

Bản án số: **128/2021/DSST-ST**;  
Ngày 18/11/2021.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Hải.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Trần Mạnh Khang.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân Hương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Công Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Cao Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 11 năm 2021 và ngày 18 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2021/TLST- DSST ngày 08/6/2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đổi đất nông nghiệp*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2021/QĐXXST-DS ngày 02/11/2021 giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Anh V, sinh năm: 1992;

Trú tại: Thôn 2, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

**\*Bị đơn:** Bà N, sinh năm 1957

Trú tại: Thôn 7, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Có mặt quá trình xét xử, vắng mặt lúc tuyên án.*

**\*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.**

1/. Bà L, sinh năm 1957;

Trú tại: Thôn 2, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

2/. Ông T, sinh năm 1958

Trú tại: Thôn 9, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày:**

Nguồn gốc Thừa đất diện tích 108m<sup>2</sup> (Loại đất trồng cây hàng năm khác) tại khu Cội mò (sổ ghi sai là NĐ), xã Q, huyện Hoài Đức, Hà Nội được nhà nước cấp cho cụ C (Bà Nội anh V – Nguyên đơn), ông Nguyễn Văn V, bà L (Bố mẹ nguyên đơn) và bà N2(Em ông V). Năm 2013, anh V nhận chuyển nhượng của bà Nhật, bà Lợi diện tích 94,5m<sup>2</sup> và nhận thừa kế của ông V 13,5m<sup>2</sup>. Năm 2019, anh V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm với tổng diện tích là 108,0m<sup>2</sup>.

Về quá trình đổi đất: Khoảng năm 1992, mẹ anh V là bà L có thỏa thuận miệng đổi đất cho bà N; bà N sử dụng Thừa đất diện tích 108m<sup>2</sup> (Loại đất trồng cây hàng năm khác) tại khu Cội mò (sổ ghi sai là NĐ), xã Q, huyện Hoài Đức, Hà Nội; bà Lợi sử dụng diện tích 132m<sup>2</sup> tại khu B, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Việc đổi đất là tạm thời, từ khi đổi đất gia đình anh V không tôn tạo gì. Khoảng thời gian gần đây, ông T tự ra canh tác trồng ổi trên diện tích 132m<sup>2</sup> gia đình anh đổi của bà N. Hai bên không có việc thuê mướn gì.

Nay anh V đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đổi đất giữa bà N và mẹ anh là bà L; yêu cầu bà N trả lại cho gia đình anh 108m<sup>2</sup> đất tại Khu NĐ và gia đình anh tự nguyện trả lại 132m<sup>2</sup> đất tại Khu B cho bà N. Phần cây cối và công tôn tạo của bà N gia đình anh đồng ý bồi thường cho bà N.

***\*Tại Biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:***

Năm 1992,1993 bà N được nhà nước chia cho 5,5 thước đất nông nghiệp tương đương 128m<sup>2</sup> tại khu B, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên do biến động trong quá trình sử dụng nên diện tích đo hiện tại là 132m<sup>2</sup>.

Sau khi chia đất được một thời gian ngắn thì bà L (mẹ anh V) có chủ động hỏi đổi đất, để tiện canh tác bà N và bà Lợi thỏa thuận đổi đất. Bà N sử dụng 108m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại khu Cội mò Quê (trong sổ đỏ ghi nhầm là khu NĐ), bà Lợi sử dụng 132m<sup>2</sup> tại Khu B. Hai bên thỏa thuận miệng là đổi lâu dài và sử dụng cho đến nay.

Sau khi đổi bà N đã đổ tôn đất khoảng 01m, hiện nay đang trồng bưởi, ngoài ra không có công trình nào khác.

Hiện nay anh V, bà Lợi đòi đổi lại đất bà N không nhất trí do đã thỏa thuận đổi lâu dài.

Quá trình sau khi đổi hai gia đình chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, bà N cũng không đăng ký kê khai diện tích đất đổi của bà Lợi.

***\*Tại bản tự khai, quá trình tố tụng bà L là ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà L là mẹ của anh V. Nguồn gốc diện tích đất 108m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại khu NĐ, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội được Nhà nước cấp cho cụ C (Bà Nội anh V – Nguyên đơn), ông Nguyễn Văn V, bà L (Bố mẹ nguyên đơn) và bà N2(Em ông V). Đến năm 1994 bà Lợi có thống nhất đổi tạm thời cho bà N. Bà N sử dụng Thửa đất diện tích 108m<sup>2</sup> tại khu Cội mò (sổ ghi sai là NĐ); bà Lợi sử dụng diện tích 132m<sup>2</sup> tại khu B. Hai bên thỏa thuận miệng là đổi tạm thời.

Nay đồng ý với yêu cầu của anh V, yêu cầu bà N phải trả lại thửa đất đã đổi và gia đình bà Lợi trả lại thửa đất của bà N. Khi Tòa án hòa giải hay xét xử bà Lợi xin vắng mặt.

***\*Tại bản tự khai, quá trình tố tụng ông T là ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Ông Trọng là người đang sử dụng thửa đất của bà N, hiện nay ông Trọng có trồng ổi.

Nay hai gia đình gia đình lấy lại đất tôi xin trả lại và đánh ổi đi nơi khác. Tôi không có yêu cầu gì. Khi Tòa án hòa giải hay đưa vụ án ra xét xử tôi xin vắng mặt.

***\*UBND xã Q cung cấp:***

Nguồn gốc thửa đất 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mò Quê (trong sổ ghi sai là khu NĐ) được cấp cho bà C, ông Nguyễn Văn V, bà L và bà N2, đến năm 2013 anh V nhận chuyển nhượng của bà N2, bà L, anh Đ diện tích 94,5m<sup>2</sup> và anh V được nhận thừa kế của ông Nguyễn Văn V là bố đẻ của anh V diện tích 13,5m<sup>2</sup> việc đổi đất giữa các bên không ai đến làm thủ tục đăng ký tại UBND xã và các bên cũng không kê khai để cấp giấy chứng nhận phần đất đã đổi.

Rêng gia đình bà L năm 2019 bà thực hiện thủ tục kê khai thửa đất cũ (đổi cho bà N) cho anh V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc đổi đất giữa bà Lợi với bà N không có đăng ký tại UBND xã).

Về diện tích đất của bà N được Nhà nước cấp năm 1992, với số thửa 165, diện tích là 128m<sup>2</sup> khu B, xã Q, hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về sai lệch diện tích so với thực tại là do biến động quá trình sử dụng đất.

**\*Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử,

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V. Công nhận anh V có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mồ, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã được Sở TNMT thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 848914 mang tên anh V.

- Tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Lợi và bà N là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xác định lỗi của hai bên là ngang nhau và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật

- Buộc bà N phải trả lại diện tích 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mồ, xã Q, huyện Hoài Đức cho anh V.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

**Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;**

**[1]. Về tố tụng:**

- Tranh chấp giữa anh V với bà N là tranh chấp về hợp đồng đổi quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 14 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Ng-ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T đã đ-ợc Tòa án tổng đạt hợp lệ nh-ng vắng mặt không có lý do; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2]. Về nội dung:**

## **[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:**

### **[2.1.1]. Về nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mò Quê (trong sổ ghi sai là khu NĐ):**

Thửa đất nông nghiệp 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mò Quê, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đang có tranh chấp đã được UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 848914 ngày 12/9/2019 cho anh V.

Đến thời điểm xét xử sơ thẩm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chưa bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ; những người có quyền lợi liên quan đến Thửa đất nông nghiệp nêu trên đều không có đơn khiếu nại hoặc khởi kiện đến cơ quan có thẩm quyền mà cùng thừa nhận về nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp này được cấp cho 04 nhân khẩu gồm: Bà N2, bà L, anh V. Đến năm 2013 anh V nhận chuyển nhượng của bà N2, bà L thành diện tích 94,5m<sup>2</sup> và anh V được nhận thừa kế của ông Nguyễn Văn V là bố đẻ của anh V diện tích 13,5m<sup>2</sup>. Do đó Thửa đất nông nghiệp đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh V.

**[2.1.2].** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V, tuy nhiên bị đơn cho rằng, khi đổi đất hai bên đã thống nhất là đổi lâu dài nên không đồng ý trả lại diện tích đất đã đổi cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng,

**[2.1.3].** Quá trình sử dụng đất, bà L và bà N đều thừa nhận năm 1994 bà Lợi và bà N có thỏa thuận miệng về việc đổi diện tích đất 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mò Quê với diện tích 132m<sup>2</sup> tại khu B (Bà Lợi sử dụng diện tích 132m<sup>2</sup> khu Bồi Nội của bà N và bà N sử dụng diện tích 108m<sup>2</sup> khu Cội Mò Quê của bà Lợi).

Theo Luật Đất đai năm 1993 thì việc chuyển đổi chỉ được coi là hợp pháp khi được lập thành văn bản, có đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền. Việc đổi đất phải đầy đủ có đầy đủ các nội dung quy định từ Điều 699 đến Điều 704 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, bà N và bà Lợi đều không thực hiện các thủ tục về đổi đất theo quy định của pháp luật; Lời khai hai bên đương sự về việc đổi đất có mâu thuẫn. Bà Lợi cho rằng thỏa thuận đổi là vĩnh viễn, còn bà Lợi cho rằng chỉ đổi tạm thời. Nhưng lời khai của các bên đương sự không có tài liệu chứng minh do việc chuyển đổi đất không được lập thành văn bản. Do vậy Hợp đồng miệng về việc đổi đất giữa các đương sự không hợp pháp và bị vô hiệu do lỗi của các bên.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại Thửa đất nông nghiệp 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mò Quê, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại các Điều 164, 166, 189, 190 Bộ luật Dân sự 2015.

**[3].** Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định của Bộ luật Dân sự 1995, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của cả 02 bên đương sự, lỗi được xác định ngang nhau nên các bên phải tự chịu thiệt hại của mình.

**[3.1].** Xét quá trình sử dụng Thửa đất 132m<sup>2</sup> gia đình anh V không đầu tư tôn tạo; bà N đã đầu tư tôn tạo Thửa đất 108m<sup>2</sup> và được anh V thừa nhận, đồng thời anh V tự nguyện trả công sức tôn tạo đất; Sự tự nguyện của anh V là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trên thửa đất hiện tại bà N đã trồng 04 cây bưởi. Để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị công sức tôn tạo quản lý đất cho bị đơn. Theo biên bản định giá tài sản, giá trị thửa đất là 108m<sup>2</sup> x 972.000đ/m<sup>2</sup> = **104.976.000đ**. Giá trị công tôn tạo được tính bằng **20%** giá trị đất, cụ thể là **104.976.000đ x 20% = 20.995.000đ**. Giá trị 04 cây bưởi là: 04 cây x 410.000đ/1 cây = **1.640.000đ**.

Như vậy, anh V phải thanh toán cho bà N tổng số tiền: 20.995.000đ + 1.640.000đ = **22.635.000đ** (Hai mươi hai triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

**[3.2].** 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

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

Tuy nhiên trong vụ án này, Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn không kê khai thửa đất đổi, nguyên đơn đã đề nghị và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đổi cho bị đơn. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở áp dụng Án lệ này vào việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của VKS nhân dân huyện Hoài Đức về việc giải quyết vụ án có căn cứ nên được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự có mặt, khi tuyên án, nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử tuyên án theo quy định tại Khoản 4 Điều 264 và Điều 267 Bộ luật tố tụng Dân sự.

**[4]. Về án phí:** Bà Lợi, bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí, các đương sự khác phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

**[5]. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

**Vì các lẽ trên,**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào Điều 699, 700, 701, 702, 703 và Điều 704 Bộ luật Dân sự năm 1995;*

*Căn cứ vào các Điều 164, 166, 189 và Điều 190 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.*

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V về hủy hợp đồng đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà L và bà N.

**2.** Tuyên vô hiệu hợp đồng dân sự về đổi đất nông nghiệp (Hợp đồng miệng) lập khoảng năm 1994 giữa bà N và bà L về đổi Thửa đất nông nghiệp diện tích 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mồ Quê, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội và Thửa đất nông nghiệp số 165, diện tích 132m<sup>2</sup> Khu B, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**3.** Tuyên hủy hợp đồng dân sự về đổi đất nông nghiệp (Hợp đồng miệng) lập khoảng năm 1994 giữa bà N và bà L về đổi Thửa đất nông nghiệp diện tích 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mồ Quê, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội và Thửa đất nông nghiệp số 165, diện tích 132m<sup>2</sup> Khu B, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**4.** Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+ Bà N phải trả lại Thửa đất nông nghiệp diện tích 108m<sup>2</sup> tại khu Cội Mồ Quê (trong sổ ghi sai là khu NĐ), xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cho anh V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 848914 do UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/9/2019 cho anh V. Anh V được sở hữu công tôn tạo đất và toàn bộ cây bụi có trên thửa đất.

+ Anh V và bà L phải trả cho bà N diện tích đất nông nghiệp 132 m<sup>2</sup> thuộc Thửa số 165 tại Khu B, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

*Việc giao trả đất có sơ đồ chi tiết kèm theo.*

5. Buộc ông T phải di dời số cây cối có trên diện tích đất nông 132 m<sup>2</sup> thuộc Thửa số 165 tại Khu B, xã Q, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội của bà N.

6. Buộc anh V phải trả tiền công tôn tạo thửa đất và giá trị 04 cây bưởi cho bà N là **22.635.000đ** (Hai mươi hai triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**\*Quyền yêu cầu thi hành án:**

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các **Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự**; thời hiệu thi hành án đ-ợc quy định tại **Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự**.*

7. Về án phí:

- Miễn án phí cho bà N và bà L.

- Anh V phải chịu 1.131.000đ (Một triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng) án phí dân sự. Được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) dự phí anh V đã nộp tại Biên lai thu số 0015149 ngày 08/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Anh V còn phải nộp tiếp số tiền **831.000đ** (Tám trăm ba mươi một nghìn đồng).

8. Về quyền kháng cáo:

Các đ-ơng sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (M-ời lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đ-ơng sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (M-ời lăm) ngày kể từ ngày nhận đ-ợc bản án hoặc bản án đ-ợc niêm yết.

**Nơi nhận:**

-Các đương sự;

-Chi cục THADS huyện Hoài Đức;

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



- VKSND huyện Hoài Đức;
- TAND. TP Hà Nội;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**Phạm Thanh Hải**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**