

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 14/2024/DS-PT
Ngày: 25 - 11 - 2024
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 NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Biền

Ông Nguyễn Thành Công

- **Thư ký phiên toà:** Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:** Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2024/TLPT-DS ngày 10/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS – ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M (nay là thành phố N) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 382/2024/QĐXX-PT ngày 14/11/2024.

1. Nguyên đơn: Cụ Trần Xuân Đ, sinh năm 1925;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trung G, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã M1, thành phố N (huyện M cũ), tỉnh Nam Định.

2. Bị đơn: Cụ Trần Văn N, sinh năm 1948;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã M1, thành phố N (huyện M cũ), tỉnh Nam Định.

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

- Cụ Trần Thị M, sinh năm 1953;

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Trần Thị M: Ông Trần Văn P, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã M1, thành phố N (huyện M cũ), tỉnh Nam Định.

- Uỷ ban nhân dân xã M1, thành phố N (huyện M cũ), tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc H - Chủ tịch Ủy ban

4. Người kháng cáo: Cụ Trần Văn N là bị đơn trong vụ án
Tại phiên tòa có mặt ông G, ông Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Toà án, nguyên đơn là cụ Trần Xuân Đ trình bày:

Cụ có thửa đất số 147 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.056m² (trong đó đất ở 240m²; đất vườn 191m²; đất ao 325m²) tại thôn Đ, xã M1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số L 497144 ngày 21/11/1997. Năm 2017, cụ Trần Văn N có thửa đất số 151 tờ bản đồ số 11 giáp với thửa đất của cụ và cụ N nói thửa đất số 146 tờ bản đồ số 11 giáp phía tây thửa đất của cụ cũng là của cụ N. Do hai bên có nhu cầu đổi một phần diện tích đất cho nhau để sử dụng, cụ lấy 20m² của thửa đất số 146 và 6m² của thửa đất số 151, còn phía cụ N lấy 30m² của thửa đất số 147. Việc hai bên đổi đất cho nhau không thông qua chính quyền địa phương. Sau khi đổi đất một thời gian, cụ phát hiện phần diện tích đất tại thửa đất số 146 tờ bản đồ số 11 là đất Ủy ban nên cụ không sử dụng và trả lại toàn bộ đất đã đổi cho cụ N, yêu cầu cụ N trả lại phần diện tích đất của cụ tại thửa 147 nhưng cụ N không đồng ý. Ngày 05/5/2022, Ủy ban nhân dân xã M1 đã hoà giải nhưng không đạt kết quả. Nay cụ khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết buộc phía cụ N phải phá dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất để trả lại cho cụ 30m² đất tại thửa 147 tờ bản đồ số 11 xã M1.

* Tại lời khai và quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn là cụ Trần Văn N trình bày: Cụ xác nhận thửa đất số 151, tờ bản đồ số 11 xã M1 của cụ giáp với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 11 xã M1 của cụ Đ và đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cụ khai nhận đất của mình còn có khoảng 31m² tại thửa số 146, tờ bản đồ số 11 xã M1. Năm 2017 giữa cụ và cụ Đ có viết giấy đổi đất cho nhau, cụ lấy của cụ Đ khoảng 28m² tại thửa 147 còn cụ Đ lấy của cụ khoảng 8m² tại thửa 151 và khoảng 31m² tại thửa 146 cùng tờ bản đồ số 11 xã M1. Sau khi đổi đất, cụ đã xây dựng một gian nhà cấp bốn, công trình vệ sinh khép kín. Nay phía cụ Đ đòi lại phần diện tích đất đã đổi cho cụ tại thửa 147, tờ bản đồ số 11 xã M1 thì cụ không đồng ý trả lại mà các bên giữ nguyên việc sử dụng đất như hiện tại.

* Lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị M (vợ cụ Trần Văn N) có cùng chung quan điểm với cụ N. Hiện do tuổi cao, đi lại khó khăn nên cụ cùng cụ N uỷ quyền cho con rể là ông Trần Văn P tham gia tố tụng tại Toà án để giải quyết việc tranh chấp.

* Tại biên bản làm việc với Toà án ngày 16/4/2024, Ủy ban nhân dân xã M1 cung cấp trích lục bản đồ địa chính của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11 xã M1, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định và xác nhận thửa đất này là quỹ đất công ích (đất UB) có diện tích là 147m². Toàn bộ thửa đất này, Ủy ban nhân dân xã M1 đang quản lý và không giao cho bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào sử dụng. Việc cụ Trần Văn N sử dụng một phần diện tích của thửa đất này hoán đổi cho cụ Trần Xuân Đ để lấy một phần diện tích thửa đất số 147 là không được phép của Ủy ban nhân dân xã. Quan điểm của UBND xã M1 đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo pháp luật,

bảo vệ lợi ích của Nhà nước cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

* Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì hiện trạng diện tích đất được các bên hoán đổi cụ thể như sau: Cụ N sử dụng 28m² đất ao của cụ Đ tại thửa 147; cụ Đ sử dụng 7,5m² đất tại thửa 151 và 22,8m² đất tại thửa 146. Sau khi đổi đất, cụ N xây dựng trên diện tích 28m² đất ao của cụ Đ một gian nhà lợp tôn, bên trong có khu vệ sinh tự hoại diện tích 10,3m² và dựng một lán tạm Brôximăng diện tích 17,7m², tổng giá trị công trình xây dựng là 13.590.000đ (Mười ba triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng); cụ Đ chưa sử dụng diện tích đất nhận chuyển đổi của cụ N.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS – ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M (nay là thành phố N) quyết định.

Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Xuân Đ về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất chuyển đổi” đối với cụ Trần Văn N;

Tuyên bố Giấy đổi đất ngày 12 tháng 10 năm 2017 giữa cụ Trần Xuân Đ và cụ Trần Văn N vô hiệu;

Buộc vợ chồng cụ Trần Văn N, Trần Thị M phải tháo dỡ, di dời tài sản là một gian nhà lợp tôn, bên trong có khu vệ sinh tự hoại diện tích 10,3m²; một lán tạm Brôximăng diện tích 17,7m² để hoàn trả lại cho cụ Trần Xuân Đ diện tích 28m² đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 11, xã M1, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định; trả lại cho Ủy ban nhân dân xã M1 quản lý diện tích 22,8m² đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11, xã M1, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định;

Buộc cụ Trần Xuân Đ phải hoàn trả lại cho cụ Trần Văn N diện tích 7,5m² đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 11 xã M1, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định;

(Toàn bộ kích thước và diện tích có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc cụ Trần Văn N phải hoàn trả lại cho cụ Trần Xuân Đ toàn bộ chi phí tố tụng là 10.794.000đ (Mười triệu bảy trăm chín tư nghìn đồng).

* Ngày 16/8/2024 cụ Trần Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng đổi đất giữa cụ Trần Xuân Đ và cụ Trần Văn N ngày 12/10/2017 đối với diện tích 28m² đất NTS thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 11, mang tên Trần Xuân Đ và phần diện tích 7,5m² đất thổ cư thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 11, mang tên Trần Văn N là hợp pháp và có giá trị pháp lý; Tuyên bố phần diện tích 22,8m² đất UB cụ N đổi cho cụ Đ là vô hiệu

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2024/DS – ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M (nay là thành phố N)

- Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định miễn án phí cho cụ N nhưng không nêu trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về xác định quyền sử dụng đất:

Hộ cụ Trần Xuân Đ được quyền sử dụng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 11 xã M1 với diện tích 1.056m², thời hạn sử dụng đất lâu dài (trong đó đất ở 240m²; đất vườn 191m²; đất ao 325m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) Số L497144 cấp ngày 21/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Hộ cụ Trần Văn N được quyền sử dụng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 11 xã M1 với diện tích 144m² đất ở lâu dài theo GCNQSDĐ cấp ngày 21/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

Đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11 xã M1 diện tích 147m² là quỹ đất công ích (đất UB) do Ủy ban nhân dân xã M1 đang quản lý và không giao cho bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào sử dụng.

[2.2] Nội dung tranh chấp: Ngày 12 tháng 10 năm 2017, giữa cụ Đ và cụ N có thỏa thuận về việc hoán đổi một phần diện tích đất cho nhau để sử dụng. Cụ N sử dụng 28m² đất ao tại thửa 147; cụ Đ sử dụng 7,5m² đất tại thửa 151 và 22,8m² đất tại thửa 146. Sau khi đổi đất, cụ N xây dựng trên diện tích 28m² đất ao của cụ Đ một gian nhà lợp tôn và một lán tạm Prôximăng; cụ Đ chưa sử dụng đất nhận chuyển đổi của cụ N. Đến năm 2022, cụ Đ phát hiện phần diện tích đất tại thửa đất số 146 tờ bản đồ số 11 là đất UB nên cụ không sử dụng, cụ trả lại cho cụ N và yêu cầu cụ N trả lại phần diện tích đất của mình tại thửa 147 nhưng cụ N không đồng ý.

[2.3] Xét việc cụ Đ và cụ N thỏa thuận đổi đất cho nhau để sử dụng là quan hệ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy thỏa thuận đổi đất không được công chứng, chứng thực; cụ N sử dụng phần diện tích 22,8m² đất không thuộc quyền sử dụng của mình (đất UB) để hoán đổi lấy 28m² đất ao của cụ Đ là bất hợp pháp. Do vậy, căn cứ vào Điều 117, 119, 122, 123 của Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa cụ Đ và cụ N bị vô hiệu toàn bộ. Do là giao dịch dân sự vô hiệu nên sẽ không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên sẽ phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, phần diện tích 22,8m² đất tại thửa số 146, tờ bản đồ số 11

xã M1 được xác định là đất UB thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã M1 (cụ Đ xác nhận đã trả lại cụ N) và Ủy ban nhân dân xã M1 có quan điểm yêu cầu cụ N trả lại phần diện tích đất này cho Ủy ban nhân dân xã M1 quản lý. Vì vậy, cụ N sẽ phải có trách nhiệm hoàn trả cho cụ Đ 28m² đất tại thửa số 147; trả lại cho Ủy ban nhân dân xã M1 22,8m² đất tại thửa số 146 và phía cụ Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho cụ N 7,5m² đất tại thửa 151 cùng tờ bản đồ số 11 xã M1, huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

Xét về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy cụ N là người có lỗi do đã sử dụng phần diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của mình tại thửa 146 để hoán đổi lấy phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đ tại thửa 147 cùng tờ bản đồ số 11 xã M1. Do đó, toàn bộ những thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu sẽ do phía cụ N phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

[2.4] Cụ N kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng đổi đất giữa cụ Trần Xuân Đ và cụ Trần Văn N ngày 12/10/2017 đối với diện tích 28m² đất NTS thuộc thửa 147 tờ bản đồ số 11 mang tên Trần Xuân Đ và phần diện tích 7,5m² đất thổ cư thuộc thửa 151 tờ bản đồ số 11 mang tên Trần Văn N là hợp pháp và có giá trị pháp lý. Tuy nhiên phần đất này cùng nằm trong nội dung thỏa thuận chuyển đổi với thửa thửa 146 nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí:

Kháng cáo của cụ N không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên cụ N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho cụ N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Trần Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M (nay là thành phố N)

2. Án phí: Miễn toàn bộ án phí cho cụ Trần Văn N.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thỏa 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng