

Bản án số: 01/2022/DS-PT

Ngày 05/01/2022

*“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 QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh và ông Bùi Đức Thanh

Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Trần Thị Hương Huyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2021/TLPT-DS ngày 12/7/2021 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2021/QĐ-PT ngày 03/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 111a/QĐ-PT ngày 20/12/2021, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** bà Nguyễn Thị Kim T; địa chỉ: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh;

- ***Người đại diện theo ủy quyền:*** anh Nguyễn Thế V; địa chỉ: tổ 2, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Hà Mạnh H - Luật sư Công ty Luật TNHH BSV; địa chỉ: số 487 đường Nguyễn Văn C, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. ***Bị đơn:*** bà Phạm Thị X; địa chỉ: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh;

- ***Người đại diện theo ủy quyền:*** chị Đoàn Thị L (tên gọi khác Ng); địa chỉ: khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Lãnh Thị Mai H - Luật sư Công ty Luật TNHH MW chi nhánh Quảng Ninh; địa chỉ: số nhà 326 đường TNT, phường TS, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

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

- Chị Lưu Hà L; địa chỉ: Viktorinova, 292/28, Z, Ta, Slovakia (có đơn từ chối thừa kế và từ chối tham gia tố tụng).

- Anh Nguyễn Thế V; địa chỉ: tổ 2, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Mai H; địa chỉ: tổ 5, khu TL 4, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Anh Nguyễn Hữu Q; địa chỉ: ấp TV, xã MX, huyện TT, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, vắng mặt.

- Anh Nguyễn Hữu T; địa chỉ: tổ 41, khu VT, quận TK, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh Q và anh T là: anh Nguyễn Thế V; địa chỉ: tổ 2, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, theo văn ủy quyền ngày 22/9/2016, có mặt.

- Anh Trương Việt A và anh Trương Tuấn A1; cùng địa chỉ: tổ 1, khu VH, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, đều có đơn từ chối tham gia tố tụng.

- Chị Trương Thị Thanh H; địa chỉ: phố ĐH, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh, có đơn từ chối tham gia tố tụng.

- Anh Trương Văn Đ; địa chỉ: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Anh Trương Văn Đ1; địa chỉ: tổ 2, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị Trương Thị H1 (tên gọi khác Mai); địa chỉ: tổ 7, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Anh Trương Văn L; địa chỉ: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị Đoàn Thị L (tên gọi khác Ng); địa chỉ: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị Bùi Thị L; địa chỉ: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Văn Đ, Trương Văn Đ1, chị Trương Thị H1, Trương Văn L và chị Bùi Thị L là: chị Đoàn Thị L (tên gọi khác Ng), theo văn bản ủy quyền ngày 30/01/2021, ngày 23/4/2021 và ngày 28/10/2021, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1.

5. *Người kháng nghị:* Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh và Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là anh Nguyễn Thế V trình bày:*

Gia đình ông Nguyễn Văn Nh (đã chết năm 2000) và bà Nguyễn Thị Kim T sinh sống trên quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 900m² có nguồn gốc là của bố mẹ để lại cho từ những năm 1960 tại tổ 2, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh

Quảng Ninh (trước đây là xóm Chợ Con, khu VS, thị trấn MK). Khoảng năm 1978 – 1979, Ủy ban nhân dân thị trấn MK (viết tắt là UBND thị trấn MK) san lấp khu cánh đồng phía Đông quyền sử dụng đất của gia đình ông bà Nh - Th (phần giữa hai con suối), để làm mặt bằng. Gia đình ông Trương Đình X mất đất nên được UBND thị trấn MK cấp đất về làm nhà ở bên cạnh gia đình ông bà Nh - Th. Cũng vào thời điểm này, gia đình ông bà Nh - Th khai hoang thêm được khoảng 150m² đất.

Năm 1980, ông bà Nh - Th và ông X (đã chết năm 2012) có thỏa thuận đổi đất cho nhau, nội dung đổi đất như sau: ông bà Nh - Th lấy 21m² đất thổ cư của ông X; ông X lấy khoảng 300m² đất vỡ hoang của ông bà Nh - Th. Văn bản đổi đất có chữ ký của hai bên và có chứng thực của ông Thân Văn Ty, phó khu VS đề ngày 12/8/1987. Hai bên đã nhận và sử dụng diện tích đất thỏa thuận đổi cho nhau: ông bà Nh-bà T sử dụng diện tích đất 21m² làm quán bán hàng, ông X thì đào đất tại diện tích đất 300m² để đổ vào móng nhà và làm ao thả cá.

Cuối năm 1989, ông Nh làm đơn xin cấp đất vào điền bạ phần đất cũ có xác nhận của ông Nguyễn Kim Phụng là Chủ tịch UBND thị trấn MK nhưng không được giải quyết. Cũng vào thời điểm này, ông bà Nh - Th đang bán nước tại quán xây dựng trên diện tích đất 21m² thì ông X chỉ đạo các con đập tường và mang tre rào chắn toàn bộ cửa quán với lý do Ủy ban không giải quyết việc đổi đất nên ông X đòi lại đất nhưng không trả lại phần đất của ông bà Nh - Th đã đổi cho ông X, dẫn đến hai gia đình đã xảy ra mâu thuẫn và tranh chấp.

Tranh chấp giữa hai gia đình, đã được UBND thị trấn MK giải quyết, kết quả: yêu cầu hai gia đình khôi phục lại hiện trạng, cụ thể: ông bà Nh - Th đã tháo dỡ quán và trả lại đất cho ông X; ông X phải lấp ao bằng đất canh tác trên diện tích đã đổi khoảng 300m² trả lại cho ông bà Nh - Th nhưng từ đó đến nay gia đình ông X không trả lại đất cho ông bà Nh – Thành. Tranh chấp tiếp tục được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết nhiều lần nhưng gia đình ông X không thực hiện việc trả lại đất cho ông bà Nh – Thành.

Mặc dù hai gia đình đang tranh chấp đất đai với nhau nhưng khoảng năm 1989 – 1990, UBND thị trấn MK vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho gia đình ông bà Nh - Th và gia đình ông X nhưng không có sơ đồ. Ông bà Nh - Th được cấp diện tích đất 627m²: không có phần đất đã đổi cho ông X và phần đất khai hoang thêm, nhưng lại có diện tích đất 21m² (phần đất đã nhận đổi của ông X); ông X được cấp diện tích đất 500m² nhưng không có diện tích đất 300m² đã nhận đổi của ông bà Nh - Th. Khi được cấp như vậy nhưng hai bên sử dụng phần đất đã đổi này và nộp thuế cho nhà nước.

Về hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông X được các cơ quan chuyên môn của thị xã ĐT xác định tăng lên 260m², đây chính là phần đất của ông bà Nh - Th đã đổi cho gia đình ông X từ năm 1980. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tăng lên là 263,9m².

Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nh và ông X là vô hiệu và yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bà X trả lại bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bà T diện tích đất 263,9m² theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Đối với phần diện tích đất 263,9m², gia

đình bà X đã đào ao nhưng không yêu cầu gia đình bà X phải hoàn thổ, không yêu cầu phải bồi thường thiệt hại và tự nguyện chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

**Trong quá trình tố tụng, người đại diện của bị đơn bà Phạm Thị X, trình bày:* gia đình ông bà Xê - Xôi được đền bù mảnh đất thổ cư từ năm 1979, một phần diện tích làm nhà ở, phần đất trũng còn lại làm ao thả cá. Cùng thời điểm này, gia đình khai hoang được một phần diện tích đất liền kề. Quá trình sử dụng đất vào năm 1983, đã thực hiện kê khai phần diện tích đất khai hoang thêm và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ. Năm 1983, được UBND thị trấn MK giao cho quản lý mảnh đất thổ cư liền kề và từ đó đến nay gia đình đều thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với nhà nước.

Năm 1987, ông Nh chủ động thỏa thuận đổi đất với gia đình ông bà Xê - Xôi: ông Nh lấy 21m² đất thổ cư của ông bà Xê - Xôi làm quán nước, đổi cho ông bà Xê - Xôi khoảng 300m² đất vỡ hoang ngoài bờ suối và việc này được chính quyền khu chứng thực. Sau một thời gian, ông Nh mang văn bản đổi đất ra UBND thị trấn MK nhưng không được chấp nhận với lý do: hai mảnh đất này không thể đổi cho nhau được (đất thổ cư không đổi đất khai hoang), không có giấy tờ thị trấn đang quản lý và sau đó thì gia đình không đổi nữa. Vì tình cảm nên ông bà Xê - Xôi vẫn để ông Nh sử dụng 21m² đất thổ cư làm quán bán nước; đối với diện tích đất ông Nh đổi cho ông bà Xê - Xôi là nằm ngoài bờ suối, chứ không phải diện tích ao của ông bà Xê - Xôi đang sử dụng nên bà X không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuy nhiên để giải quyết tranh chấp giữa hai gia đình, bà X nhất trí cắt về phía bà nhà bà T 03 mét chiều ngang, kéo dài vào hết diện tích đất để làm đường đi cho nhà bà T.

Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng đổi đất ngày 12/8/1987 có hiệu lực. Nêu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị miễn án phí cho bà X vì bà X là người cao tuổi.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử:* căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện. Trường hợp, Hội đồng xét xử xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

**Trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là:* anh Nguyễn Thế V, chị Nguyễn Mai Hiền, anh Nguyễn Hữu Q và anh Nguyễn Hữu T đều có quan điểm nhất trí với lời trình bày và quan điểm của người đại diện của nguyên đơn trình bày nêu trên.

**Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là:* anh Trương Văn Đ, Trương Văn Đ1, chị Trương Thị H1 và anh Trương Văn L đều có quan điểm nhất trí với lời trình bày và quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nêu trên.

**Trong quá trình tố tụng:*

- Người làm chứng ông Thân Văn Ty trình bày: ông có được chứng thực vào văn bản đổi đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X. Nội dung ông Nh và ông X thỏa thuận là: ông Nh đổi diện tích khoảng 300m² đất khai hoang có vị trí: phía Tây giáp hộ ông X; phía Đông giáp hộ ông Dũng; phía

Bắc giáp hộ ông Nh và phía Nam giáp đường đi của xóm cho ông X để lấy diện tích 21m² đất của ông X có vị trí: phía Tây giáp đường đi vào mỏ MK; phía Bắc giáp đường vào ngõ của nhà ông Nh; phía Đông và phía Nam giáp đất nhà ông X.

- Người làm chứng ông Bùi Văn Vịnh trình bày: ông Vịnh là cán bộ UBND thị trấn MK từ năm 1983 đến năm 2005, công việc của ông Vịnh là quản lý thuê đất ở và thuê sử dụng đất nông nghiệp. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ có tham gia giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai gia đình ông Nh và ông X. Trong quá trình giải quyết, Ủy ban nhân dân phường MK không đồng ý với việc đổi đất của hai gia đình vì phần đất các bên đổi cho nhau không cùng loại, không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn Khiết trình bày: có được biết gia đình ông Nh và gia đình ông X đổi đất cho nhau, còn vị trí, diện tích đất do lâu ngày không nhớ.

- Người làm chứng bà Ngô Thị Nghĩa trình bày: có biết được việc đổi đất giữa gia đình ông Nh và gia đình ông X. Về diện tích đất các bên đổi cho nhau, bà Nghĩa không nắm được, chỉ biết vị trí đất mà các bên đổi cho nhau là ao trước đây gia đình ông X sử dụng.

**Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại và khởi kiện hành chính giữa gia đình ông Nh và gia đình ông X đã được UBND phường MK, thị xã ĐT, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh và Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết, như sau:*

- Tại biên bản họp giải quyết của Hội đồng tư vấn đất giải quyết tranh chấp giữa anh Nguyễn Thế V và ông Trương Đình X đề ngày 28/9/2006 và Biên bản Hội nghị giải quyết tranh chấp đất đai ngày 28/9/2006 (có sự tham gia của ông X) để xác định diện tích ao ông X đang sử dụng ở phía Đông nhà ở của ông X là khoảng 160m², có nguồn gốc đất trước ngày 18/12/1980, là đất vỡ hoang làm vườn của gia đình ông Nguyễn Văn Nh (bố đẻ anh Nguyễn Thế V). Yêu cầu hai hộ gia đình thống nhất trả lại đất cho nhau đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Tại Thông báo số: 98/TB-UB ngày 06/10/2006 của UBND thị trấn MK về việc giải quyết đơn đề nghị của anh Nguyễn Thế V có nội dung: không chấp nhận việc đổi đất giữa ông Nh và ông X, yêu cầu hai hộ gia đình phải khôi phục lại hiện trạng sử dụng đất ban đầu và trao trả cho nhau để sử dụng đất đúng mục đích theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

- Tại Quyết định số: 05/QĐ-UB ngày 09/4/2007 của UBND thị trấn MK giải quyết đơn đề nghị của ông Trương Đình X có nội dung: không công nhận nội dung đề nghị của ông Trương Đình X về việc diện tích đất của gia đình ông Nh đổi cho gia đình ông X, địa phương đã cấp cho người khác.

- Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số: 2388/QĐ-UBND ngày 12/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện ĐT giải quyết khiếu nại của anh Nguyễn Thế V đã quyết định: đồng ý với Thông báo số: 98/TB-UB ngày 06/10/2006 và Quyết định số: 05/QĐ-UB ngày 09/4/2007 của UBND thị trấn MK.

- Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số: 580/QĐ-UBND ngày 14/3/2012 và Quyết định số: 3206/QĐ-UBND ngày 04/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết khiếu nại của ông Trương Đình X đã quyết định: chấp

nhận nội dung khiếu nại của ông Trương Đình X về việc không đồng ý trả lại diện tích đất ao và 21m² đất có nguồn gốc là đất thổ cư của ông Trương Đình X cho anh Nguyễn Thế V (con ông Nh).

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 03/2013/HC-ST ngày 14/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh: người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Kim T (vợ ông Nh) và người bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã quyết định: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy quyết định giải quyết khiếu nại số: 580/QĐ-UBND ngày 14/3/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh và phần: “Quyết định này thay thế Quyết định số: 580/QĐ-UBND ngày 14/3/2012 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trương Đình X trú tại khu VS, thị trấn MK, huyện ĐT” của Điều 3 Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3206/QĐ-UBND ngày 04/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Lý do hủy: Quyết định giải quyết số: 580/QĐ-UBND ngày 14/3/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, ban hành trái thẩm quyền không có giá trị pháp lý.

- Tại công văn số: 28/UBND ngày 16/01/2019 của Ủy ban nhân dân phường MK, thị xã ĐT (viết tắt là UBND phường MK) cung cấp thông tin như sau:

Việc đổi đất giữa hai gia đình ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X trước đây không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận;

UBND phường MK không xác định được diện tích khoảng 300m² ngoài bờ suối trước đây đã đổi đất như nội dung đơn đổi đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X vì từ năm 1987 đến nay có nhiều biến động về đất đai;

Đối với diện tích đất vườn ao của gia đình ông Trương Đình X đã sử dụng từ năm 1983, hàng năm nộp thuế sử dụng đầy đủ;

Về hiện trạng thửa đất của gia đình ông X: đang quản lý sử dụng 773m², trong đó: 513m² là đất được UBND thị trấn MK cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1989, còn lại là đất ngoài diện bạ.

Xác định vị trí diện tích đất 21m², là một phần trong tổng số diện tích đất thổ cư của gia đình ông Trương Đình X; từ năm 1987, gia đình ông Nh sử dụng làm quán bán hàng; năm 2000, ông Nh chết, quán không sử dụng sau đó tháo dỡ, từ đó ông Trương Đình X quản lý hàng năm nộp thuế đầy đủ.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của bà Phạm Thị X do Tòa án nhân dân thị xã ĐT lập ngày 01/3/2017 xác định: phần diện tích hộ bà Phạm Thị X đang quản lý, sử dụng có diện tích 513m², bao gồm có cả phần diện tích quán đổi cho ông Nh là 21m²; phần diện tích đất tranh chấp giữa bà T và bà X có diện tích là 260m². Các bên đương sự không có ý kiến gì tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2017.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2021, của Tòa án nhân dân thị xã ĐT, kết quả xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai gia đình bà T và bà X là 260m² tại buổi xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 01/3/2017, sau khi đo đạc lại tăng lên là 263,9m² trên phần diện tích đất này có 03 mái tạm, lần lượt có diện tích là 8,5m²; 18m² và 32,1m² (các mái tạm này là do anh Đ đang sử dụng). Anh Đ (con bà X) có ý kiến đây không phải là diện tích đất tranh chấp vì gia đình đã đóng thuế và sử dụng từ năm 1983; anh V (con bà T) có ý kiến: đây là diện tích đất bố anh là ông Nh đã đổi cho ông X.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 184; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 157; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 127; 128; 136; 137; Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 132; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 15; Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991. Điểm d mục 2 phần III của Quyết định số: 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Điểm a tiểu mục 2.2 và tiểu mục 2.3 của mục 2, phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UNT-VQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn gồm: anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, chị Trương Thị H1, tên gọi khác: Trương Thị Mai, anh Trương Văn L phải trả lại diện tích đất 263,9m² có địa chỉ tại tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 về 1 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm: anh Nguyễn Thế V, chị Nguyễn Thị Mai H, anh Nguyễn Hữu Q, anh Nguyễn Hữu T.

Buộc anh Trương Văn Đ có nghĩa vụ tháo dỡ 03 mái tạm, lần lượt với diện tích các mái tạm là 8,5m²; 18m² và 32,1m² trên diện tích đất 263,9m².

Bà Phạm Thị X được tiếp tục sử dụng diện tích đất 21m² có địa chỉ tại tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh, được giới hạn bởi các điểm: 12,13,14,15 về 12 (phần diện tích đất này bà Nguyễn Thị Kim T đã trả bà Phạm Thị X).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định.

- Ngày 14/5/2021, bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kháng nghị các nội dung: về tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng; về nội dung, bản án xác định 21m² thuộc quyền sử dụng của bà X và ông X nhưng do ông X đã chết nên phần diện tích này thuộc quyền sử dụng của bà X và các đồng thừa kế nhưng Bản án chỉ tuyên bà X được tiếp tục sử dụng 21m² là thiếu sót, bản án xác định anh Đ là người đang quản lý sử dụng 03 mái tôn và tuyên buộc anh Đ phải tháo dỡ là mâu thuẫn,

bản án sơ thẩm tuyên “trả lại cho nguyên đơn diện tích 263,9m² đất là không chính xác, phải tuyên trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích 263,9m². Ngoài ra, phần đầu bản án ghi có mặt anh Trương Văn Đ nhưng sau đó lại thể hiện anh Đ vắng mặt và có giấy ủy quyền cho chị Đoàn Thị L tham gia tố tụng là mâu thuẫn.

- Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã ĐT tỉnh Quảng Ninh kháng nghị đối với phần xác định diện tích đất có tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, là anh Nguyễn Thế V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1, là chị Đoàn Thị L vẫn giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh vẫn giữ nguyên kháng nghị.

- Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Lãnh Thị Mai H trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm đã không đánh giá chứng cứ toàn diện: về thời điểm đổi đất xác định là năm 1987, không phải từ năm 1980 (bản án sơ thẩm cũng nhận định là năm 1987). Bà X đã nộp thuế đất ao từ năm 1983, đồng nghĩa với việc diện tích đất này đã hình thành trước thời điểm đổi đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất đổi là diện tích đất ao nhà bà X và yêu cầu trả lại gia đình bà T là không có căn cứ. Về vị trí đất, các cơ quan chuyên môn đều không xác định được vị trí đất đổi ngoài bờ suối chính xác là vị trí đất nào, bản án sơ thẩm nêu một số tài liệu nhưng còn mâu thuẫn về vị trí và diện tích. Tại biên bản làm việc ngày 30/3/2009 của Thanh tra nhà nước huyện ĐT xác định “*diện tích đất ông Nh đổi cho ông X là đất nông nghiệp, từ bờ tre phía đông sang nhà ông X, hiện trạng là diện tích 160m²*”, tức là đất đổi nằm ngoài phần bờ tre hắt ra phía Đông. Đối chiếu với biên bản xác định lại tài sản tranh chấp ngày 30/11/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm, xác định phía Nam thửa đất có bụi tre (bị đơn xác định trồng từ năm 1980); phía Đông phần đất tranh chấp có 01 gốc tre khô (bị đơn xác định trồng từ năm 1979 - 1980). Vì vậy có căn cứ để loại trừ diện tích đất 263,9m² tranh chấp là đất ông X và ông Nh đã thỏa thuận đổi và không có cơ sở để khẳng định diện tích đất 263,9m² mà tòa án sơ thẩm xác định là diện tích của ông Nh đổi cho ông X. Về hiện trạng diện tích đất của gia đình bà T: năm 1989, hộ bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời đất thổ cư với diện tích là 627m²; theo bản kết quả xác minh tại UBND phường MK ngày 29/11/2021: theo bản đồ địa chính năm 2011 của UBND phường MK thể hiện thửa đất bà T đang sử dụng là thửa đất số 02, tờ bản đồ 147 có diện tích 749,3m², tăng lên 122,3m² so với giấy chứng nhận tạm thời. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đã có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định diện tích đất gia đình bà T nhưng không được chấp nhận. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vẫn giữ yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, thẩm định diện tích đất gia đình bà T. Về nguồn gốc và tính hợp pháp của diện tích đất của ông Nh đổi cho ông X: anh V cho rằng nguồn

gốc đất đồi là do gia đình khai hoang từ trước năm 1980, nhưng lại không kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cũng không có tài liệu chứng minh được Nhà nước giao để sử dụng hay cho thuê. Theo Quyết định 201 ngày 11/7/1980 của Chính phủ thì không có căn cứ cho rằng nguyên đơn là người sử dụng hợp pháp nên không có căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Về việc áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; điểm a mục 2.2 của Mục 2, phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nh và ông X vô hiệu, buộc bị đơn phải trả quyền sử dụng đất 263,9m² là không có căn cứ. Nếu có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu thì phải xác định hợp đồng chưa được thực hiện và không có căn cứ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1, là chị Đoàn Thị L nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nêu trên, không trình bày bổ sung ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh trình bày nội dung kháng nghị (theo Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/5/2021 và số: 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/6/2021).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, là ông Hà Mạnh H trình bày ý kiến về nội dung kháng cáo, kháng nghị: vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1. Đối với kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thị xã ĐT là không có cơ sở pháp lý; về kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có một nội dung có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: thứ nhất, việc tuyên trả 21m² cho bà X mà không có hàng thừa kế thứ nhất của ông X là không đúng; tuyên trả lại diện tích 263,9m² và kháng nghị 03 mái tạm. Còn những nội dung kháng nghị khác không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, là bà Lãnh Thị Mai H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1 là chị Đoàn Thị L, đều không nhất trí với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát hai cấp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, là bà Lãnh Thị Mai H xuất trình bổ sung các tài liệu: 01 biên bản xác minh đề ngày 29/11/2021 (bản chính) và 01 trích lục bản đồ địa chính (bản pho to).

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa; đại diện Viện kiểm sát, đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh có một số vi phạm như Viện kiểm sát đã kháng nghị và đưa ra căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử xác định diện tích đất ông Nh đòi cho ông X theo hiện trạng hiện nay chỉ khoảng 84,8m² và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh L tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thị xã ĐT và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, đều trong hạn luật định. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 28 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì người kháng cáo phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chung cho bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L, chị Trương Thị H1 và chị Đoàn Thị L là người đại diện theo ủy quyền với mức 300.000 đồng là không đúng pháp luật. Ngoài ra, trong danh sách những người kháng cáo tại phần đầu của đơn kháng cáo thể hiện chị Đoàn Thị L chỉ là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X, có ký vào đơn kháng cáo nhưng không thể xác định chị Loan cũng kháng cáo và yêu cầu chị Loan nộp tiền tạm ứng kháng cáo cùng với bà X, anh Đ, anh Đ1, anh L và chị Hòa. Đây là sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, Hội đồng xét xử vẫn chấp nhận xem xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L, chị Trương Thị H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát, để xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1 về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn bà T nộp theo đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền và người tham gia tố tụng; các đương sự đã được thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

[2.2] Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn bà X: bị đơn có quan điểm đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy giao dịch mà nguyên đơn đề nghị tuyên vô hiệu thuộc trường hợp giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật nên thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T: các bên đều xác định việc thỏa thuận đổi đất giữa gia đình ông Nh và gia đình ông X là có thật, ông Nh đổi khoảng 300m² đất khai hoang ngoài bờ suối để lấy 21m² đất thổ cư của ông X để làm quán bán hàng nhưng không xác định được thời gian đổi đất: nguyên đơn xác định là năm 1980, bị đơn xác định là năm 1987. Sau khi đổi đất, hai gia đình đã đề nghị UBND thị trấn MK xác nhận vào điền bạ nhưng không được giải quyết do hai loại đất không phù hợp nên không được đổi và kể từ khi ông Nh và ông X đổi đất cho nhau đến nay, giao dịch này vẫn không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

[2.3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với diện tích đất thổ cư 21m² của ông X đã đổi cho ông Nh sử dụng làm quán bán hàng:

Nguồn gốc là một phần diện tích trong tổng diện tích đất thổ cư của ông X, sau đó ông X đổi 21m² cho ông Nh. Từ năm 1987, gia đình ông Nh sử dụng làm quán bán hàng, đến năm 2000 ông Nh chết, quán không sử dụng nữa, sau đó tháo dỡ, từ đó đến nay gia đình bà X (vợ ông X) đang quản lý sử dụng, hàng năm nộp thuế đầy đủ. Ông Nh cũng nộp thuế đối với diện tích đất này.

[2.3.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần ao của gia đình ông bà Xê – Xôi đang quản lý, sử dụng:

Về hiện trạng không xác định được diện tích đất khoảng 300m² ngoài bờ suối trước đây ông Nh đã đổi cho ông X như nội dung đơn đổi đất của ông Nh và ông X đề ngày 12/8/1987.

- Văn bản báo cáo việc tranh chấp đất ở khu VS của ông Bùi Văn Vịnh - Bộ phận quản lý đất đai của thị trấn MK ngày 08/01/1990, có nội dung: *“Hiện trạng 2 mảnh đất ông X đã đào ao thả cá trên diện tích 237m²...”*

- Biên bản họp Hội đồng tư vấn ngày 28/9/2006, đã kết luận: *diện tích ao ông X đang sử dụng ở phía Đông nhà ông X là khoảng 160m² là có nguồn gốc đất trước ngày 18/12/1980, là đất vỡ hoang làm vườn của gia đình ông Nguyễn Văn Nh, bố đẻ anh Nguyễn Thế V.*

- Biên bản làm việc của UBND thị trấn MK ngày 21/11/2006, xác định: việc cấp đất cho anh Trần Đức Thiện và anh Tạ Văn Uẩn ở khu VS, vị trí ở phía Đông khu vực nhà ông X. Diện tích đất đó là đất trống bỏ hoang, không ai sử dụng, do UBND thị trấn quản lý. Năm 1994, giao đất cho anh Thiện; tại thời điểm cấp đất,

không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất đã cấp cho anh Uẩn và anh Thiện... Không có việc chồng chéo trong việc cấp đất cho anh Uẩn và anh Thiện vào diện tích đất của gia đình ông Nh đổi cho gia đình ông X.

- Biên bản làm việc ngày 22/9/2008 và Biên bản làm việc ngày 30/3/2009 của Thanh tra, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐT và UBND thị trấn MK cùng xác định:

+ Tổng diện tích đo thực tế của gia đình ông X là 773 m^2 tăng 260 m^2 . Diện tích còn lại là 204 m^2 , trong đó có diện tích ao là 160 m^2 (xác định đây là diện tích đất mà gia đình ông Nh đổi cho gia đình ông X).

+ Khẳng định diện tích đất gia đình ông Nh đổi cho gia đình ông X là đất nông nghiệp lúc đó ông Nh sử dụng đổi cho ông X từ bờ tre phía Đông sau nhà ông X, hiện trạng ông X đã đào ao khoảng 160 m^2 .

+ Diện tích đất cấp cho anh Thiện và anh Uẩn tại khu VS thị trấn MK từ năm 1993, 1994 là đất bãi bồi (đất công) do UBND thị trấn MK quản lý.

+ Vị trí đất trước khi cấp cho anh Thiện và anh Uẩn và hiện trạng sử dụng đất của hai hộ không nằm trong diện tích ông Nh đổi cho ông X từ năm 1980.

- Biên bản làm việc của Tòa án nhân dân thị xã ĐT với ông Thân Văn Ty vào ngày 14/02/2020, có nội dung: diện tích đất gia đình ông Nh phía Đông giáp với con suối nhỏ (nhánh suối nhỏ), cạnh phía Đông con suối giáp với hộ anh Dũng và anh Uẩn.

- Biên bản làm việc của Tòa án nhân dân thị xã ĐT với ông Bùi Văn Vịnh vào ngày 14/02/2020, có nội dung: *300 m² đất ông Nh đổi cho ông X có vị trí: phía Tây giáp ông bà Xê-Xôi, phía Đông giáp hộ anh Dũng, phía Bắc giáp hộ ông bà Nh - Th và phía Nam giáp đường xóm.*

- Đơn đề nghị ngày 01/10/1995 của ông Trương Đình X: *tổng diện tích thổ cư gia đình tôi là 753 m^2 ... khi có chính sách thuế nông nghiệp, UBND thị trấn đã trừ cho 90 m^2 nê đường không phải đóng thuế ($753\text{ m}^2 - 90\text{ m}^2 = 663\text{ m}^2$). Năm 1989, tôi tách cho con trai tôi là 150 m^2 . Vậy, diện tích đất còn lại là: $663\text{ m}^2 - 150\text{ m}^2 = 513\text{ m}^2$.*

- Đơn báo cáo và đề nghị đề ngày 07/01/1990 của ông Trương Đình X có nội dung: “...vào năm 1980 tôi có đổi 24 m^2 đất thổ cư cho ông Nh để lấy một mảnh đất vỡ hoang cạnh bờ suối...” (bút lục 233-235).

Năm 1989, ông X được UBND thị trấn MK cấp giấy chứng nhận tạm thời số: 71A ngày 22/3/1989, quyền sử dụng đất thổ cư với tổng diện tích: 513 m^2 , trong đó có 213 m^2 đất chịu thuế; theo sổ thuế đất nông nghiệp số: 79 của UBND phường MK cấp cho ông Trương Đình X ngày 10/3/1992, thì tổng diện tích đất chịu thuế đất nông nghiệp là 490 m^2 (trong đó đất vườn 253 m^2 , đất ngoài điền bạ 237 m^2).

Như vậy, đối với vị trí diện tích đất ghi trong Hợp đồng đổi đất, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: diện tích đất gia đình bà Xê đang sử dụng là 773 m^2 , trong đó có cả phần diện tích 21 m^2 đã đổi và cả phần diện tích ao bà T (vợ ông Nh) yêu cầu trả lại.

Về diện tích đất ông Nh đổi cho ông X: căn cứ vào lời khai của người làm chứng ông Thân Văn Ty: đã chứng thực vào văn bản đổi đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nh và ông X; biên bản họp giải quyết của Hội đồng tư vấn đất giải quyết tranh chấp giữa anh V (con ông bà Nh - Th) và ông X đề ngày 28/9/2006 và biên bản hội nghị giải quyết tranh chấp đất đai ngày 28/9/2006 (có sự tham gia của ông X), đã

xác định: diện tích ao ông X đang sử dụng ở phía Đông nhà ở của ông X là khoảng 160m², có nguồn gốc đất trước ngày 18/12/1980, là đất vỡ hoang làm vườn của gia đình ông Nh (bút lục 37 đến 40); biên bản làm việc v/v xác minh vị trí đất của hộ ông Nguyễn Thế V đổi đất cho ông Trương Đình X tổ 2 khu VS thị trấn MK ngày 30/3/2009 và sơ đồ kèm theo, xác định: diện tích ao ông X đang sử dụng ở phía Đông nhà ở ông X (từ bờ tre phía Đông sau nhà ông X) là khoảng 160m² có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 là đất vỡ hoang làm vườn của gia đình ông Nguyễn Văn Nh- bố đẻ anh V (bút lục 42, 44); thông báo số: 98/TB-UB ngày 06/10/2006 của UBND thị trấn MK về việc giải quyết đơn đề nghị của anh Nguyễn Thế V có nội dung: không chấp nhận việc đổi đất giữa ông Nh và ông X, yêu cầu hai hộ gia đình phải khôi phục lại hiện trạng sử dụng đất ban đầu và trao trả cho nhau để sử dụng đất đúng mục đích theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và xác định: diện tích ông Nh đổi cho ông X, gia đình ông X đã đào ao sử dụng từ năm 1987 đến nay, diện tích hiện trạng khoảng 160m²; Quyết định số:05/QĐ-UB ngày 09/4/2007 của UBND thị trấn MK giải quyết đơn đề nghị của ông Trương Đình X có nội dung: không công nhận nội dung đề nghị của ông X về việc diện tích đất của gia đình ông Nh đổi cho gia đình ông X, địa phương đã cấp cho người khác; Quyết định giải quyết khiếu nại số: 2388/QĐ-UBND ngày 12/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện ĐT giải quyết khiếu nại của anh Nguyễn Thế V đã quyết định: đồng ý với thông báo số: 98/TB-UB ngày 06/10/2006 và Quyết định số: 05/QĐ-UB ngày 09/4/2007 của UBND thị trấn MK. Hội đồng xét xử xét thấy: tại thời điểm ông Nh và ông X thỏa thuận đổi đất cho nhau, xác định diện tích đất ông Nh đổi cho ông X là khoảng 300m² nhưng gia đình bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh về nguồn gốc ranh giới của 300m² đất ngoài bờ suối theo văn bản thỏa thuận và do từ năm 1980 đến nay có nhiều biến động về đất đai. Mặt khác, khi nhận được kết quả giải quyết của UBND thị trấn MK, của Ủy ban nhân dân huyện ĐT từ năm 2006 đến năm 2009 về việc giải quyết đơn đề nghị của anh Nguyễn Thế V (con ông Nh) như nêu trên, anh V đều không có ý kiến gì và căn cứ vào diện tích đất của hai gia đình từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1989 và diện tích đất hiện nay. Cụ thể: năm 1989, nhà ông Nh được cấp 627m²; nhà ông X được cấp 513m², diện tích đất hiện nay: nhà ông Nh là 749,3m² (theo bản đồ địa chính năm 2011); nhà ông X là 773m² (kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm), có căn cứ đã xác định diện tích đất ông Nh đổi cho ông X từ năm 1980, hiện nay là 160m², về vị trí diện tích đất thể hiện tại sơ đồ kèm theo biên bản xác định lại tài sản tranh chấp ngày 30/11/2021 do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành.

[2.3.3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X; việc giải quyết hậu quả pháp lý:

Xét thấy tại thời điểm đổi đất, việc đổi đất giữa ông Nh và ông X là trái với quy định của pháp luật vì tại điểm d mục 2 phần III của Quyết định số: 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước (có hiệu lực từ ngày 01/7/1980 đến ngày 04/7/1991) quy định người sử dụng đất có trách nhiệm: “Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ

hình thức nào; không được dùng đất để thu những khoản lợi không do lao động mà có, trừ trường hợp đặc biệt do chính sách Nhà nước quy định”.

Hơn nữa căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy, kể từ khi ông Nh và ông X đổi đất cho nhau đến nay, giao dịch này không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên diễn ra nhiều năm, diện tích đất được đổi chưa được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và cũng chưa hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền.

Hợp đồng đổi đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nh và ông X đã vi phạm điều cấm của pháp luật như đã phân tích trên, nên hợp đồng vô hiệu. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: căn cứ Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 và điểm a tiểu mục 2.2 và tiểu mục 2.3 của mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bị vô hiệu: do các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T là không có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên bố hợp đồng đổi đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X là vô hiệu, buộc bị đơn bà Phạm Thị X và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trương Đình X, chị Đoàn Thị L và chị Bùi Thị L phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ công trình, cây trồng trên phần diện tích đất 160m², để trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn. Bị đơn bà Phạm Thị X và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trương Đình X được tiếp tục sử dụng diện tích đất 21m², về vị trí các diện tích đất nêu trên thể hiện tại sơ đồ kèm theo biên bản kiểm tra lại tài sản tranh chấp ngày 30/11/2021 do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành ngày 30/11/2021.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà X, là chị Đoàn Thị L có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định diện tích đất hiện trạng của gia đình nguyên đơn bà T. Như đã phân tích trên và căn cứ tài liệu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ căn cứ để giải quyết vụ án, nên không chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

[3.1] Đối với kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh về phần xác định diện tích đất có tranh chấp. Như đã phân tích về diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Phạm Thị X nêu trên, nội dung kháng nghị này là có căn cứ.

[3.2] Đối với kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:

[3.2.1] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, xét thấy: tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2021, thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có 03 mái tạm với diện tích lần lượt là 8,5m²; 18m² và 32,1m² nhưng không rõ ai đang quản lý, sử dụng mà Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ chủ sở hữu các tài sản để xem xét đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của chị Đoàn Thị L (tên gọi khác Ng) vào ngày 21/10/2021; bản tự khai ngày 04/11/2021 của chị Bùi Thị L; tiến hành lập biên bản xác định lại tài sản tranh chấp ngày 30/11/2021 và xác định người đang quản lý tài sản (03 mái tạm nêu trên) là vợ chồng anh Trương Văn Đ1 – chị Đoàn Thị L và anh Trương Văn L – chị Bùi Thị L, đã bổ sung đưa chị Đoàn Thị L và chị Bùi Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Chị Loan và chị L đồng ý và không có ý kiến gì.

[3.2.2] Đối với nội dung kháng nghị:

- Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất 21m² thuộc quyền sử dụng của bà X và ông X nhưng do ông X đã chết nên phần diện tích này thuộc quyền sử dụng của bà X và các đồng thừa kế nhưng bản án chỉ tuyên bà X được tiếp tục sử dụng diện tích đất 21m² là thiếu sót. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông X vào tham gia tố tụng và nhận định diện tích đất 21m² thuộc quyền sử dụng của bà X và các đồng thừa kế nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, cần tuyên: bà X và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông X được quyền sử dụng đất diện 21m².

- Bản án sơ thẩm xác định anh Đ là người đang quản lý sử dụng 03 mái tạm và tuyên buộc anh Đ phải tháo dỡ là mâu thuẫn, xét thấy: tại biên bản lấy lời khai của chị Loan (tên gọi khác Ng) vào ngày 21/10/2021; bản tự khai ngày 04/11/2021 của chị Bùi Thị L, cũng như tại biên bản xác định lại tài sản tranh chấp ngày 30/11/2021, đủ cơ sở xác định người đang quản lý các mái tạm nêu trên là vợ chồng anh Đ1 – chị Loan và anh L – chị L, phần mái tạm của anh Trương Văn Đ đang quản lý, sử dụng không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp.

- Bản án sơ thẩm tuyên trả lại cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn *diện tích đất 263,9m²* là không chính xác, phải tuyên trả lại cho nguyên đơn và.... *quyền sử dụng đất diện tích 263,9m²*. Xét thấy đây là cách tuyên quyền sử dụng đất không chính xác của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Ngoài ra, phần đầu bản án ghi có mặt anh Trương Văn Đ nhưng sau đó lại thể hiện anh Đ vắng mặt và có giấy ủy quyền cho chị Đoàn Thị L tham gia tố tụng là mâu thuẫn. Xét thấy, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện anh Trương Văn Đ có mặt tại phiên tòa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Đ vắng mặt là không đúng.

Từ những nhận định trên, nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn (các con đẻ của bà X) và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát.

[4] Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T tự nguyện chịu.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, tại chỗ xác định lại hiện trạng tài sản tranh chấp, đã chi phí hợp lý cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ hết số tiền 7.200.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1 là chị Đoàn Thị L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 10.000.000 đồng. Tòa án đã trả lại cho chị Đoàn Thị L số tiền còn lại là 2.800.000 đồng, chị Loan yêu cầu Tòa án giải quyết việc chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc nguyên đơn bà T và bị đơn bà X, mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng; bà T phải hoàn trả cho bà X 3.600.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T. Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận; bị đơn bà Phạm Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Nhưng bà Nguyễn Thị Kim T và bà Phạm Thị X, đều là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim T và bà Phạm Thị X.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1 được chấp nhận một phần. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L, chị Trương Thị H1, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 157; khoản 3 Điều 296; Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 127; Điều 128; Điều 136; Điều 37 và Điều 637 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 132 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 15 và Điều 16 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UNT-VQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 12/8/1987 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Trương Đình X vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị X, anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, chị Trương Thị H1 (tên gọi khác Mai), anh Trương Văn L, chị Đoàn Thị L (tên gọi khác Ng) và chị Bùi Thị L phải trả lại bà Nguyễn Thị Kim T, anh Nguyễn Thế V, chị Nguyễn Thị Mai H, anh Nguyễn Hữu Q và anh Nguyễn Hữu T, quyền sử dụng đất diện tích 160m² thể hiện trên sơ đồ, được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,3a,10,11,1); nằm trong thửa đất 18, tờ bản đồ 147; địa chỉ tại: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh; vị trí thửa đất: phía Đông giáp hộ ông Dương, phía Tây và phía Nam giáp hộ bà X và các con bà X; phía Bắc giáp hộ bà Nghĩa và hộ bà T.

Buộc bà Phạm Thị X, anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, chị Trương Thị H1 (tên gọi khác Mai), anh Trương Văn L, chị Đoàn Thị L (tên gọi khác Ng) và chị Bùi Thị L, phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên quyền sử dụng đất diện tích đất 160m² nêu trên.

Bà Phạm Thị X, anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, chị Trương Thị H1 (tên gọi khác Mai), anh Trương Văn L, anh Trương Việt Anh, anh Trương Tuấn Anh, chị Trương Thị Thanh H, được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 21m² thể hiện trên sơ đồ, được giới hạn bởi các điểm (12,13,14,15 về 12); nằm trong thửa đất 18, tờ bản đồ 147; địa chỉ tại: tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh (phần diện tích đất này bà Nguyễn Thị Kim T đã trả bà Phạm Thị X).

(toàn bộ kích thước quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện tại sơ đồ kèm theo biên bản xác định lại hiện trạng tài sản tranh chấp ngày 30/11/2021. Sơ đồ này là phần không tách rời của bản án)

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Kim T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm là 6.200.000 đồng (*Sáu triệu, hai trăm nghìn đồng*), bà T đã nộp đủ số tiền này.

Bà Nguyễn Thị Kim T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị X 3.600.000 đồng (*Ba triệu, sáu trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định lại hiện trạng tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án không trả đủ số tiền phải thi hành án nêu trên cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim T và bà Phạm Thị X, đều được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị X, anh Trương Văn Đ, anh Trương Văn Đ1, anh Trương Văn L và chị Trương Thị H1, đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm, đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006565 ngày 06/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh.

Trả lại cho bà Phạm Thị X số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000601 ngày 18/5/2021 của Chi cục Thi hành án thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 thoả 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, 7b 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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã ĐT;
- Chi cục THADS thị xã ĐT;
- Lưu VP; HSPA.

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

Nguyễn Thúy Hằng

