, chị H thửa ruộng 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi bán các bên có viết giấy, đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông cho rằng ông không liên quan gì đến tranh chấp giữa Chị T và anh T, chị H vì việc mua bán giữa nhà ông và anh T, chị H đã xong, các bên không tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án không đưa gia đình ông tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không báo gọi đến Tòa và tham gia phiên xét xử. Ông là chủ hộ nên thay mặt cả hộ có lời khai, không cần ủy quyền gì về nội dung khai, đề nghị Tòa không báo gọi tham gia giải quyết, xét xử.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp, các bên đều xác định không có thay đổi gì so với trước khi đổi, trên 2 thửa đất có một số cây cối nhỏ, giá trị không lớn, các bên không đề nghị định giá. Số cây này Chị T không có tranh chấp, sau này anh T sẽ toàn quyền khai thác, di chuyển là quyền của anh T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 24/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Hạ Hòa (TAND) đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 và Điều 190 luật Đất đai 2013; Điều 116, Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 118; Điều 123, 131 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân

sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án của 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".

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Ánh T;

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T là vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu hoàn trả lại cho chị Trần Thị Ánh T thửa đất ruộng số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đã đổi 140 m^2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Buộc chị Trần Thị Ánh T hoàn trả lại cho anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu thửa đất ruộng số 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m^2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/6/2022 anh Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án, lý do: Anh cho rằng giữa gia đình nhà anh và gia đình nhà Chị T đã có thỏa thuận bằng giấy viết tay đổi đất cho nhau có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Yên Luật nên việc đổi đất thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu thống nhất thỏa thuận như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T là vô hiệu.

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu trả cho chị Trần Thị Ánh T thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140m^2. Chị Trần Thị Ánh T trả lại cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích 100 m^2, địa chỉ 2 thửa đất tại: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ (có bản đo vẽ kèm theo).

Chị Trần Thị Ánh T được quyền sử dụng toàn bộ tài sản do anh T, chị H tạo nên trên thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích 140m^2 gồm: Diện tích đất đổ trên thửa đất, cây cối lâm lộc và các tài sản khác và Chị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu số tiền 40.000.000đồng (Xác nhận hai bên đã thanh toán tiền xong cho nhau).

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu được quyền sử dụng toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích 100m^2 do Chị T tạo nên, địa chỉ cả 2 thửa đất Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí sơ thẩm: Anh T, chị H nhất trí chịu án phí sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn T. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Chị T, anh T, chị H.

Anh Trần Văn T phải chịu án phí phúc thẩm.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của anh Trần Văn T là nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đã thống nhất thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu thống nhất thỏa thuận:

Tuyên Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T là vô hiệu.

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu trả cho chị Trần Thị Ánh T thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140m^2 (Có sơ đồ bản vẽ số 1 kèm theo).Chị Trần Thị Ánh T trả lại cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích 100m^2 Có sơ đồ bản vẽ số 2 kèm theo), địa chỉ 2 thửa đất tại: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ (có bản đo vẽ kèm theo).

Chị Trần Thị Ánh T được quyền sử dụng toàn bộ tài sản do anh T, chị H tạo nên trên thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140m^2 gồm: Diện tích đất đổ trên thửa đất, cây cối lâm lộc và các tài sản khác và Chị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu số tiền 40.000.000đồng (Xác nhận hai bên đã thanh toán tiền xong cho nhau).

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu được quyền sử dụng toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích 100 m^2 do Chị T tạo nên, địa chỉ 2 thửa Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Về chi phí xem xét thẩm định lại tài sản: Quá trình giải quyết vụ án tại TAND tỉnh Phú Thọ Chị T đề nghị tiến hành xem xét thẩm định lại tài sản (Đo vẽ bằng máy). Số tiền chi phí xem xét thẩm định lại tài sản và đo vẽ bằng máy Chị T tự nguyện chịu không đề nghị tuyên trong bản án. Xét thấy, đó là sự tự nguyện của Chị T nên được chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm: Anh T, chị H nhất trí chịu án phí sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên anh Tphải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T. Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 và Điều 190 Luật Đất đai 2013; Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 118; Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 5 Điều 29 của 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".

[1] Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hạ Hòa. Công nhận sự thỏa thuận của chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu như sau:

Tuyên Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 vô hiệu. Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu trả cho chị Trần Thị Ánh T thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140m^2(Có sơ đồ bản vẽ số 1 kèm theo). Chị Trần Thị Ánh T trả lại cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích 100m^2 (Có sơ đồ bản vẽ số 2 kèm theo), địa chỉ 2 thửa đất trên tại: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Chị Trần Thị Ánh T được quyền sử dụng toàn bộ tài sản do anh T, chị H tạo nên trên thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140m^2 gồm: diện tích đất đổ trên thửa đất, cây cối lâm lộc và các tài sản khác và Chị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu số tiền 40.000.000đồng (Xác nhận hai bên đã thanh toán tiền xong cho nhau).

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu được quyền sử dụng toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích 100 m^2 do Chị T tạo nên, địa chỉ thửa đất tại: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Trần Thị Ánh T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) Chị T đã nộp theo biên lai số AA/2020/0004793 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

[2] Án phí phúc thẩm: Anh Trần Văn T phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0009364 ngày 29/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

"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 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 6,7,7a,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".

[3] Các quyết định khác của bản án 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./

Nơi nhận:
- VKSND T.Phú Thọ;
- Chi cục THADS H.Hạ Hòa;
- TAND H.Hạ Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Điêu Thị Bích Lượt

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HẠ HÒA** **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VI** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/DS - ST
Ngày 24/5/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
Quyền sử dụng đất"

Nh©n danh
N-ic céng hoµ x· héi chñ nghÜa viÖt nam
Toµ ¸n nh©n d©n huyÖn h¹ hoµ, tØnh phó thä

- ***Thµnh phÇn Héi ®ång xÐt xö s¬ thÈm gåm cã:***

ThÈm ph¸n - Chñ to¹ phiªn toµ: Ông Trịnh Đình Yên

C¸c Héi thÈm nh©n d©n: Ông Lê Quốc Trinh

Ông Lê Thiết Hùng

- ***Th- ký phiªn toµ***: Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hạ Hòa

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà***: Ông Nguyễn Duy Chinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2021/TLST- DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 3 năm 2022 gi÷a c¸c ®-¬ng sù:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Ánh T, sinh năm 1983;

Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1982;

Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

(Chị T, anh T có mặt tại phiên tòa)

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

- Chị Trần Thị Hậu, sinh năm 1987; Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Chị H có mặt tại phiên tòa)

- Anh Trần Hữu Đ, sinh năm 1980; Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Anh Đắc vắng mặt tại phiên tòa)

- Bà Trần Thị Trong (đã mất) Đại diện Ông Vũ Thái Sơn, sinh năm 1974; Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

- Bà Vũ Thị T, sinh năm 1962 và ông Tống Kim L, sinh năm 1960;

Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Vũ Minh K, sinh năm 1954;

Nơi ĐKHKTT: Khu 2, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

(anh Đắc, ông Sơn, ông Lân, bà Tuyến, ông khang đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa chị Trần Thị Ánh T trình bày:

Năm 2014 chị và chồng cũ là anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) có mua của bà Trần Thị Trong 01 diện tích đất 320m2; thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi mua 2 bên có viết giấy và được Uỷ ban nhân dân (UBND) xã Yên Luật xác nhận. Đến ngày 06/11/2015 Chị T, anh Đắc và gia đình anh Trần Văn T có đổi ruộng, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ lấy thửa ruộng 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2,; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi đổi hai bên có giấy thỏa thuận viết tay và có xác nhận của UBND xã Yên Luật. Hai thửa đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên 2 hộ.

Đến tháng 5 năm 2020 vợ chồng chị Trần Thị Ánh T ly hôn và sau đó đề nghị Tòa án chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn, khi đó anh T được Tòa án báo làm việc và có bản tự khai, có xác nhận của địa phương, về nội dung anh T cho rằng không đổi nữa của ai người đó làm, do không đủ điều kiện đổi cho nhau. Căn cứ vào bản tự khai của anh T chị và anh Đắc (chồng cũ) đã ra UBND xã Yên Luật lập biên bản thỏa thuận chia tài sản và công nợ ngày 08/6/2020 có xác nhận của UBND xã Yên Luật. Nội dung thỏa thuận là Chị T sẽ sở hữu thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 320m2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Sau đó, Chị T đến nhà bà Trần Thị Trong (đã mất) đề nghị gia đình bà hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất đã mua sang tên Chị T. Gia đình bà Trong đã họp và có văn bản đồng ý sang tên cho Chị T thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích đất 320m2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Sau đó Chị T đi làm thủ tục sang tên tại UBND huyện Hạ Hòa thì anh Trần Văn T có đơn trình

bày là thửa đất trên của anh T, vì đất có tranh chấp nên UBND huyện Hạ Hòa không làm thủ tục sang tên cho Chị T.

Vì vậy, Chị T khởi kiện ra Tòa đề nghị Tòa án giải quyết cho chị, tuyên Hợp đồng chuyển đổi đất ngày 06/11/2015 là vô hiệu, đề nghị gia đình anh Trần Văn T trả lại diện tích đất đã đổi để chị hoàn thiện thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận QDS đất. Ngoài ra chị không yêu cầu vấn đề gì khác

Trong bản tự khai, các tài liệu sau đó và tại phiên Tòa bị đơn anh Trần Văn T trình bày:

Anh T thừa nhận ngày 06/11/2015 gia đình anh và vợ chồng chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) có viết giấy thỏa thuận đổi ruộng: thửa ruộng 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ lấy thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m2, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi đổi hai bên có giấy viết tay và có xác nhận của UBND xã Yên Luật. Đất này gia đình anh mua của ông Vũ Minh K. Khi đó hai thửa đất đều chưa có giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hai hộ.

Đến tháng 5 năm 2020 vợ chồng chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng, Chị T nhờ anh T đến Tòa án và có bản tự khai, anh thừa nhận nội dung chữ viết, chữ ký trong bản tự khai ngày 07/5/2020 mà Chị T nộp, với nội dung "...không đủ điều kiện đổi cho nhau, chưa đủ điều kiện. Vậy ai có người đó làm. Tôi viết là hoàn toàn đúng. Nên thửa số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140 m2, Khu 3 và tôi không đổi anh chị Đắc Tuyết nữa".

Nhưng nay Chị T khởi kiện ra Tòa, quan điểm của anh là Chị T, anh Đắc đã đổi thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m2 lấy thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ 2 thửa Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ theo giấy thỏa thuận ngày 06/11/2015 nên anh không đồng ý trả lại. Còn bản tự khai lúc đó anh chỉ là người làm chứng nên khai vậy.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hậu tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày*:

Chị đồng quan điểm với chồng chị là anh Trần Văn T và muốn hai gia đình hòa giải để giữ lại tình cảm. Hai bên sẽ thỏa thuận giữ nguyên diện tích đất đã đổi, còn nếu Chị T không đồng ý, thì anh T, chị H cũng không đồng ý trả lại diện tích đất đã đổi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Hữu Đ có bản khai trình bày:*

Anh và chị Trần Thị Ánh T đã ly hôn và sau đó có lập biên bản về việc chia tài sản và công nợ ngày 08/6/2020, có nội dung Chị T sở hữu thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích 320 m2 tại khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Đất này trước đây mua của gia đình bà Trần Thị Trong, sau đó năm 2015 anh và Chị T có đổi cho gia đình anh T, chị H 140m2 lấy thửa đất 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ 2 thửa Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ theo giấy thỏa thuận ngày 06/11/2015 là đúng. Năm 2020 anh và Chị T chia tài sản chung thì anh T có khai là đổi nhau không đủ điều kiện nên ai có người đó làm. Nay phía Chị T khởi kiện đòi thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích 140 m2

(diện tích đổi) anh không có liên quan gì, vì đất này là của Chị T, anh không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh đề nghị Tòa án không báo gọi anh đến Tòa nữa, vì anh còn phải đi làm, tình hình dịch bệnh phức tạp. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ bà Trần Thị Trong (đã mất), đại diện ông Vũ Thái S có bản khai trình bày:*

Mẹ ông là bà Trần Thị Trong (đã mất) có chuyển nhượng cho Chị T 01 diện tích đất 320m2; thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi mua 2 bên có viết giấy, nhưng chưa sang tên. Hiện bà Trong đã mất các anh, chị, em trong nhà đều nhất trí đồng ý hoàn tất thủ tục sang tên cho Chị T theo quy định của pháp luật. Nay phía Chị T tranh chấp với nhà anh T, chị H. Gia đình anh không có liên quan gì, không có tranh chấp gì. Nên đề nghị Tòa án không đưa tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, gia đình đề nghị Tòa án không báo đến Tòa và giải quyết, xét xử vắng mặt. Đề nghị Tòa án xét xử cho Chị T sở hữu thửa đất gia đình ông đã bán trên.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ bà Vũ Thị T và ông Tống Kim L có lời trình bày:*

Cách đây vài năm gia đình ông bà có đổi cho Chị T thửa đất số 130, tờ bản đồ số 11, diện tích 48 m2 địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ có chiều rộng khoảng 8 m, chiều sâu khoảng 6 m lấy 110 m2; thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Nay phía Chị T tranh chấp với nhà anh T, chị H. Gia đình ông, bà không có liên quan gì, không có tranh chấp, kiện cáo gì. Đề nghị Tòa án không đưa tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không báo gọi đến Tòa và giải quyết, xét xử vắng mặt. Đề nghị Tòa án xét xử cho Chị T sở hữu thửa đất đã đổi với nhà anh T, chị H.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ Vũ Minh K có lời khai trình bày:*

Gia đình ông trước đây có bán cho anh T, chị H thửa ruộng 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Khi bán các bên có viết giấy, đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông cho rằng ông không liên quan gì đến tranh chấp giữa Chị T và anh T, chị H vì việc mua bán giữa nhà ông và anh T, chị H đã xong, các bên không tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án không đưa gia đình ông tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không báo gọi đến Tòa và tham gia phiên xét xử. Ông là chủ hộ nên thay mặt cả hộ có lời khai, không cần ủy quyền gì về nội dung khai, đề nghị Tòa không báo gọi tham gia giải quyết, xét xử.

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định đất tranh chấp, các bên đều xác định không có thay đổi gì so với trước khi đổi, trên 2 thửa đất có một số cây cối nhỏ, giá trị không lớn, các bên không đề nghị định giá. Số cây này Chị T không có tranh chấp, sau này anh T sẽ toàn quyền khai thác, di chuyển là quyền của anh T.

Tại phiên tòa các bên tranh luận giữ nguyên quan điểm đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hạ Hòa tại phiên tòa phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử như sau:

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 luật Đất đai 2013;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Ánh T;

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T là vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu hoàn trả lại cho chị Trần Thị Ánh T thửa đất ruộng số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Buộc chị Trần Thị Ánh T hoàn trả lại cho anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu thửa đất ruộng số 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

* Về án phí: Buộc anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Trần Thị Ánh T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) Chị T đã nộp theo biên lai số AA/2020/0004793 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như bản tự khai, biên bản hòa giải được công bố tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền: Bị đơn anh Trần Văn T và diện tích đất đang tranh chấp đều có địa chỉ tại Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

[1.2]. Về tư cách tố tụng và sự vắng mặt của những người liên quan: Đối với hộ gia đình bà Trần Thị Trong (ông Sơn là đại diện); gia đình ông Vũ Minh K và gia đình bà Vũ Thị T, ông Tống Kim L các bên có lời khai, cho rằng không có liên quan, không tranh chấp gì đến việc tranh chấp giữa Chị T và anh T, chị H. Đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng xét thấy để bảo đảm quyền và lợi ích của các bên, Tòa án vẫn đưa các hộ trên tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ là phù hợp. Các hộ trên và anh Trần Hữu Đ đều có đã bản khai

trình bày quan điểm và đề nghị xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử là phù hợp theo quy quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải theo luật định các bên không thống nhất được về nội dung vụ án, vì vậy Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử theo thủ tục chung để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự là phù hợp.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc 2 diện tích đất tranh chấp: thửa đất số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích đất 320m2 (trong đó có 140m2 đất đã đổi nhà anh T), địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ Chị T và anh Đắc khi còn là vợ chồng đã mua của gia đình bà Trần Thị Trong và thửa đất số 133-2; tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ anh T, chị H đã mua của gia đình ông Vũ Minh K. Khi mua các bên có giấy viết tay, nhưng từ đó đến nay các bên vẫn chưa thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện hai thửa đất vẫn đứng tên hộ bà Trần Thị Trong và hộ ông Vũ Minh K.

[2.2]. Về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữ hai bên:

Xác định ngày 06 tháng 11 năm 2015 Chị T và chồng cũ là anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) có đổi ruộng, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 140 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ lấy thửa ruộng gia 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ của đình anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu là có thật, nên đây là quan hệ pháp luật dân sự, là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Khi chuyển đổi cho nhau hai bên viết giấy thỏa thuận (viết tay), có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Yên Luật. Tuy nhiên, khi đổi cả 2 thửa đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên 2 hộ.

Căn cứ khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 và Điều 190 luật Đất đai 2013 thì hộ gia đình cá nhân sử dụng đất nông nghiệp muốn thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp phải đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện là "có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất..." người thực hiện quyền chuyển nhượng phải đồng thời là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm các bên thực hiện việc chuyển đổi và đến nay chị Trần Thị Ánh T và anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu vẫn chưa có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hai thửa đất đã đổi, theo hợp đồng chuyển đổi.

Và năm 2020 Chị T, anh Đắc có đề nghị Tòa án chia tài sản chung, với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh T có bản tự khai với nội dung: "...không đủ điều kiện đổi cho nhau, chưa đủ điều kiện. Vậy ai có người đó làm. Tôi viết là hoàn toàn đúng. Nên thửa số 141; tờ bản đồ số 11, diện tích 140 m2, khu 3 và tôi không đổi anh chị Đắc Tuyết nữa".

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận định, giao dịch dân sự chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 06 tháng 11 năm 2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu đã vi phạm điều cấm của luật là chỉ được chuyển đổi đất nông nghiệp cho

nhau khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ, nhưng vậy hợp đồng chuyển đổi ngày 06 tháng 11 năm 2015 là vô hiệu.

Đối với một số cây cối nhỏ trên 2 thửa đất, giá trị không lớn các bên không đề nghị định giá. Số cây này Chị T không có tranh chấp, anh T sẽ được toàn quyền khai thác, di chuyển là quyền của anh T. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét là phù hợp.

Đối với việc mua bán đất giữa chị Trần Thị Ánh T và hộ bà Trần Thị Trong; hộ ông Vũ Minh K với anh Trần Văn T, chị Trần Thị Hậu và việc đổi đất giữa chị Trần Thị Ánh T với hộ bà Vũ Thị T, ông Tống Kim L vì các bên không có tranh chấp, không đề nghị Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

Ngoài ra các bên không có yêu cầu gì khác, nên Tòa án không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 và Điều 190 luật Đất đai 2013; Điều 116, Điểm c khoản 1 Điều 117; Điêu 118; Điều 123, 131 Bộ luật dân sự; khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án của 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".

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Ánh T;

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa chị Trần Thị Ánh T, anh Trần Hữu Đ (đã ly hôn) và anh Trần Văn T là vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu hoàn trả lại cho chị Trần Thị Ánh T thửa đất ruộng số 141, tờ bản đồ số 11, diện tích đã đổi 140 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Buộc chị Trần Thị Ánh T hoàn trả lại cho anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu thửa đất ruộng số 133-2, tờ bản đồ số 11, diện tích đổi 100 m2; địa chỉ Khu 3, xã Y, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

* Về án phí: Buộc anh Trần Văn T và chị Trần Thị Hậu phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Trần Thị Ánh T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) Chị T đã nộp theo biên lai số AA/2020/0004793 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ

"Trường hợp bản án này 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, 7a 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".

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ®-¬ng sù v¾ng mÆt t¹i phi¹n toµ cã quyÒn kh¸ng c¸o trong h¹n 15 ngµy kÓ tõ ngµy b¶n ¸n ®-îc giao hoÆc ®-îc ni¹m yÕt, để ®Ò nghÞ Toµ ¸n nh©n d©n tØnh Phó Thä xÐt xö theo tr×nh tù phóc thÈm./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHIÊN TÒA

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Trịnh Đình Yên

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết, để đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:
- VKSND TP.H. Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS H. Hạ Hòa;
- Các Đương sự;
- Lưu HS, AV.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Đình Yên