

Số: 11/2021/DS -ST

Ngày: 14/10/ 2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Ông Lê Huy Trọng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Nguyễn Thùy Trang** – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Đại Diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai: **Bà Nguyễn Thị Kiều
Diễm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2020/TLST-DS ngày 03/12/2020 về việc: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXX-ST ngày 28 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2021/QĐ-HPT ngày 12/08/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐ-HPT ngày 28/09/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1949

Đều trú tại: Thôn T, xã V, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Khắc T, sinh năm 1948

Trú tại: Thôn T, xã V, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Ông tín ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị T.

- Anh Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1980

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952

Đều trú tại: Thôn T, xã V, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội. Tại phiên tòa anh Đ, bà H vắng mặt.

- Đại diện UBND xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

Đại Diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã. Vắng mặt có lý do.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lê Khắc T: Bà Đinh Thị Thanh H – Trợ giúp viên pháp lý, trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước Thành phố Hà Nội. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, đại Diện nguyên đơn trình bày:

Gia đình tôi có thửa đất tại Rìa Mương ngõ Hồ Diệm tích 176 m², thửa đất này là gia đình tôi chuyển đổi cho nhà bà Nguyễn Thị H vào năm 1995 để tiện việc trồng nom, sử dụng đất. Vào năm 2002 chồng tôi là ông Lê Khắc T có thỏa thuận bằng miệng với ông Nguyễn Xuân D (thời kỳ này ông D là trưởng xóm Quyết Tâm) là gia đình tôi đổi cho xóm Quyết Tâm Diệm tích đất này để xóm tặng gia làm quỹ, lấy kinh phí cho ngõ Hồ với thời hạn là 5 năm. Ngược lại xóm Quyết Tâm đổi cho tôi 176 m² ở khu vực Trũ Chéo.

Đến năm 2008, gia đình tôi đòi lại đất thì bà con trong ngõ Hồ không trả tôi. Ông Diệm lúc này cũng không có trách nhiệm trả lại cho gia đình tôi. **Nay D tích thửa đất của gia đình tôi** hiện do ông Nguyễn Thế Đ sử dụng. Còn về phần Diệm tích đất xóm Quyết Tâm đổi cho tôi năm 2002 thì không thuộc sự quản lý của xóm. Đến năm 2014 xã dồn ô đổi thửa đã lấy mất phần đất này của gia đình tôi. Nay tôi đề nghị ông Nguyễn Xuân D phải có trách nhiệm trả lại gia đình tôi Diện tích đất tại Rìa Mương ngõ Hồ. Ông Nguyễn Thế Đ phải chấm dứt hành vi sử dụng trái phép đất của gia đình nhà tôi.

Bị đơn có quan điểm:

Năm 1994, tôi được bầu làm trưởng xóm Quyết Tâm. Năm 1997 Nhà nước có chủ trương đo đạc bản đồ 364 làm sổ bộ thuế, phát động dồn ô thửa nhỏ lên ô thửa lớn, xóm Chiến Thắng và xóm Quyết Tâm thành lập tổ chuyển đổi phối hợp với đoàn cán bộ nhân viên đo đạc 364 cùng thực hiện việc lập sổ bộ thuế, đến năm 1999 cơ bản hoàn thành nộp về UBND xã Cao Viên. Năm 1999 theo Chỉ thị của tỉnh Hà Tây cho rút 5% từ 10% quỹ đất công tại địa phương chia lại cho dân sào. Tổ chuyển đổi của hai xóm Chiến Thắng, Quyết Tâm căn cứ vào các Diệm tích ruộng đã chia đổi cho các hộ gia đình lập sơ đồ giao ruộng. Ông Lê Khắc T là chồng bà Nguyễn Thị T là chủ hộ khi đó là Phó bí thư xóm Quyết Tâm cùng cấp ủy lãnh đạo chính quyền và nhân dân thực hiện nhiệm vụ nói trên, đồng thời ông T cũng là một thành viên của tổ chuyển đổi có đề nghị xin đổi mảnh ruộng trong mương khu vực ngõ Hồ gồm 3 mảnh với tổng Diệm tích 176 m² của gia đình ông bà T T xin lấy xuống đồng (ngoài mương) để cấy lúa với lý do ruộng trong mương vừa nhỏ lại vừa cạnh các thũng vũng sâu thuộc xóm Quyết Tâm đang quản lý. Đề nghị này được cấp ủy họp bàn. Tôi, ông T, ông T là cấp ủy viên làm thư ký. Sau khi thống nhất, cấp ủy giao cho tôi đưa ra họp xóm lấy ý kiến quyết định của nhân dân và hoàn toàn đồng ý. Gia đình ông bà T Tín đã nhận ruộng đổi từ năm 1999 và đã canh tác liên tục từ đó đến nay (danh sách và vị trí ruộng đổi của ông bà T Tín xuống đồng hiện vẫn lưu trong bản sơ đồ chia ruộng). Thời gian sau tôi hết nhiệm kỳ đã bàn giao lại công việc, giấy tờ cho trưởng xóm mới. Biên bản bàn giao giữa

trường xóm cũ với trường xóm mới có sự chứng kiến đầy đủ của lãnh đạo và chính quyền. Ông Lê Khắc T khi đó làm Bí thư chi bộ cũng đã ký xác nhận. Đặc biệt có cả sự chứng kiến của đại Diệm ban lãnh đạo HTXNN và UBND xã Cao Viên ngày 05/6/2003. Từ đó đến vừa qua, bà Thắng đối với tôi hoàn toàn không có điều tiếng gì xảy ra.

Ruộng cũ trong nương của gia đình ông bà T Tín sau khi đổi giao lại cho tập thể xóm Quyết Tâm quản lý. Phần do sạt lở, phần bị úng ngập bởi nước thải của các chuồng trại chăn nuôi trong các xóm đổ ra không hề khai thác trồng trọt gì được nhiều năm, nhân dân đổ rác gây ô nhiễm môi trường. Đến khoảng năm 2008-2009 nhân dân ngõ Hồ mới cho kẻ đá làm ngòi tiêu thoát nước tù đọng, dọn dẹp vệ sinh môi trường để tái khởi động trồng trọt. Vì vậy bà T mới làm đơn khởi kiện đòi lại ruộng cũ trong khi vẫn đang sử dụng ruộng đã đổi dưới đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quan điểm:

Bà Nguyễn Thị H: vào năm 1995 chồng tôi là ông Nguyễn Đình L sinh năm 1952, mất năm 2017 có đổi cho ông Lê Khắc T số Diệm tích đất là 176 m². Gia đình tôi đã đổi cho gia đình ông Tín 176 m² tại rìa nương ngõ Hồ và lấy 176 m² của gia đình ông T ở phía bên trong ngõ Hồ. Việc đổi đất có giấy tờ từ năm 1995. Số Diệm tích đất đã đổi trên vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi, hiện đang tập thể xóm ngõ Hồ đã lấy và giao cho anh Nguyễn Thế Đ thầu khoán.

Anh Nguyễn Thế Đ: Do tôi thấy đất tại ngõ Hồ là đất để không nên tôi có lên xóm đặt vấn đề mượn Diệm tích đất đó để làm xưởng. Tôi mượn đất từ đầu năm 2019, hàng tháng tôi trả xóm 500.000 đồng. Tôi ước chừng tổng Diệm tích khoảng 400 m², tôi đã đổ đất vào đó khoảng 1000 m³. Tôi không tranh chấp gì với bà T, nếu bà T có đất ở ngõ Hồ thì tôi sẽ chấp hành theo quy định pháp luật trả lại bà T và không có yêu cầu gì.

Tại biên bản xác minh ngày 07/5/2021: Theo thông tin cung cấp của UBND xã Cao Viên thì tập thể Ngõ Hồ không có thẩm quyền về việc ký hợp đồng giao khoán đổi đất. Việc đổi đất của gia đình ông Lê Khắc T, bà Nguyễn Thị T với tập thể ngõ Hồ là trái quy định pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay: Bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền, lợi, ích hợp pháp của ông Lê Khắc T bà Đinh Thị Thanh H có quan điểm: Thời điểm giao kết hợp đồng năm 2002. Luật đất đai năm 1993 đang có hiệu lực, vì vậy áp dụng luật đất đai năm 1993 và bộ luật dân sự năm 1995 để áp dụng.

Xét về năng lực chủ thể tham gia hợp đồng: Trường xóm không phải là một chủ thể hợp pháp tham gia giao kết hợp đồng dân sự.

Xét về đối tượng của hợp đồng: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (cấp xã) và phải có đất để đổi.

Vì vậy giao dịch đổi đất năm 2002 giữa gia đình ông Lê Khắc T với ông Nguyễn Xuân D là vô hiệu. Diện tích 176m² đất ở rìa nương ngô hồ thuộc quyền quản lý của gia đình ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T.

Đại Diện Viện kiểm sát phát biểu: Về trình tự tố tụng của vụ án đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng;

Những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Về hình thức giao dịch: Không có hợp đồng, không làm các thủ tục theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Chủ thể giao kết hợp đồng một bên không phải là hộ gia đình, cá nhân; không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy giao dịch đổi quyền sử dụng đất năm 2002 giữa gia đình ông Lê Khắc T với ông Nguyễn Xuân D là vô hiệu. Diện tích 176m² đất ở rìa nương ngô hồ thuộc quyền quản lý của gia đình ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T.

Đối với diện tích đất canh tác 176m² ở khu vực Trũ Chéo mà gia đình bà T đã được đổi nay không còn. Yêu cầu UBND xã Cao Viên rà soát giải quyết theo quy định pháp luật.

Anh Nguyễn Thế Đ có nghĩa vụ phải di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại đất cho gia đình nhà bà Nguyễn Thị T.

Về điều luật áp dụng: Áp dụng điều 2, nghị định 79/2001 Điều 117,122,123,132,688 Bộ luật dân sự năm 2015

Về án phí: Miễn án phí cho bị đơn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Người khởi kiện có quyền khởi kiện. Thời hiệu khởi kiện vụ án còn.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển đổi đất giữa nhà bà Nguyễn Thị H với nhà bà Nguyễn Thị T: Năm 1995 ông Nguyễn Đình L sinh năm 1952, mất năm 2017 có đổi cho ông Lê Khắc T số Diện tích đất là 176 m². Gia đình ông L đã đổi cho gia đình ông T 176 m² tại rìa nương ngô Hồ (rìa nương Trung) và lấy 176 m² của gia đình ông T ở phía bên trong ngô Hồ. Việc đổi đất có giấy tờ từ năm 1995. Số Diện tích đất đã đổi trên vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi, hiện đang tập thể xóm ngô Hồ đã lấy và giao cho anh Nguyễn Thế Đ thầu khoán.

Bà Nguyễn Thị H và gia đình bà Nguyễn Thị T, ông Lê Khắc T đều giữ nguyên hợp đồng chuyển đổi đất này.

Xét việc chuyển đổi đất giữa gia đình nhà bà Nguyễn Thị H và gia đình nhà bà Nguyễn Thị T vào năm 1995, có lập thành văn bản và sử dụng ổn định trong thời gia dài. Vì vậy cần công nhận hợp đồng chuyển đổi 176m² của hai gia đình tại khu vực rìa nương ngô Hồ (rìa nương Trung), thôn Trung, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

[3.2] Vào năm 2002 ông Lê Khắc T (chồng bà Nguyễn Thị T) có thỏa thuận bằng miệng với ông Nguyễn Xuân D (thời kỳ này ông D là trưởng xóm Quyết Tâm) là gia đình ông T đổi cho xóm Quyết Tâm Diệm tích đất 176 m² ở rìa nương ngô Hồ (Rìa nương Trung) để xóm tặng gia làm quỹ, lấy kinh phí cho ngô Hồ với thời hạn là 5 năm. Ngược lại xóm Quyết Tâm đổi cho gia đình ông Tín 176 m² ở khu vực Trũ Chéo.

Xét về điều kiện có hiệu lực của giao kết hợp đồng dân sự:

Về hình thức giao dịch: Không có hợp đồng, không làm các thủ tục theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Chủ thể giao kết hợp đồng một bên không phải là hộ gia đình, cá nhân; không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trưởng xóm không phải là một chủ thể hợp pháp tham gia giao kết hợp đồng dân sự.

Xét về đối tượng của hợp đồng: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (cấp xã) và phải có đất để đổi.

Tập thể ngô Hồ không phải là một tổ chức được nhà nước cấp đất để canh tác nên không có đất để tham gia giao dịch.

Căn cứ Điều 94, Điều 96 bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, Điều 117, Điều 119, Điều 122 Bộ luật dân sự

Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

Diện tích 176m² đất ở rìa nương Trung thuộc quyền quản lý của gia đình ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T.

Diện tích 176m² đất ở rìa nương Trung thuộc quyền quản lý của gia đình ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T. (diện tích 176m² đất này trong sổ thừa 64/951, tờ bản đồ số 17, diện tích 234m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình L do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 10 tháng 9 năm 1999).

Ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T phải làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Thế Đ có nghĩa vụ phải di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại đất cho gia đình nhà bà Nguyễn Thị T.

Kiến nghị UBND xã Cao Viên rà soát giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với diện tích đất canh tác 176m² ở khu vực Trũ Chéo mà gia đình bà T đã được đổi nay không còn.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội trong phạm vi chức năng quản lý Nhà Nước về đất đai tại địa phương cần có các biện pháp quản lý đất đai theo quy định của pháp luật để bảo đảm công dân tại địa phương được sử dụng đất đúng mục đích khi được cấp đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Miễn án phí cho ông Nguyễn Xuân D do là người cao tuổi. Trên 60 tuổi.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 94, Điều 96 bộ luật dân sự năm 1995;

- Áp dụng: Điều 167 Luật đất đai, Điều 117, 122, 123, 131, 132, 688 Luật đất đai năm 2013

-Khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi 176m² của gia đình bà Nguyễn Thị H và gia đình bà Nguyễn Thị T tại khu vực rìa nương ngõ H, thôn T, xã V, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất 176 m² ở rìa nương Trung lầy 176 m² đất ở khu vực Trũ Chéo giữa gia đình ông Lê Khắc T với ông Nguyễn Xuân D (Đại diện tập thể ngõ Hồ) vào năm 2002 là vô hiệu.

Diện tích 176m² đất ở rìa nương Trung thuộc quyền quản lý của gia đình ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T. (diện tích 176m² đất này trong số thửa 64/951, tờ bản đồ số 17, diện tích 234m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình L do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 10 tháng 9 năm 1999)

Ông Lê Khắc T và bà Nguyễn Thị T phải làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc Anh Nguyễn Thế Đ phải di dời toàn bộ tài sản trên đất và khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất 176m² ở rìa nương Trung, xóm Quyết Tâm, thôn T, xã V, Huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội và trả lại quyền sử dụng đất của gia đình nhà bà Nguyễn Thị T và ông Lê Khắc T.

- Kiến nghị UBND xã Cao Viên rà soát giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với diện tích đất canh tác 176m² ở khu vực Trũ Chéo mà gia đình bà Thắng đã được đổi nay không còn.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội trong phạm vi chức năng quản lý Nhà Nước về đất đai tại địa phương cần có các biện pháp quản lý đất đai theo quy định của pháp luật để bảo đảm công dân tại địa phương được sử dụng đất đúng mục đích khi được cấp đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Miễn án phí cho ông Nguyễn Xuân D do là người cao tuổi. Trên 60 tuổi.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn. Có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Thanh Oai.
- Đường sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thêm ph.n- Chñ to¹ phi^an
toạ

Nguyễn B. Th³ng