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

Bản án số: 39/2023/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 Phạm Thị Thùy- 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 19/2023/TLPT-DS ngày 24/3/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2023/QĐXX-PT ngày 24/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/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 Mạnh C**, sinh năm 1947; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Phạm Văn Đ - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước 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 Phạm Kha.

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 Phạm Thị C, sinh năm 1949;

3.6. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1977;

3.7. Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1979;

3.8. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982;

3.9. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984;

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

3.10. Cụ Nguyễn Văn P và cụ Phạm Thị S (đều đã chết);

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ P, cụ S*:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940; Địa chỉ: Thôn N, xã E, tỉnh ĐắcLăk.

+ Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1954 (đã chết);

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K:*

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng;

+ Anh Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1974; Địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

+ Anh Nguyễn Mạnh K1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng;

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1993; Địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà C, chị L, anh C, chị H, chị L, bà H, bà C, anh K, anh K1, chị Y:* Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1947; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Quang K9, ông Nguyễn Văn T9, ông Nguyễn Đình K9, ông Nguyễn Văn D9, ông Nguyễn Văn H9; Đều trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên toà ông C có mặt. Các đương sự và người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 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 được Nhà nước cấp diện tích đất ruộng 03, tại thửa số 2-34, tờ bản đồ số 3, diện tích 36m^2 ở xứ đồng Ven Triều gồm có 04 nhân khẩu (mỗi khẩu 09m^2) là vợ chồng ông và hai con. Năm 2000 - 2001 thực hiện chính sách của Đảng, nhà nước, tạo điều kiện cho các hộ dân trong địa pH phát triển kinh tế theo mô hình trang trại VAC nhất là khu vực có diện tích chiêm chũng, cấy lúa kém hiệu quả. Gia đình ông có mua, đổi diện tích đất nông nghiệp ruộng chân chũng và hai vụ bếp bênh của 99 hộ dân tại đội 1 và đội 2 thôn Đ, xã P, huyện T. Trong đó năm 2001 - 2002 ông mua, đổi của hộ ông Nguyễn Văn K là 36m^2, hộ ông H là 27m^2, hộ ông Nguyễn Văn B (O) là 36m^2, hộ ông Nguyễn Văn M là 36m^2, hộ ông Nguyễn Văn N là 72m^2, đổi hộ ông Nguyễn Mạnh H là 45m^2, hộ ông Nguyễn Văn S là 360m^2 và hộ ông Nguyễn Mạnh C (vợ là bà Phạm Thị C) tại thửa số 6 - 5, tờ bản đồ số 3, diện tích 360m^2 ở Ngoài Đê. Các bên đã thống nhất mua bán, đổi ruộng vĩnh viễn cho nhau. Sau khi đổi hoặc bán ruộng, gia đình ông đã quy hoạch khu thả cá, khu trồng cây lâu năm và chăn nuôi đến nay không có tranh chấp với các hộ dân trên. Năm 2018, Nhà nước có phê duyệt dự án Khu Dân cư mới xã Phạm Kha, UBND xã P yêu cầu các gia đình cung cấp các biên bản và các giấy tờ có liên quan đến việc mua, đổi ruộng của gia đình tại khu vực Ven Triều, Ngoài đê thôn Đ, xã P, huyện T thì 91 hộ đã bán đổi ruộng với ông không ý kiến gì, còn 08 hộ trong đó có hộ ông Nguyễn Mạnh C là tranh chấp với ông. Ông C và ông đổi ruộng cho nhau vào khoảng năm 2001 - 2002, ông nhận diện tích ruộng 360m^2 của nhà ông C ở xứ đồng Ven Triều, Ngoài đê, còn nhà ông C nhận 360m^2 ruộng của ông ở xứ Đồng Tròn (*Diện tích đất ruộng này ông mua lại của ông Nguyễn Văn D*). Việc thỏa thuận đổi ruộng giữa ông và ông C đã lập Biên bản hợp đồng đổi ruộng 03, có xác nhận của thôn, khu dân cư, xã về việc cho gia đình ông thực hiện chuyển đổi mô hình trang trại. Việc đổi ruộng giữa các bên được lập giấy viết tay nhưng không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi đổi ruộng, hai bên giao nhận ruộng cho nhau xong, không ai phải trả tiền cho ai, vợ chồng ông làm trang trại theo mô hình VAC ở xứ đồng Ven chiều từ đó đến nay không ai có tranh chấp. Vợ chồng ông làm trang trại đào ao, thả cá và trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích ruộng của 99 hộ dân đã bán, đổi. Các hộ dân đã bán, đổi ruộng cho ông (trong đó có hộ ông C) đều không có ý kiến gì. Sau khi làm trang trại thì đến nay không thể xác định được vị trí ruộng của từng hộ dân đã bán, đổi, vì trước đây ông mua ruộng theo cả đội sản xuất. Ông xác định toàn bộ tài sản trên đất trang trại là của gia đình ông, không liên quan đến việc tranh chấp. Do vậy, ông B khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa

ông và ông C về việc đổi quyền sử dụng 360m^2 diện tích đất ruộng tại xứ đồng Ngoài đê của ông Nguyễn Mạnh C với diện tích 360m^2 nằm trong diện tích đất 605m^2, tờ bản đồ số 4, thửa số 118-9 ở xứ Đồng Tròn của hộ ông Nguyễn Văn B. 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.

Quá trình khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Mạnh C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà C, chị L, anh C, chị H, chị L, bà H, bà C, anh K, anh K1, chị Y trình bày: Gia đình ông được Nhà nước cấp cho diện tích đất ruộng 03 để canh tác là 360m^2 thuộc khu Ngoài Đê, được cấp vào thời điểm chia lại ruộng năm nào ông không nhớ, đất chân màu loại làm màu hai vụ/1năm. Để thuận tiện cho việc canh tác thì ông B gặp vợ chồng ông trao đổi bằng miệng (bằng lời nói), việc đổi ruộng để canh tác, cụ thể: Gia đình ông đổi cho ông B 360m^2 đất ruộng khu Ngoài Đê (Ven Triều) để lấy 360m^2 đất ruộng của ông B ở Đồng Tròn. Sau khi hai bên thống nhất, giao nhận ruộng cho nhau, các bên đều không lập văn bản, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước. Các bên chỉ đổi ruộng chứ không bán và các bên cũng không phải trả khoản tiền nào cho nhau. Sau khi nhận ruộng xong, hộ gia đình ông vẫn làm màu, còn hộ gia đình ông B làm gì ông không biết. Từ khi giao nhận ruộng xong đến nay, các bên đều canh tác trên diện tích đất ruộng đã đổi và đều không có ý kiến gì. Giấy tờ sổ đỏ ruộng ngoài đê đã đổi cho nhà ông B thì vẫn mang tên hộ gia đình ông là Nguyễn Mạnh C và gia đình ông vẫn đóng sản phẩm hàng năm cho Nhà nước.

Cách đây khoảng 02 năm, công ty Hà PH có dự án mua ruộng làm khu đô thị sinh thái thì UBND xã P, huyện T mời các hộ có ruộng đến làm việc. Hộ gia đình ông cũng nhất trí lấy ruộng đã đổi cho ông B về để bán, việc bán diện tích 360m^2 cho dự án là thuộc quyền của gia đình ông. Gia đình ông đã gặp ông B để nói chuyện đề nghị ông B trả ruộng cho gia đình ông để gia đình ông bán, nhưng ông B bảo phải chia cho ông B 20% tiền bán ruộng thì mới trả ruộng, nhưng ông không nghe vì ruộng là của gia đình ông chỉ đổi để canh tác. Nay ông B khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Thanh Miện công nhận hiệu lực của việc đổi ruộng, công nhận diện tích ruộng của gia đình ông đã đổi cho ông B. Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B vì việc đổi ruộng chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập văn bản, không người làm chứng, không đăng ký của cơ quan Nhà nước. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại ruộng cho gia đình ông và gia đình ông sẽ trả lại ruộng của ông B ở xứ Đồng Tròn. Còn việc bán hay không cho Dự án là việc của gia đình ông.

Ông C xác định trong quá trình ông B làm trang trại thì gia đình ông B xây chuồng trại chăn nuôi, trồng cây ăn quả... ông xác định được vị trí đất ruộng của

gia đình ông nhưng diện tích hình thể cụ thể thì ông không lắm được. Về chữ ký của ông trong biên bản Hợp đồng đổi ruộng 03, ông xác định là ông không biết biên bản này, biên bản được lập khi nào, ông không ký vào biên bản này, đây không phải chữ ký của ông, ông không yêu cầu giám định chữ ký.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ trang trại của hộ gia đình ông Nguyễn Văn B thể hiện: Trang trại hộ gia đình ông Nguyễn Văn B nằm tại xứ đồng Ven Triều Ngoài Đê thôn Đ, xã P diện tích trang trại: 7242 m^2 (trong đó đất ruộng 03 của 99 hộ đã bán, đổi cho ông B là 5890m^2; diện tích ông Nguyễn Văn B sử dụng đất dôi dư tại khu vực: 1352m^2). Trên trang trại, hộ ông B đã kè ao, đào ao, xây chuồng chăn nuôi, mái tôn, một nhà 1,5 tầng, sân trạt. Ngoài ra còn trồng một số cây bưởi, nhãn, hồng xiêm và cây ăn quả khác. Toàn bộ tài sản trên đất ruộng và cây trồng trên đất là của nhà ông B bà T, các đương sự đều không yêu cầu Tòa án định giá và xem xét giải quyết.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất ruộng Đồng Tròn hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh C đang sử dụng thể hiện:

Thửa ruộng ông C, bà C đang sử dụng ở xứ Đồng Tròn, nằm ở lô số 6, diện tích ruộng ông C đang sử dụng là 360m^2, sau khi đổi ruộng cho ông B, hộ ông C sử dụng canh tác đến khi có dự án mua ruộng làm khu đô thị sinh thái thì các bên có tranh chấp thì ông C không sử dụng nữa và để bỏ hoang.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã P cung cấp như sau: Ngày 22/12/1998 UBND tỉnh Hải Dương có quyết định số 3397 về việc phê duyệt dự án chuyển đổi cơ cấu cây trồng với nội dung: Cải tạo 84,74 ha đất canh tác, cấy lúa một vụ bấp bênh hiệu quả thấp trong đó có xã P sang trồng cây lâu năm kết hợp nuôi thủy sản. Ngày 05/02/2002, UBND huyện T có 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 (vợ là bà T) đã thực hiện việc chuyển đổi tại khu vực Triều Nhà thờ thôn Đỗ Thượng 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 pH 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 ruộng 03 của gia đình ông B và diện tích ruộng 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 pH không xác định được vị trí cụ thể tại thực địa do gia đình ông B đã làm chuyển đổi thành vườn, ao, chuồng. Đến năm 2019, UBND huyện Thanh Miện ra Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng khu dân cư mới xã Phạm

Kha. Sau đó, UBND xã P phối hợp cùng các cấp chính quyền, phối hợp với Hội đồng bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng huyện tiến hành thực hiện các bước đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư mới. Khi thực hiện việc này, đa số các hộ đã có thỏa thuận bán, đổi ruộng với gia đình ông B không có tranh chấp gì, chỉ có 08 hộ gồm: các hộ ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn B (vợ là bà O), Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn n, Nguyễn Văn C, Nguyễn Mạnh H, Nguyễn Văn K là có tranh chấp về quyền sử dụng đất ruộng đối với phần diện tích đã có thỏa thuận đổi, bán cho gia đình ông B làm chuyển đổi trang trại. Do có tranh chấp giữa gia đình ông B (bà T) và 08 hộ nói trên nên Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện vẫn chưa tiến hành lập pH án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích gia đình ông B (bà T) đang sử dụng nằm trong dự án khu dân cư mới xã Phạm K. Việc tranh chấp giữa hộ ông B và 08 hộ nói trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Lời khai của người làm chứng: Bà Nguyễn Thị K (vợ ông Nguyễn Xuân T); ông Nguyễn Văn C; ông Nguyễn Văn T - Trưởng thôn Đ thời điểm 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 đều xác định có việc thỏa thuận bán, đổi đất giữa 99 hộ dân cho ông Nguyễn Văn B. Sau khi đổi, bán ruộng, các hộ dân không có tranh chấp gì, ông B bà T đã chuyển đổi diện tích đất ruộng đã mua, đổi với 99 hộ dân để đào ao thả cá, chăn nuôi làm trang trại. Nay công ty Hà PH có dự án mua ruộng làm khu đô thị sinh thái thì mới xảy ra tranh chấp.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 3, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 709 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 688, 129 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc Hội; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Mạnh C về việc đổi quyền sử dụng 360m^2 diện tích đất ruộng tại thửa số 6-5, tờ bản đồ số 03 thuộc xứ đồng Ngoài Đê của hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh C với 360m^2 ở xứ Đồng Tròn nằm trong diện tích đất 605m^2 tại tờ bản đồ số 4, thửa số 118-9 ở xứ Đồng Tròn của hộ gia đình ông Nguyễn Văn

B. Hộ gia đình ông B và hộ gia đình ông C được tiếp tục sử dụng diện tích đất đã đổi cho nhau.

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

Ngày 20/02/2023, ông Nguyễn Mạnh C kháng cáo không nhất trí với phần Quyết định của bản án dân sự cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định có thoả thuận đổi ruộng với ông B để thuận tiện canh tác; Hiện nay, diện tích đã đổi cho ông B vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông. Văn bản đổi ruộng là không đúng vì ông không ký. 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 C 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 09/2023/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 Mạnh C 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.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh C, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Hộ ông Nguyễn Văn B được Nhà nước giao đất nông nghiệp tại thửa số 2-34, tờ bản đồ số 3, diện tích 36m^2 ở xứ đồng Ven Triều gồm 04 nhân khẩu (gồm: ông B, bà T, chị H, chị N). Khoảng năm 2001 thực hiện chính sách phát triển kinh tế mô hình trang trại VAC. Hộ gia đình ông B có mua của các hộ ông K 36m2, hộ ông H 27m2, hộ ông B (O) 36m2, hộ ông M 36m2, hộ ông N 72m2; đổi quyền sử dụng đất với hộ ông H 45m2, hộ ông S 360m2 và hộ ông C tại thửa số 6-

5, tờ bản đồ số 3, diện tích 360m2 ở ngoài đê ở thôn Đ, xã P, huyện T. Khi giao dịch giữa ông B với các hộ dân khác chủ yếu thoả thuận bằng lời nói, không lập văn bản, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước. Sau khi mua, đổi ruộng, hộ nhà ông B đã quy hoạch thành khu thả cá, khu trồng cây lâu năm và chăn nuôi sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2018, Nhà nước có phê duyệt dự án khu dân cư mới xã P, UBND xã đã yêu cầu các hộ cung cấp biên bản và các giấy tờ liên quan đến việc mua, đổi ruộng tại khu vực Ven Triều, Ngoài đê thôn Đ, xã P, huyện Thanh Miện để phối hợp với Hội đồng bồi thường để tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư mới thì có 08 hộ trong đó có hộ ông C là có tranh chấp về quyền sử dụng đất ruộng đối với phần diện tích đã có thỏa thuận đổi cho gia đình ông B làm chuyển đổi trang trại.

[2.2] Xét giao dịch thỏa thuận đổi ruộng giữa ông B và ông C, 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: Phía nguyên đơn xuất trình Biên bản hợp đồng đổi ruộng 03 có chữ ký của các bên và người làm chứng. Ông C xác định chữ ký trong Biên bản không phải là của ông nhưng không đề nghị giám định. Xét thấy, thực tế các bên có việc đổi ruộng, đã bàn giao đất ruộng và sử dụng ổn định. Mặc dù việc chuyển đổi quyền sử dụng đất 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. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển đổi giữa hộ ông B với ông C là phù hợp pháp luật.

[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 T 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 Mạnh C về việc đổi quyền

sử dụng đất ruộng giữa thửa số 6-5, tờ bản đồ số 03, diện tích 360m^2 ở xứ đồng ngoài đê với thửa số 118-9, tờ bản đồ số 03, diện tích 360m2 ở xứ Đồng Tròn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh C, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh C kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông C 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 Mạnh C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 08/02/2023 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 Mạnh C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

(đã ký)

Vũ Thanh Tuấn