

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2022/DS-PT
Ngày 14 tháng 4 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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Anh Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Hoàng Thị Tuyết -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 10
năm 2021, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Do Bản
án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Tòa án
nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2021,
giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn H, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn D (tên gọi khác là Q), sinh năm 1970 (có
mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971 (vợ ông D vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc

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

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1930 (vắng mặt)

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1964 (vắng mặt)

- Ông Trần Văn P, sinh năm 1970 (vắng mặt)

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt)

- Bà Trần Thị P , sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo uỷ quyền của bà S, ông M , bà P , ông Pi và ông Đ
: Ông Trần Văn H , sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Giấy uỷ quyền ngày 22/5/2019) (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Trang N, sinh năm 1989 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1991 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, V, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N, chị Nhung, anh Diễm, chị Hằng:
Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Giấy uỷ quyền các ngày 24/5/2019 ngày 21/7/2019 và ngày 11/5/2020) (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1981 và ông Phan Văn T , sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Bố ông là ông Trần Mạnh L (đã chết năm 2010) mẹ là bà Nguyễn Thị S , bố mẹ ông sinh được 05 người con trong đó có 04 người con trai 01 người con gái. Gia đình ông được Nhà nước giao cho 2.540m² đất nông nghiệp ở nhiều sùr đồng khác nhau, trong đó ở sùr đồng R có 277m² đất diện tích đất trên là tiêu chuẩn của bố mẹ ông, anh Trần Văn P (đã chết năm 1992 chưa có vợ con), anh Đ và chị P, được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đứng tên hộ ông Trần Văn L. Khi bố ông còn sống có đổi cho ông Nguyễn Văn D thửa ruộng số 399, tờ bản đồ số 06 diện tích 277m² ở sùr đồng R để lấy 277m² ở sùr đồng S của ông D. Khi đổi hai bên có viết giấy đổi ruộng nhưng không ghi ngày tháng đổi và thời hạn đổi, bố ông đổi ruộng cho ông D mẹ ông và các anh em không được biết. Vì mẹ ông bị mù, anh Đ đi làm ăn xa chị P bị ngớ ngẩn còn ông và anh M, anh P không ở cùng với bố mẹ. Thửa ruộng bố ông đổi cho ông D trước kia bố ông và chị P làm, năm 2010 bố ông bị ốm nặng thì

gia đình đã công bố trả lại ruộng cho ông D (công bố bằng miệng không có giấy tờ gì). Sau khi bố ông chết gia đình đã nhiều lần yêu cầu ông D trả lại ruộng nhưng ông D không trả, năm 2011 gia đình ông không sử dụng thửa ruộng của ông D nữa (bỏ không làm). Do thửa ruộng bỏ không nên bà Nguyễn Thị H ở cùng thôn đã tự làm và cấy lúa gia đình ông không có ý kiến gì. Khoảng năm 2006 Nhà nước có thu hồi khoảng hơn 40m² đất ở thửa ruộng đã đổi cho ông D để làm đường quốc lộ, số tiền bồi thường do bố ông nhận (bao nhiêu tiền ông không biết). Năm 2015 UBND xã B đã gọi gia đình ông ra lấy tiền đền bù dịch vụ anh Trần Văn Đ là người nhận tiền, gia đình ông nhận số tiền bồi thường trên gia đình ông D có biết nhưng không có thắc mắc gì.

Năm 2018 ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Tạ Quang L, chị Nguyễn Thị L ở thôn G xã T, huyện Y thửa ruộng số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích 277m² ở sù đồng R (thửa ruộng bố ông đã đổi cho ông D) trị giá 50.000.000đ, khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng có chứng thực của Văn phòng công chứng. Lý do ông chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh L chị L là do giấy chứng nhận QSDĐ vẫn đứng tên bố ông là Trần Văn L. Mọi đóng góp như tiền nước, tiền bảo vệ, tiền thuế đối với thửa ruộng số 399 gia đình ông vẫn đóng góp do cán bộ khu vực thôn thu (người đóng tiền là anh Đ). Về số tiền bồi thường ruộng khi bố ông còn sống thì bố ông là người nhận tiền, sau khi bố ông chết Nhà nước có trả tiền dịch vụ thì anh Đ là người nhận tiền, ông không có ý kiến gì về số tiền này.

Nay ông, mẹ ông và các anh em thống nhất khởi kiện yêu cầu ông D, bà N, anh Đ và chị H phải trả lại thửa ruộng số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích là 277m² ở sù đồng Ruộng N, thôn P đã đổi, phải tháo dỡ công trình, cây cối và di chuyển tất cả các tài sản để trả lại mặt bằng cho gia đình ông, đồng thời phải chấm dứt hợp đồng đổi ruộng giữa bố ông và ông D.

Đối với việc anh Tạ Quang L làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án Công nhận việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích là 277m² ở sù đồng R, thôn P, xã B giữa ông và anh L, chị L. Sau đó anh L lại có đơn xin rút yêu cầu độc lập không đề nghị Toà án giải quyết nữa ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N trình bày: Gia đình ông được Nhà nước chia cho mỗi khẩu 01 sào 06 thước ruộng, ở nhiều sù đồng khác nhau, ông đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 1998. Để thuận tiện cho việc canh tác năm 1998 giữa ông và ông Trần Mạnh L (bố ông H) đã đổi ruộng cho nhau, theo đó ông canh tác sử dụng thửa đất số 399 tờ bản đồ 06, diện tích 277m² ở sù đồng R của gia đình ông L, còn gia đình ông L sử dụng canh tác 277m² thửa đất 460, tờ bản đồ số 9, ở sù đồng Đ của gia đình ông. Khi

đổi ruộng hai gia đình đều nhất trí nên ông và ông L là đại diện cho gia đình hai bên đã trực tiếp ký vào giấy đổi ruộng, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Trong giấy đổi ruộng có ghi ngày đổi ruộng nhưng không ghi thời gian đổi ruộng, chữ viết trong giấy đổi ruộng là chữ của ông, còn những chữ đậm trong giấy đổi ruộng là do ông L tự chỉnh, sửa cho đúng theo thoả thuận giữa hai bên. Giấy đổi ruộng viết tại nhà ông L, thời gian đổi ruộng chỉ có ông và ông L, bà S (vợ ông L) bị mù, còn các con ông L không có ở nhà.

Thực tế trước đây ruộng của gia đình ông canh tác thuận lợi hơn ruộng nhà ông L rất nhiều, nhưng vì gia đình ông có nhu cầu muốn kinh doanh ra mặt đường nên chấp nhận đổi ruộng cho gia đình ông L. Thời điểm ông và ông L đổi ruộng cho nhau vợ và các con của ông L có biết, vì họ đều sinh sống và lao động tại địa phương, các con ông L đã canh tác trên thửa ruộng đã đổi không ai có ý kiến gì. Sau khi đổi ruộng gia đình ông canh tác khoảng 8 năm, đến năm 2006 thì bắt đầu đổ đất, làm lán để kinh doanh. Do đây là đất nông nghiệp chỉ được canh tác, trồng lúa, trồng màu nên đổ đất vào là trái phép, chính quyền không cho đổ. Gia đình đổ ít một, đến nay thời gian số lượng, chi phí đổ đất gia đình ông không nhớ. Sau khi đổ được một phần gia đình mới làm lán, khung sắt, xây nhà tạm cấp IV và chuyển các tài sản đến kinh doanh. Thời điểm khi dựng nhà và lán Ủy ban và các ban ngành đã đến làm việc rất nhiều, bản thân ông bị xử phạt vi phạm hành chính 300.000đ. Ông biết diện tích đất mà ông đổi của ông L là đất ruộng nên việc gia đình ông đổ đất, làm nhà, làm lán, trồng cây và để các tài sản là không đúng, tuy nhiên vợ chồng ông và các con đang làm kinh doanh phụ tùng ô tô cần mặt bằng nên bắt buộc phải sử dụng. Các tài sản trên đất như nhà cấp 4 lợp mái proximăng, lán khung sắt, cây xoài, máy móc và các tài sản khác có trên đất kể cả công đổ đất (ông và mọi người không nhớ đổ bao nhiêu và như thế nào) là của vợ chồng ông và các con. Khoảng năm 2012 ông L chết, sau đó anh Đ con trai ông L đến nhà ông đòi lại ruộng nhưng ông không trả và nói “tôi đổi ruộng với bố anh chứ không đổi với anh”. Năm 2005 Nhà nước làm đường quốc lộ 2C có lấy một phần diện tích đất của thửa ruộng đứng tên ông L (lấy bao nhiêu mét ông không biết).

Về số tiền đền bù ruộng do gia đình ông L nhận nay ông không có thắc mắc gì về số tiền này. Mọi khoản đóng góp như tiền nước, tiền bảo vệ, tiền thuế đối với thửa ruộng thì ai có ruộng trong sổ bìa đỏ thì người đó có nghĩa vụ đóng góp với Nhà nước. Hiện nay ai đang sử dụng thửa ruộng của ông đã đổi cho ông L thì ông không biết, ông và những người ông đại diện không đồng ý trả lại ruộng đã đổi, không đồng ý tháo dỡ nhà, công trình và các tài sản khác kể cả công đổ đất vì đây là ruộng của ông đã đổi, không đồng ý nhận lại ruộng đã đổi do đó ông và gia đình không làm đơn yêu cầu độc lập hay đơn yêu cầu phản tố

gì. Năm 2016 ông H và các anh em đã làm đơn đòi lại thửa ruộng sau đó lại rút đơn không hiểu vì lý do gì. Khi Tòa án giải quyết vụ án lần trước gia đình ông mong muốn hòa giải theo hướng gia đình sẽ hỗ trợ cho gia đình ông H30.000.000đ để hai bên hoàn tất thủ tục nhưng ông H không đồng ý.

Nay ông H yêu cầu ông phải trả lại thửa ruộng số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích là 277m² ở sùr đồng R, phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa ruộng để trả lại cho gia đình ông H, đồng thời phải chấm dứt hợp đồng đổi ruộng giữa ông và ông L (bố ông H) thì ông không nhất trí. Vì thửa ruộng trên ông đã đổi vĩnh viễn cho ông Trần Mạnh L (bố ông H) từ năm 1998 cho đến nay.

Việc anh Tạ Quang L đề nghị Toà án Công nhận việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích là 277m² ở sùr đồng R, thôn P, xã B giữa ông H và anh L, chị L, sau đó anh L lại có đơn xin rút yêu cầu độc lập không đề nghị Toà án giải quyết nữa, ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan có yêu cầu độc lập anh Tạ Quang L (đã rút yêu cầu độc lập) trình bày: Vợ chồng anh được biết ông Trần Văn H có thửa ruộng ở gần đường quốc lộ (2C cũ) thuộc địa phận thôn P, xã B. Trước khi anh mua thửa ruộng số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích là 277m² của ông H có ra thực địa để xem đất, trên đất có xây lán trại và để những đồ sắt phế liệu, máy móc ông H nói với anh “ông D đang ở trái phép trên ruộng nhà ông và đang đòi lại”. Sau đó hai bên trao đổi với nhau và anh quyết định mua thửa đất trên của ông, khi mua hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và có công chứng, trị giá thửa đất là 50.000.000đ. Quá trình chuyển nhượng anh có biết ông H và ông D đang khởi kiện thửa đất trên tại Toà án V. Sau khi mua đất của ông H xong anh ra nhà ông D nói “em mua bán cái ruộng đây rồi anh thu dọn đi để trả lại ruộng cho em”, ông D đưa cho anh xem giấy đổi ruộng giữa ông L (bố ông H) với ông D và nói “chú có tiền thì thiếu gì chỗ mua” sau đó anh đi về. Quá trình giải quyết vụ án anh có đề nghị Toà án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được lập ngày 05/6/2018 giữa vợ chồng anh và ông H là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, nay do việc tranh chấp giữa ông H và ông D chưa kết thúc, nên ngày 03/3/2021 anh có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập để chờ kết quả giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H và ông D.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan gồm: Bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn M, bà Trần Thị P, ông Trần Văn P, ông Trần Văn Đ, quá trình giải quyết vụ án đã ủy quyền toàn bộ cho ông Trần Văn H tham gia giải quyết và đều nhất trí với ý kiến của ông H không có ý kiến gì khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan gồm: Bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Trang N, anh Nguyễn Duy Đ, chị Nguyễn Thị H quá trình giải quyết vụ án đã ủy quyền toàn bộ cho ông Nguyễn Văn D tham gia giải quyết và đều nhất trí với ý kiến của ông D không có ý kiến gì khác.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà không có anh em gì với ông H và ông D chỉ là người cùng thôn, bà thấy thửa ruộng ở sùr đồng Đ của nhà ai bỏ không cỏ mọc nhiều và không có ai sử dụng từ nhiều năm nay, nên bà thấy tiếc thì cấy lúa vào thửa ruộng đó (cây năm nào bà không nhớ). Bà cấy lúa không phải đóng thuế hoặc các dịch vụ khác cho hợp tác xã, kể từ khi bà cấy lúa thì không thấy có ai nói gì và ông H, ông D cũng không nói gì với bà. Nay ông H cho rằng thửa ruộng bà đang cấy lúa là ruộng của ông D đổi cho ông L (bố ông H) thì bà mới biết. Nếu ông H hay ông D yêu cầu bà trả lại thửa ruộng trên bà đồng ý và đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật, do công việc bận nên bà đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Y trình bày: Chị là vợ của anh Trần Văn Đ, sau khi cưới chị về ở chung với bố mẹ anh Đ là ông Trần Mạnh L, bà Nguyễn Thị S còn các anh chị em của anh Đ thì đã đi xây dựng gia đình và ở riêng chỗ khác. Quá trình sinh sống vợ chồng chị và bố mẹ chồng chỉ làm ruộng ngoài ra anh Đ có đi làm thợ xây ở Hà Nội. Khi chị ở chung với bố mẹ thì có cùng bố làm thửa ruộng ở sùr đồng S thửa ruộng này bố chị đổi của gia đình ông D, gia đình làm được vài năm thì không làm nữa (năm nào chị không nhớ). Chị không biết ông L đổi ruộng cho gia đình ông D cụ thể như thế nào, chỉ biết có thời gian canh tác ở thửa ruộng đó cùng gia đình. Bố chị chết năm 2010 sau khi bố chết thì gia đình không canh tác trên thửa ruộng đã đổi của gia đình ông D nữa mà trả lại cho gia đình ông D, các anh trai trả lại ruộng cho ông D còn trả cụ thể như thế nào chị không biết. Nay có việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H (anh trai chồng chị) và ông Nguyễn Văn D chị đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật. Do bận công việc nên chị đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Ông Phạm Văn Thọ trình bày: Ông không có quan hệ gì với gia đình ông Trần Mạnh L (bố ông H), ngày 08/4/2015 gia đình bà Nguyễn Thị S (vợ ông L) đã nhất trí chuyển nhượng cho vợ chồng ông 1.44m² đất dịch vụ trị giá 3.600.000đ. Gia đình ông đã trả đủ số tiền trên cho gia đình bà S và gia đình bà S đã giao diện tích đất trên cho gia đình ông, hai bên không có thắc mắc gì. Nay có việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Văn D ông đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật, do ông không có L quan gì nên đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Toà án nhân dân huyện V đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

ông Trần Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Duy Đ và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ 01 nhà cấp IV lợp mái bờ lô xi măng diện tích $91,3m^2$ (ký hiệu a), 01 lán khung sắt lợp tôn diện tích $71,3m^2$ (ký hiệu b), đồng thời di chuyển 01 cây xoài và tất cả các tài sản khác có trên đất để trả lại diện tích $243,1m^2$ đất nông nghiệp, thửa ruộng 399, tờ bản đồ số 6, ở xứ đồng R, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Trần Văn H. Diện tích $243,1m^2$ đất nông nghiệp được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6; trong đó cạnh $1 - 2 = 7,57m$; cạnh $2 - 3 = 9,44m$; cạnh $3 - 4 = 28,96m$; cạnh $4 - 5 = 6,96m$; cạnh $5 - 6 = 3,73m$; cạnh $6 - 1 = 19,11m$ (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ngày 21/10/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 11/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V kháng nghị đề nghị Tòa án tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 03/2020/DS-PT ngày 25/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện V. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (Do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp và chưa thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ; tại phiên tòa phúc thẩm đương sự cung cấp chứng cứ mới là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H với ông Tạ Quang L, bà Nguyễn Thị L lập ngày 05/6/2018 tại Văn phòng công chứng M).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

Áp dụng các Điều 699, 701, 702, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 693, 694, 695 và Điều 696 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 147, khoản 5 Điều 157, 165, 166 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Buộc ông Nguyễn Văn D (Quyền), bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Duy Đ và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ 01 nhà cấp IV lợp mái bờ lô xi măng diện tích $91,3m^2$ (ký hiệu c4), 01 lán khung sắt lợp tôn diện tích $71,3m^2$ (ký hiệu 2), đồng thời di chuyển 01 cây xoài và tất cả các tài sản khác có trên đất để trả lại diện tích $243,1m^2$ đất nông nghiệp (đo đạc thực tế), thửa ruộng 399, tờ bản đồ số 6, ở xứ đồng R, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Trần Văn H. Diện tích $243,1m^2$ đất nông nghiệp được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6; trong đó

cạnh 1 – 2 = 7,57m giáp hộ ông Trần Văn B ; cạnh 2 – 3 = 9,44m giáp đường quốc lộ 2C; cạnh 3 – 4 = 28,96m giáp hộ ông Nguyễn Văn S ; cạnh 4 – 5 = 6,96m giáp hộ ông Nguyễn Văn N ; cạnh 5 – 6 = 3,73m giáp hộ ông Nghiêm Văn T và ông Trần Văn B; cạnh 6 – 1 = 19,11m giáp hộ ông Trần Văn B (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết việc đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được lập ngày 05/6/2018 giữa vợ chồng anh Tạ Quang L, chị Nguyễn Thị L và ông Trần Văn H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 8 năm 2021, ông Nguyễn Văn D kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, lý do ruộng hai gia đình đổi đã lâu và sử dụng ổn định.

Ngày 10/8/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc kháng nghị đề nghị Tòa án tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giữ nguyên quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT – VKSVT ngày 10/8/2021.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D đối với toàn bộ bản án, nhận thấy:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất có tranh chấp: Theo các đương sự thừa nhận và qua quá trình xác minh tại địa phương thì gia đình cụ Trần Mạnh L (Trần Văn L) được giao 2.540m² đất nông nghiệp ở nhiều sù đồng khác nhau, trong đó có thửa đất số 399, tờ bản đồ số 06, diện tích 277m² tại sù đồng R, thôn P, xã B được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K350693 ngày 12/01/1998 đứng tên hộ ông Trần Văn L. Gia đình ông Nguyễn Văn D được giao tổng diện tích 1.956m² đất nông nghiệp, trong đó có thửa số 460, tờ bản đồ số 09, diện tích 580m² ở sù đồng S, thôn P, xã B đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K350616 ngày 12/01/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn D.

Để thuận tiện cho việc canh tác ngày 15/10/1998 cụ Trần Mạnh L và ông Nguyễn Văn D đã đổi ruộng cho nhau, theo đó hộ ông D canh tác và sử dụng thửa đất số 399 tờ bản đồ 06, diện tích 277m² ở sù đồng R của gia đình ông L còn ông L sử dụng diện tích 277m², thửa đất số 460, tờ bản đồ số 9, ở sù đồng Đ của gia đình ông D. Khi đổi ruộng thì hai bên có làm “Giấy đổi ruộng” ông D và ông L ký vào giấy đổi ruộng nhưng không thông báo với chính quyền địa phương, không đăng ký kê khai diện tích ruộng đã đổi để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính. Sau khi đổi ruộng hai hộ đã canh tác ổn định, không có tranh chấp và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước theo sổ ruộng đất cấp năm 1998.

Quá trình sử dụng đất đến năm 2006 gia đình ông D đổ đất, làm lán kinh D trên thửa đất ông đã đổi cho ông L. Tuy nhiên, đây là đất nông nghiệp, chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng nên việc gia đình ông D tự ý đổ đất, làm lán sát để kinh D và nhà tạm cấp IV là trái phép, nên đã bị UBND xã B xử phạt hành chính – phạt tiền 300.000đ. Năm 2010 Nhà nước thu hồi 43,24m² đất của thửa 399, ông D đang sử dụng để làm đường QL2C, gia đình cụ L là người nhận đền bù. Năm 2015, Nhà nước thực hiện việc trả đền bù 1,44m² đất dịch vụ thì vẫn trả cho gia đình cụ L. Việc Nhà nước thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng một phần diện tích thửa 399 và bồi thường cho gia đình cụ L ông D có biết nhưng không có ý kiến gì, vì ông cho rằng diện tích đất thu hồi nhỏ và giấy tờ đối với thửa đất này vẫn đứng tên cụ L. Hiện trạng quyền sử dụng đất đã có sự thay đổi, không còn như hiện trạng ban đầu như ông L đổi cho ông D và ông D đổi cho ông L. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và địa bàn xã B, huyện V nói riêng, việc đổi đất nông nghiệp giữa các hộ gia đình để thuận tiện cho việc sử dụng đất của các hộ gia đình mà không làm thủ tục qua chính quyền địa phương là một thực tế chung.

Xét hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Giấy đổi ruộng) giữa ông Trần Mạnh L (Trần Văn L) và ông Nguyễn Văn D thấy rằng: Trên giấy đổi

ruộng không ghi ngày nhưng nội dung thể hiện việc đổi ruộng được thực hiện từ ngày 15/10/1998, như vậy khẳng định việc lập hợp đồng được thực hiện năm 1998. Tại thời điểm này, theo quy định tại Điều 116, Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về Hộ gia đình và Đại diện hộ gia đình, thì việc cụ L, ông D đại diện cho hộ gia đình thực hiện việc đổi ruộng đất cho nhau là hợp pháp. Về trình tự, thủ tục đổi ruộng cho nhau chỉ là “giấy đổi ruộng” viết tay không được công chứng, chứng thực ngay sau khi lập hợp đồng. Không có người làm chứng, không thông báo cáo chính quyền địa phương nhưng hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng.

Về thời hạn đổi ruộng: Trên giấy đổi ruộng không ghi thời hạn đổi ruộng cụ thể. Theo ông Trần Văn H (con trai cụ L) cho rằng việc đổi ruộng giữa bố ông với gia đình ông D chỉ là tạm thời. Ông D lại cho rằng thỏa thuận đổi ruộng giữa gia đình ông và ông Trần Văn L là đổi vĩnh viễn, không bên nào được đòi lại. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung của hợp đồng cho thấy hai bên thực hiện việc chuyển đổi ruộng cho nhau là không có thời hạn. Vì vậy, mặc dù việc đổi ruộng giữa gia đình cụ L với gia đình ông D và giữa gia đình ông D với gia đình cụ L là không đúng quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự quy định về hình thức chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhưng xét thấy việc đổi đất ruộng là xuất phát từ nhu cầu sử dụng đất của các bên, các bên đều tự nguyện, không ai ép buộc hay lừa dối. Sau khi đổi đất các bên đã sử dụng ổn định, lâu tục. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H. Buộc ông D, bà N, anh Đ, chị H phải tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại diện tích 243,1m² đất nông nghiệp, thửa ruộng 399, tờ bản đồ số 06, ở xứ đồng R, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Trần Văn H là không có căn cứ.

Ngày 31/7/2019, 24/12/2020, Tòa án cùng địa phương và các đương sự về tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc lại diện tích thửa đất đang có tranh chấp, kết quả đo đạc thực tế là 243.1m² (tăng 9,34m²) so với diện tích trong sổ mục kê lưu tại Ủy ban xã P. Tuy nhiên, quá trình sử dụng hộ ông L trước khi đổi và hộ ông D hiện đang quản lý vẫn sử dụng ổn định, đúng ranh giới, không vi phạm quy hoạch, không có tranh chấp với các hộ xung quanh, diện tích tăng do sai số khi đo đạc. Do đó, xác định diện tích thực tế hiện tại của thửa ruộng 399, tờ bản đồ số 6, có diện tích là 243,1m².

Đối với thửa ruộng của gia đình ông D đã đổi cho ông L (bố ông H), ông H cho rằng thửa ruộng này đã trả lại cho ông D từ năm 2010 tuy nhiên việc trả lại ruộng chỉ thông báo miệng không lập thành biên bản, hiện nay gia đình ông H không quản lý canh tác thửa ruộng này nữa. Sau khi gia đình ông H bỏ không thửa ruộng này thì bà Nguyễn Thị H là người ở cùng thôn với ông H, ông D đã

cây lúa. Quá trình giải quyết vụ án ông H và gia đình không đề nghị giải quyết đối với thửa ruộng này, ông D và gia đình cũng không đề nghị gì đối với thửa ruộng này do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Ngoài ra, đối với việc anh Tạ Quang L đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được lập ngày 05/6/2018 giữa vợ chồng anh và ông H là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ngày 03/3/2021 anh L đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Vì vậy, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H, buộc Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Duy Đ và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ 01 nhà cấp IV lợp mái bờ lôxi măng diện tích 91,3m², 01 lán khung sắt lợp tôn diện tích 71,3m², đồng thời di chuyển 01 cây xoài và tất cả các tài sản khác có trên đất để trả lại diện tích 243,1m² đất nông nghiệp, thửa ruộng 399, tờ bản đồ số 6, ở xứ đồng R, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Trần Văn H là không có căn cứ; cần chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V, sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền 950.000đ đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá; xác nhận ông Trần Văn H đã nộp đủ.

Anh Tạ Quang L phải chịu toàn bộ số tiền 2.500.000đ chi phí thuê đơn vị đo đạc, chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ; xác nhận anh Tạ Quang L đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông D.

Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Áp dụng Điều 160, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Duy Đ và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ 01 nhà cấp IV lợp mái bờ lờxi măng diện tích $91,3m^2$ (ký hiệu c4), 01 lán khung sắt lợp tôn diện tích $71,3m^2$ (ký hiệu 2), đồng thời di chuyển 01 cây xoài và tất cả các tài sản khác có trên đất để trả lại diện tích $243,1m^2$ đất nông nghiệp (đo đạc thực tế), thửa ruộng 399, tờ bản đồ số 6, ở xứ đồng R, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Trần Văn H. Diện tích $243,1m^2$ đất nông nghiệp được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6; trong đó cạnh 1 – 2 = 7,57m giáp hộ ông Trần Văn B; cạnh 2 – 3 = 9,44m giáp đường quốc lộ 2C; cạnh 3 – 4 = 28,96m giáp hộ ông Nguyễn Văn S; cạnh 4 – 5 = 6,96m giáp hộ ông Nguyễn Văn N; cạnh 5 – 6 = 3,73m giáp hộ ông N Văn T và ông Trần Văn B; cạnh 6 – 1 = 19,11m giáp hộ ông Trần Văn B (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông Nguyễn Văn D 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: AA/2020/0000750 ngày 05/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ông Trần Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện V;
- Tòa án nhân dân huyện V;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện V;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, Toà DS, HCTP.

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

(Đã ký)

Đỗ Anh Cường

