

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày 23/02/2024

"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp"

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

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 tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Bà Đoàn Thị Thu Thúy và bà Quách Thị Phương Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai - Thư ký Toà 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 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐPT-DS ngày 02/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐ-PT ngày 24/01/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1949; địa chỉ: Đ, thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Anh Đặng Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955; địa chỉ: Đ, thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

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

- Công ty TNHH K; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Căn hộ H, nhà C, KĐT V, phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973;

- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1976;

- Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1978;
- Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1980;
- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1982;
- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1989;
- Bà Tiêu Thị L, sinh năm 1958;
- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1977;
- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1981;
- Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1983;

Đều có địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Y.

Tại phiên tòa có mặt bà Y, anh H, ông T, bà L, chị L1; những người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y trình bày:

Ngày 02/8/1995 gia đình bà có 8 khẩu (gồm vợ chồng bà cùng các con), được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 710/QSĐĐ TT-NT, tổng số 4480m² đất thuộc loại đất trồng cây hàng năm gồm 5 thửa: Thửa 172 - 36 diện tích 352m², tờ bản đồ số 14; thửa 52 - 5 diện tích 1.656 m², tờ bản đồ số 4; thửa 122 - 3 diện tích 1.064 m², tờ bản đồ số 15; thửa 82 - 6 diện tích 480 m², tờ bản đồ số 14; thửa 208 - 74 diện tích 928 m², tờ bản đồ số 14; có thời hạn sử dụng 20 năm. Khoảng năm 1999 gia đình bà và gia đình ông Nguyễn Văn T thỏa thuận đổi ruộng cho nhau để thuận tiện cho việc cấy trồng. Gia đình bà đổi cho gia đình ông T diện tích 707m² nằm trong thửa đất số 208-74 diện tích 928m², tờ bản đồ 14 ở khu S để ông T sử dụng, gia đình ông T giao cho bà diện tích 624m² ở khu M để bà sử dụng, hai bên không làm giấy tờ gì. Các con bà không biết, bà đổi ruộng để cấy chứ không đổi lâu dài, sau khi đổi bà trực tiếp canh tác trên diện tích đất đổi cho ông T. Quá trình sử dụng, ông T tự khai với địa chính xã diện tích để vào sổ địa chính diện tích nhận đổi của bà và khai tăng từ 624m² lên 665m². Ông T yêu cầu bà chuyển cho ông T 707m² đất ở sông Đào, thực tế bà không ký chuyển đổi 707m² ở sông Đào cho ông T. Nay bà Y khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa bà Y và ông T là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc gia đình ông Nguyễn Văn T trả cho gia đình bà Y diện tích 707m² đất nông nghiệp ở Sông Đ đã đổi, gia đình bà Y hoàn trả lại gia đình ông T diện tích 624m² đất nông nghiệp tại khu M.

Về số tiền chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Gia đình ông có 5 khẩu: ông, vợ Tiêu Thị L, các con: Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Văn H5. Năm 1995 gia đình ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình ông là 2712m² thuộc loại đất trồng cây hàng năm gồm 6 thửa: Thửa 204-6 diện tích 220 m², tờ bản đồ số 14; thửa 180 - 5 diện tích 467m², tờ bản đồ số 14; thửa 19-5 diện tích 1.035 m², tờ bản đồ số 4; thửa 18 - 16 diện tích 151m², tờ bản đồ số 5; thửa 200-10 diện tích 665 m², tờ bản đồ số 15; thửa 206a/2% diện tích 174m², tờ bản đồ số 15. Năm 1999, theo chủ trương dồn ô đổi thửa chuyển đổi cây trồng của địa phương, bà Hoàng Thị Y đến nhà ông đề nghị đổi ruộng khu Mả Đài thửa đất số 200 -10 tờ bản đồ số 15 cho bà Y vì khu này gần nhà bà Y để bà lập vườn, tiện việc trông nom. Hai gia đình tự nguyện thỏa thuận miệng đổi đất ruộng cho nhau, bà Y chuyển đổi cho gia đình ông sử dụng diện tích 707m² đất tại khu S, còn gia đình ông có 01 thửa đất số 200 -10 diện tích 665m² tại khu M đổi cho gia đình bà Y sử dụng. Khi đổi ruộng các con ông còn nhỏ không biết, thực tế 2 gia đình đã sử dụng từ năm 1999 đến nay, ông nộp thuế thửa đất 707m². Sau khi thống nhất, hai gia đình đến nhà ông Nguyễn Xuân D - đội trưởng đội 5 và xuống xã để làm thủ tục kê khai diện tích trong sổ. Đất thuê và dịch vụ hợp tác xã ai cấy đâu nộp đó, cùng năm đó bà Y còn đổi của 4 hộ khác. Ý kiến của gia đình ông đã đổi cho nhau là đổi, gia đình ông không thay đổi. Toàn bộ giấy tờ đổi ruộng ông đã nộp cho Tòa. Hai gia đình sử dụng nhiều năm, nay bà Y khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại đất tại khu S đã đổi cho gia đình bà, gia đình ông nhận lại diện tích đất tại khu M đã đổi cho bà Y, ông không nhất trí.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH K trình bày: Dự án nhà máy sản xuất kính an toàn số I Hải Dương của công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh H phê duyệt, trong đó có thửa đất của gia đình bà Y, ông T đang có tranh chấp. Việc giải phóng mặt bằng còn 1 số hộ dân không bán nên đơn vị không mua được nên hiện nay dự án chưa được triển khai. Năm 2019 - 2020, công ty đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất của các hộ dân đối với đất nông nghiệp tại khu vực sông Đào, xã T, giá đất là 194.400đ/m². Do còn 1 số hộ dân không bán, công ty không mua được đất, chưa giải phóng mặt bằng, dự án không triển khai được đã kéo dài gần 4 năm, công ty đang làm hồ sơ trả lại dự án cho tỉnh Hải Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn (anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Văn T1) trình bày: Thống nhất nhất trí ý kiến của bà Y. Tại phiên tòa chị T3 có mặt trình bày: Việc đổi đất ruộng chị không biết nhưng khi chị chưa đi lấy chồng thì gia đình chị cấy lúa, trồng trọt trên thửa đất đổi cho ông T, ông T không còn sử dụng thửa đất này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn (bà Tiêu Thị L, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Văn H5) trình bày: Nhất trí ý kiến của ông T. Tại phiên tòa bà L trình bày thêm: Hai bên đổi ruộng cho nhau hoàn toàn tự nguyện về diện tích đổi, các hộ khác tại địa phương khi đổi ruộng lập vườn còn phải trả cho hộ lấy ruộng cấy lúa từ 1.000.000đ-2.000.000đ/sào, gia đình bà không lấy tiền của bà Y.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993; Điều 116, 117, 119, 130, 131, 132 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688; Điều 212; khoản 2 Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 15/2017/AL về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Y về việc tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác lập năm 1999 giữa bà Hoàng Thị Y và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác lập năm 1999 giữa bà Hoàng Thị Y và ông Nguyễn Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Y về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn T trả lại cho hộ bà Hoàng Thị Y diện tích 707m² đất nông nghiệp và hộ bà Hoàng Thị Y trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn T diện tích 665m² đất nông nghiệp.

2.1 Hộ gia đình bà Hoàng Thị Y tiếp tục sử dụng diện tích 665m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 200 -10 tờ bản đồ 15 khu sù đồng Mả Đài, địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2.2. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T tiếp tục sử dụng diện tích 707m² đất nông nghiệp tại thửa số 809 tờ bản đồ 14 khu sù đồng Sông Đ, địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

(Có sơ đồ 02 thửa đất kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Y kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn T vô hiệu và yêu cầu ông T trả lại ruộng cho bà và các con;

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y giữ nguyên kháng cáo, ông T không đồng ý với kháng cáo của bà Y, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Y, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Hoàng Thị Y trong thời gian luật định, bà Y được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là anh T2, anh H5 đã ủy quyền cho ông T và bà L tham gia tố tụng; chị P, anh H2, chị C, anh T1, chị T3 đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Y, HĐXX thấy: Các đương sự đều thừa nhận năm 1995, hộ gia đình bà Hoàng Thị Y gồm 8 người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 4480m² đất trồng cây hàng năm (đất ruộng 03), trong đó có thửa 208-74, diện tích 928m², tờ bản đồ số 14 tại khu S; hộ gia đình ông Nguyễn Văn T gồm 05 người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2712m² đất trồng cây hàng năm (đất ruộng 03), trong đó có thửa 200-10, diện tích 665m², tờ bản đồ số 15 tại khu M. Cả bà Y và ông T cùng vợ con ông T (bà L, chị L1, anh T2, anh H5) đều khẳng định năm 1999, bà Y đã đổi cho ông T 707m² ruộng của hộ gia đình bà tại thửa 208-74, tờ bản đồ số 14 ở khu S để lấy 665m² tại thửa 200-10, tờ bản đồ số 15 của hộ gia đình ông T. Mục đích đổi ruộng là để bà Y lập vườn, chăn nuôi vịt, tiện việc trông nom. Việc đổi ruộng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản giấy tờ. Nội dung này phù hợp với “bảng liệt kê diện tích đất canh tác đang sử dụng tính đến thời điểm 1/4/1999”, được lập ngày 01/3/2002 của các hộ dân thôn C, xã T lưu tại UBND xã T, trong đó thể hiện bà Y chuyển cho ông T 707m² ruộng ở Sông Đ, ông T chuyển cho bà Y 665m² ruộng ở khu M; diện tích 1088m² ở M (423m² + 665m²) bà Y sử dụng lập vườn. Như vậy, có căn cứ xác định năm 1999, giữa bà Y và ông T đã xác định giao dịch chuyển đổi ruộng cho nhau, bà Y sử dụng 665m² ruộng của hộ gia đình ông T ở khu M, hộ gia đình ông T sử dụng 707m² ruộng của hộ gia đình bà Y ở khu S. Bà Y cho rằng bà đổi ruộng cho ông T có thời hạn, chứ không đổi ruộng lâu dài. Tuy nhiên, bà Y không đưa ra được căn cứ chứng minh việc đổi ruộng của

hai bên có thời và thời hạn là bao lâu, trong khi đó ông T khẳng định hai bên đổi ruộng vĩnh viễn.

[4] Mặt khác, xem xét thực tế việc sử dụng ruộng của bà Y và ông T thì thấy, sau khi hai bên đổi ruộng cho nhau (năm 1999), bà Y đã nhập diện tích 665m^2 đã đổi cho ông Y vào diện tích ruộng của gia đình mình (do bà Y đổi của những hộ khác) để lập vườn trồng vải, ông T sử dụng để cấy lúa và hai bên đã thực hiện nộp thuế đối với cả phần diện tích ruộng đã đổi, không có tranh chấp gì. Mặc dù khi thỏa thuận đổi ruộng chỉ có một mình bà Y thỏa thuận, các con bà Y không tham gia giao dịch nhưng các con bà Y đều xác định cả gia đình đã cấy lúa và trồng trọt trên thửa đất đổi cho ông T. Đến khi phần ruộng của bà Y đã đổi cho ông T được Công ty TNHH K nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án do UBND tỉnh phê duyệt thì bà Y mới yêu cầu đòi lại ruộng.

[5] Do đó, có căn cứ khẳng định vào năm 1999, hộ gia đình bà Y đã đổi ruộng cho hộ gia đình ông T, việc đổi không xác định thời hạn và đã thực hiện xong, hai bên đã sử dụng ruộng đổi ổn định từ năm 1999 đến nay.

[6] Xét giao dịch chuyển đổi ruộng giữa bà Y và ông T: Thời điểm xác lập giao dịch chuyển đổi ruộng (năm 1999), các bên không lập văn bản, giấy tờ mà chỉ thỏa thuận miệng nhưng các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích của giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; mặc dù diện tích ruộng 707m^2 là tiêu chuẩn ruộng của hộ gia đình bà Y gồm 8 người là vợ chồng bà Y cùng các con và chỉ có một mình bà Y tham gia giao dịch chuyển đổi, song bà Y xác định cả gia đình đã canh tác trên diện tích ruộng đã đổi của ông T nên căn cứ quy định tại các điều 130, 131, 132 và tinh thần án lệ số 15/2017/AL được công bố theo ai về" Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC), việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông T là thực tế, có hiệu lực và được công nhận.

[7] Về diện tích đất đổi: Bà Y cho rằng chỉ nhận của ông T 624m^2 đất ruộng không phải là 665m^2 đất ruộng tại xứ đồng Mả Đài thì thấy: Tại giấy CNQSD đất, hộ ông T chỉ có duy nhất 01 thửa số 200 -10 diện tích 665m^2 đất ruộng tại khu M. Các bên thống nhất bà Y sử dụng diện tích 665m^2 , ông T sử dụng 707m^2 . Sau khi đổi cho ông T thửa đất trên, bà Y đã nộp thuế diện tích 665m^2 tại khu M, ông T nộp thuế đất diện tích 707m^2 tại khu S. Xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 200 -10 tại khu M mà bà Y đang sử dụng có tổng diện tích là 1060m^2 (trong đó diện tích nhận đổi của ông T là 665m^2 và bà Y được bà X đổi 7 thửa 395m^2). Do đó, xác định diện tích hộ bà Y nhận đổi của hộ ông T 665m^2 đất ruộng tại thửa đất số 200 -10 xứ đồng Mả Đài chứ không phải 624m^2 như bà Y trình bày.

[8] Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Y, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

[9] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo bà Y không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Y là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 bà Hoàng Thị Y; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các nội dung 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, 23/02/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu