

Bản án số: 48/2024/DS-PT

Ngày: 20/5/2024

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 108/2023/TLPT-DS ngày 06/11/2023 về việc “V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”; Do bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐXX-PT ngày 05/4/2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1939

Địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lưu Thị L, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ D, khu C, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B: Ông Chu Thanh N- Luật sư Văn phòng Luật sư Chu Văn C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H.

Bà Nguyễn Thị C1- Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh H.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C2, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; Đều có địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Chị Trần Thị B1, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị V, sinh năm 1943; Anh Lưu Văn C3, sinh năm 1976 và anh Lưu Văn S, sinh năm 1973; Đều có địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương;

- UBND huyện K, tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: Số F, T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang H1- Chủ tịch UBND huyện K.

- UBND xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H2- Chủ tịch UBND xã K.

- Anh Trần Văn T1, sinh năm 1980 và chị Đồng Thị H3, sinh năm 1987. Đều có địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị T.

(Có mặt Chị L, ông H, chị B1, ông N, bà C1, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G32820, vào sổ cấp số 233/QSDĐ/KA do UBND huyện K (nay là UBND huyện K), tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/8/1996 thì thửa đất số 119 tờ bản đồ số 9 với diện tích 409m² mang tên cụ Đinh Thị S1. Đến năm 2008, cụ S1 mất. Ông B là người con duy nhất còn sống đã đứng ra khai nhận tài sản thừa kế là quyền sử dụng đất trên vào năm 2020. Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 2008, thực hiện chủ trương của UBND huyện K về việc đo vẽ lại hiện trạng sử dụng đất, thửa đất số 119 tờ bản đồ số 9 đổi tên là thửa đất số 89 tờ bản đồ số 23 diện tích 504m², diện tích hợp pháp của cụ S1 đo vào diện tích của ông C2 bà T là 90m² nên tổng diện tích hợp pháp của cụ S1 là 594m² và đã được đăng ký thay đổi khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6/2020. Năm 1998, ông B là người đang sử dụng diện tích đất này thì ông C2 bà T có sang đề nghị về việc đổi đất. Cụ thể là gia đình ông có 86m² đất ao sẽ đổi cho gia đình ông C2 bà T. Ông C2 bà T có trách nhiệm đổi 86m² đất vườn giáp với thửa đất nhà ông. Khi đổi, hai gia đình chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản giấy tờ. Sau đó, gia đình ông C2 bà T tiến hành xây dựng tường bao, phân định ranh giới giữa hai thửa đất, hiện tường bao vẫn còn. Tuy vậy, nay ông B xác định vào năm 1996, ông C2 bà T có mượn diện tích đất ao để sử dụng. Sau đó, cụ S1 có đòi và làm đơn ra xã, ông C2 bà T mới trả và viết vào đơn của cụ, đến nay ông C2

bà T vẫn chưa trả diện tích đất này cho gia đình ông nên ông yêu cầu ông C2 bà T trả lại diện tích đất này cho gia đình ông theo biên bản đo vẽ hiện trạng là 87,1m².

Vào tháng 9 năm 2020, tại UBND xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương, ông và gia đình ông C2 bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 86m² với giá 20.000.000đồng. Thực tế, ông không nhận số tiền trên và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do hợp đồng giả tạo, không có thực và ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T và người đại diện trình bày:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, thửa đất của ông bà thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 09, diện tích 324m²(trong đó đất ở nông thôn là 200m², đất vườn thừa hợp pháp là 124m²). Ông B là hàng xóm, sinh sống sát nhà của ông bà từ khoảng năm 1997-1998. Trước đó, bà S1 là mẹ kế riêng của ông Ba sinh s trên đất cạnh nhà ông bà. Vào năm 1998, ông B trực tiếp sang nhà ông bà hỏi để đổi đất cho vuông đất cả hai nhà, bên nhà nào cũng có đường cái đi. Khi đó, hiện trạng đất đi vào đất nhà ông bà có ngõ đi vào, đất nhà ông bà không giáp mặt đường xóm. Còn phần đất giáp đường xóm là ao và vườn của nhà ông B. Khi đổi đất, hai bên gia đình không thiết lập văn bản giấy tờ mà chỉ trao đổi thỏa thuận bằng miệng. Cụ thể: Ông B thỏa thuận đổi 1m² vườn thừa bằng 2m² đất ao, lúc này, diện tích đất ao của ông B là khoảng 71m². Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957(là hàng xóm, hiện ông D vẫn đang sinh sống tại thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương) và ông B trực tiếp đo, tính diện tích đất ao. Theo đó, gia đình ông bà phải đổi 35,5m² đất vườn thừa cho nhà ông B nhưng thực tế nhà ông bà đã đổi 36m² đất vườn để cho hai nhà cùng vuông đất. Việc đổi đất cũng có ông Đặng Văn G cùng ở hàng xóm chứng kiến. Sau khi đổi đất, ông B trực tiếp đóng cọc, nhận đất, phân định ranh giới đất giữa hai nhà. Lúc này, ông B còn dẫn 3 cây xà cừ để bàn giao đất cho nhà ông bà. Còn gia đình ông bà thì phá dỡ nhà vệ sinh để đổi đất cho nhà ông B. Sau khi hai bên thống nhất, thỏa thuận xong, phân định rõ ràng đất thì bắt đầu xây dựng bờ tường làm ranh giới phân chia hai thửa đất. Chi phí xây bờ tường là cả hai nhà cùng chịu. Tuy vậy, hai gia đình không ra chính quyền địa phương để làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai. Trong quá trình sử dụng đất, ông bà không có điều kiện nên tiến hành lấp dần đất ao trong nhiều năm, san bằng để hiện trạng như hiện nay. Hiện ông bà không xác định được việc lấp ao hết bao nhiêu m³ đất và hết bao nhiêu tiền. Đến năm 2010, ông bà có xây nhà cấp 4 trên diện tích đất ao này cho con trai là Trần Văn T1 và con dâu là Đồng Thị H3 cùng cháu nội sinh sống. Quá trình ông bà san lấp đất ao, xây dựng nhà cấp 4, ông Ba sinh s ở cạnh, chứng kiến và đều biết, có sang xem, đồng thời cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2020, ông B bắt đầu làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho hai con trai, có sang nhà ông bà nhờ ký giáp ranh các thửa đất. Lúc này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhưng gia đình ông bà phải lo lấy về. Do ông B làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông bà cũng làm lại để đúng với hiện trạng đất đang sử dụng. Ông

B ký biên bản giáp ranh hiện trạng đất xong xuôi thì bắt đầu con gái ông B mới có ý kiến và không đồng ý. Hai gia đình đã lên xã hòa giải nhiều lần nhưng không được. Lúc đầu, ông B vẫn giữ nguyên quan điểm đòi đất cho gia đình ông bà và là xong. Nhưng sau đó, ông B lại ủy quyền cho con gái và khởi kiện ông bà tại UBND xã K và Tòa án nhân dân huyện Kim Thành. Nay ông bà không nhất trí việc trả lại đất, vì xác định hai gia đình đã đổi đất và ở ổn định, lâu dài từ năm 1998 đến nay.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 6 năm 2020 tại UBND xã K, ông bà xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà do cán bộ xã báo ông bà thiết lập hợp đồng để hợp thức hóa việc hai bên đã thực hiện chuyển đổi đất cho nhau nên ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng đất này. Còn thực tế, hai bên không có sự chuyển nhượng đất. Nay quan điểm của ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà không có ý kiến về việc hủy hay không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai của anh Trần Văn T1 và chị Đồng Thị H4 thể hiện: Anh chị là con trai và con dâu của ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị T. Anh chị kết hôn năm 2010, được ông bà cho ở trên nhà cấp 4 hiện đang nằm trên diện tích đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Lưu Văn B. Anh chị xác định không đóng góp công sức xây dựng nhà và ủy quyền toàn bộ cho ông C2, bà T tham gia tố tụng tại Tòa, đồng ý với mọi quan điểm của ông C2, bà T.

Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng Nguyễn Ngọc D1 trình bày: Ông là hàng xóm của ông Lưu Văn B và ông C2, bà T. Vào khoảng năm 1997-1998, ông có được gia đình ông B và ông C2, bà T mời sang chứng kiến việc đổi đất giữa hai gia đình. Việc thỏa thuận đổi đất như thế nào, ông B và ông C2, bà T tự trao đổi với nhau từ trước, ông không nắm được. Ông, ông B, ông C2 trực tiếp đo đất, cắm mốc giới giữa hai gia đình. Sau đó, hai gia đình có thuê người xây tường theo đúng mốc giới hai bên đã cắm mốc. Hiện bờ tường vẫn còn là ranh giới giữa hai thửa đất. Sau khi đổi đất, ông chứng kiến ông C2 bà T lấp ao trong nhiều năm thì mới xây dựng được nhà cấp 4 như hiện nay. Quá trình lấp ao, xây dựng nhà cấp 4, ông B có biết không có ý kiến gì. Hộ gia đình ông B và ông C2, bà T sau khi đổi đất cho nhau, đã ở ổn định từ năm 1998 cho đến nay, không có mâu thuẫn gì. Thời gian gần đây, hai gia đình mới phát sinh tranh chấp, ông xác định là người đo và cắm mốc giới, hai gia đình đã đổi đất cho nhau theo mốc giới các bên cùng đo. Nay hai gia đình phát sinh tranh chấp, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng Nguyễn Thị H5 trình bày: Bà là hàng xóm của ông B, ông C2, bà T. Chồng bà là ông Đặng Văn G (hiện đã chết vào năm 2022) về sinh sống tại thôn L từ năm 1983 cho đến nay. Chồng bà là thợ xây và là người trực tiếp xây dựng bờ tường giữa nhà ông Bà và nhà ông C2. Tại thời điểm đổi đất giữa nhà ông B và nhà ông C2, bà T thì bà có được biết nhà ông C2 có dịch chuyển nhà vệ sinh, móng nhà vệ sinh vẫn còn. Khi ông B xây dựng bờ

tường phân định ranh giới giữa hai thửa đất nhà ông bà và nhà ông B thì ông B có xây dựng bờ tường giáp với chân móng nhà vệ sinh. Chính vì vậy, một phần móng nhà vệ sinh cũ của ông C2, bà T vẫn còn và nằm trên phần đất nhà bà. Giữa nhà bà, nhà ông B, nhà ông C2, bà T không có tranh chấp gì về mốc giới quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh, làm việc, biên bản công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của UBND xã K trình bày: Theo hồ sơ địa chính còn lưu giữ tại xã K còn có bản đồ 299, bản đồ đo vẽ năm 1993, bản đồ năm 2008, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra không còn tài liệu nào khác.

Theo bản đồ 299 (Đo vẽ năm 1985): Tại thửa đất của bà S1 là thửa đất 166, tờ bản đồ số 5, diện tích 523m² và thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5 là đất ao, diện tích 102m². Thửa đất của bà T là thửa số 167, tờ bản đồ số 5, diện tích 236m².

Theo bản đồ đo vẽ năm 1993: Thửa đất của bà Đinh Thị S1 thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 338m². Tuy nhiên, theo đơn cấp giấy năm 1996 của gia đình bà S1 thì diện tích gia đình sử dụng thực tế là 471m², diện tích cấp giấy chứng nhận là 409m², lý do diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 409 m² là do UBND xã đã thu hồi 62 m² đất lưu không đường nên đất gia đình bà S1 sử dụng còn 409 m² và gia đình bà S1 được cấp GCN quyền sử dụng đất theo diện tích đó.

Tại bản đồ năm 1993, thửa đất của bà Nguyễn Thị T ở số thửa 118, tờ bản đồ số 9, diện tích 324 m² (Diện tích đất ở là 200 m² và đất vườn thừa là 124 m²) Kích thước diện tích thửa đất nhà bà S1 và bà T có sự thay đổi qua hai bản đồ 299 và bản đồ đo vẽ năm 1993 là do việc đo đạc và tính toán số liệu trước đây chưa chính xác.

Theo bản đồ đo vẽ năm 2008: Thửa đất của bà Đinh Thị S1 thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 504 m².

Tại bản đồ đo vẽ năm 2008, đất gia đình bà Nguyễn Thị T thuộc thửa đất 90, tờ bản đồ 23, diện tích 466m².

Bản đồ đo vẽ của Đoàn đo vẽ của xí nghiệp trắc nghiệm bản đồ kết hợp với chính quyền đến từng hộ gia đình và đo vẽ theo mốc giới mà các hộ gia đình đã chỉ. Đối với hộ gia đình ông Lưu Văn B ở trên đất của bà Nguyễn Thị S2 và hộ gia đình bà Nguyễn Thị T đều có sự thay đổi về kích thước, hình dáng, diện tích đất. Nguyên nhân là do tại thời điểm này, hộ gia đình ông B và hộ gia đình bà T đã đổi đất cho nhau.

Tại sơ đồ phân hình vẽ hiện trạng giữa thửa đất của bà Nguyễn Thị T và ông Lưu Văn B được trích lục theo hiện trạng sử dụng đất năm 2008 là do hai bên gia đình vẫn thống nhất thực hiện theo việc đổi đất cho nhau từ năm 1998 và hai bên cùng thực hiện hoàn tất thủ tục giấy tờ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2020 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của hộ gia đình ông Lưu Văn B và hộ gia đình bà Nguyễn Thị T đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên họ có quyền thực hiện việc mua bán, trao

đổi đất cho nhau. Tuy nhiên khi thực hiện việc mua bán, đổi đất phải ra cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý diện tích đất mua bán, trao đổi.

Trong các buổi họp hòa giải của UBND xã, ông B, bà L đều xác định có việc đổi đất vào năm 1998 với tỉ lệ 2m² đất ao bằng 1m² đất vườn. Việc bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã K, quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án căn cứ trên cơ sở trình bày của hai bên, bản chất của hợp đồng để giải quyết. UBND xã không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn B và ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T ký kết tại UBND xã là vô hiệu.

Tại Công văn số 32/Cv-TNMT ngày 04/7/2023 của Phòng Tài nguyên và môi trường-UBND huyện K xác định: Ngày 09/6/2020, VPĐKQSD đất huyện K kiểm tra hồ sơ xác nhận trang 4 giấy chứng nhận QSD đất diện tích đo đạc là 594,0m²(đất ở nông thôn là 520,0m², đất trồng cây lâu năm là 71,0m² thuộc thửa 89, 90 tờ bản đồ số 23 tỷ lệ 1/1000 của xã K là đảm bảo quy định của pháp luật.

Tại biên bản thẩm định ngày 15/8/2022 và ngày 25/10/2022, ngày 23/6/2023 thể hiện:

Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị T thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 9 tại xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương là 464,1m². Kích thước tứ cận của nhà ông C2 bà T là: Cạnh phía Bắc giáp đất nhà bà Đ là 7,28m + 0,7m + 1,9m + 10,81m; Cạnh phía Tây Bắc giáp đất bà Đ có chiều dài 23,05m; Cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn có chiều dài 17,81m; Cạnh phía Đông Nam giáp đất nhà ông C3, ông B và ông H6 có chiều dài 26,43m + 0,51m.

Tổng diện tích hiện trạng sử dụng đất của ông Lưu Văn B (nhận thừa kế của cụ Đình Thị S1) thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9 tại xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương có diện tích là 500m². Kích thước tứ cận của thửa đất là: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông H6 có chiều dài 15,97m; Cạnh phía Tây Bắc giáp đất nhà ông C2 có chiều dài 26,43m; Cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn có chiều dài 19,43m; Cạnh Đông Nam giáp đường ngõ có kích thước là 3,32m + 8,79m + 1,61m + 0,9m + 1,77m + 2,36m + 10,1m.

Theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/10/2023, phần diện tích đất tranh chấp gồm 2 phần:

Phần 1 ký hiệu S3 diện tích 71,2m², có kích thước các cạnh: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông C2 có chiều dài 12,5m; Cạnh phía Tây Bắc giáp nhà bà Đ có chiều dài 5,7m; Cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn có chiều dài 12,5m.

Trên phần diện tích đất tranh chấp gồm những tài sản: 01 phần nhà cấp 4 có diện tích 20,9m², 01 phần mái tôn có diện tích 32,8m², 01 phần sân trệt bê tông có diện tích 42,6m².

Phần 2 ký hiệu S4 có diện tích 15,9m², có kích thước các cạnh: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông C2 có chiều dài 12,8m; Cạnh phía Tây Bắc giáp

đất nhà ông C2 có chiều dài 5,7m; Cạnh phía Tây Nam có chiều dài 2,8m; Cạnh phía Đông Nam giáp đất nhà ông C3, ông B có chiều dài 5,7m.

Trên phần đất này gồm các tài sản gồm: 16 cây chuối và một số cây khác nhưng các đương sự đều thống nhất không yêu cầu xem xét thẩm định, nếu Tòa án phân định đất là của ai thì cây cối trên đất thuộc về người đó; 01 đoạn tường dài 4,2m; cao 1,2m; 02 trụ cổng kích thước 0,5x0,5m, cao 2,6m.

Tại biên bản định giá và biên bản làm việc ngày 28/12/2022 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp được đánh dấu S3 trong sơ đồ đo vẽ xem xét thẩm định có diện tích 71,2m² trị giá là 8.000.000đồng/1m² = 569.000.000đồng. Trên đất gồm: 01 phần nhà cấp 4 có diện tích 20,9m² trị giá: 20.593.000đồng; 01 phần mái tôn có diện tích 32,8m² trị giá: 2.166.000đồng; 01 phần sân trệt bê tông có diện tích 42,6m² trị giá 2.438.000đồng. Diện tích đất tranh chấp được đánh dấu S4 trong sơ đồ đo vẽ thẩm định có diện tích 15,9m² trị giá là 127.200.000đồng; 01 đoạn tường rào dài 4,2m, cao 1,2m có trị giá 1.501.000đồng; 02 trụ cổng kích thước 0,5x0,5, cao 2,6m có trị giá 906.360đồng; hai cánh cổng sắt kích thước 2,5m x 2,5m có trị giá 2.188.000đồng. Đối với diện tích 71,2m² đất ao tính trị giá san lấp là: 71,2m² x 1,5 x 100.000đồng = 10.680.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành đã căn cứ Điều 264; Điều 270; Điều 699; Điều 701; Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 9, 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39; điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban T2 ngày 30/12/2016, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích 87,1m² đất (trong đó 71,2m² đất ao và 15,9m² đất vườn) cho ông Lưu Văn B. Phần đất theo hình vẽ được nối bởi các điểm A3B3B2B1 và B4B5B6A2. (Hình thể, kích thước các cạnh có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị T tháo dỡ 01 phần nhà cấp 4 có diện tích 20,9m²; 01 phần mái tôn có diện tích 32,8m²; 01 phần sân trệt bê tông có diện tích 42,6m²; 01 đoạn tường dài 4,2m; cao 1,2m; 02 trụ cổng kích thước 0,5x0,5m, cao 2,6m.

Buộc ông Lưu Văn B trả ông C2 bà T số tiền đền đất là 10.680.000đồng.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn B và ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T tại UBND xã K là vô hiệu. Không đặt ra xem xét hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.400.000đồng và hoàn trả nguyên đơn số tiền này.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thanh toán, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Căn cứ hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn thì thấy rằng hiện trạng tài sản theo sơ đồ đo vẽ thẩm định không phù hợp về kích thước, diện tích. Bị đơn cũng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh phần đất đã đổi trả cho nguyên đơn. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Xác định năm 1998, nguyên đơn và bị đơn đã đổi đất cho nhau xong. Sau khi đổi xong, hai bên mới xây dựng tường bao làm ranh giới, hiện nay vẫn còn. Hiện phần cuối đất còn móng công trình phụ của gia đình bị đơn trước đây đã xây dựng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ địa chính và biên bản thẩm định, sơ đồ chồng ghép xác định: Diện tích của nhà ông B (bà S1) được cấp năm 1996 là 409m² nhưng hiện trạng nhà ông B là 503m² đất (trong đó có 452,2m² đất là của nhà ông B còn 47,8m² là đất vườn đổi cho nhà ông C2). Như vậy, hiện trạng nhà ông B vẫn thừa 43,2m² đã trừ đi 47,8m² là đất vườn đổi cho nhà ông C2. Sau khi đổi đất xong năm 1998, hai gia đình đã thống nhất xây dựng tường làm ranh giới giữa hai thửa đất từ năm 1998. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi diện tích đất 87,1m²; giữ nguyên việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Về án phí: Miễn án phí cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án: Tại bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là : “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, từ giai đoạn sơ thẩm đến nay, nguyên đơn, bị đơn đều xác định năm 1998 hai bên có giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng miệng, không thiết lập văn bản giấy tờ gì. Theo đó, bên nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đổi đất cho nhau cụ thể: 1m² đất vườn = 2m² đất ao nhưng khi đổi thì không đo diện tích cụ thể. Nguyên đơn cho

rằng đã thực hiện chuyển đổi đất cho bị đơn diện tích 87,1m² đất (trong đó 71,2m² đất ao, 15,9m² đất vườn) nhưng bị đơn chưa trả đất cho nguyên đơn. Vì lý do trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 87,1m² đất. Như vậy, thực tế giữa hai bên có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 1998 nên cấp phúc thẩm sửa quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác minh tại các cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của nguyên và bị đơn như sau; Theo bản đồ 299 thửa đất của bà S1 (ông B được thừa kế) là thửa đất 166, tờ bản đồ số 5, diện tích 523m² và thửa đất số 168, tờ bản đồ số 5 là đất ao, diện tích 102m². Thửa đất của bà T là thửa số 167, tờ bản đồ số 5, diện tích 236m².

Theo bản đồ đo vẽ năm 1993: Thửa đất của bà Đinh Thị S1 (ông B) thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 338m². Tuy nhiên, theo đơn cấp giấy năm 1996 của gia đình bà S1 ông B thì diện tích gia đình sử dụng thực tế là 471m², diện tích cấp giấy chứng nhận là 409m², lý do diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 409m² là do UBND xã đã thu hồi 62 m² đất lưu không đường nên đất gia đình bà S1 sử dụng còn 409 m² và gia đình bà S1 được cấp GCN quyền sử dụng đất theo diện tích đó.

Thửa đất của bà Nguyễn Thị T ở số thửa 118, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² (Diện tích đất ở là 200 m² và đất vườn thừa là 124 m²).

Kích thước diện tích thửa đất nhà bà S1 và bà T có sự thay đổi qua hai bản đồ 299 và bản đồ đo vẽ năm 1993 là do việc đo đạc và tính toán số liệu trước đây chưa chính xác.

Theo bản đồ địa chính năm 2008 xác định ranh giới mốc giới thửa đất, thửa đất của bà Đinh Thị S1 (ông B) thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 504m². Thửa đất gia đình bà Nguyễn Thị T thuộc thửa đất 90, tờ bản đồ 23, diện tích 466m².

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án tỉnh Hải Dương thể hiện:

Thửa đất của nhà ông B có diện tích là 503m²; Thửa đất nhà ông C2 là 464,1m²; Ranh giới giữa thửa đất nhà ông B và đất nhà ông C2 là tường bao dài 18,91m do gia đình ông B, ông C2 cùng góp tiền xây năm 1998.

Đánh giá căn cứ khởi kiện và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định: Vào năm 1998, hai bên thỏa thuận đổi đất bằng miệng, không thiết lập văn bản giấy tờ gì. Theo đó, bên nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đổi đất cho nhau cụ thể: 1m² đất vườn = 2m² đất ao nhưng khi đổi thì không đo diện tích cụ thể. Nguyên đơn cho rằng đã thực hiện chuyển đổi đất cho bị đơn diện tích 87,1m² đất (trong đó 71,2m² đất ao, 15,9m² đất vườn) nhưng bị đơn chưa trả đất cho nguyên đơn. Bị đơn xác định đã trả đất cho nguyên đơn

xong ngay tại thời điểm hai bên thỏa thuận đổi năm 1998, sau đó hai bên mới xây chung tường bao làm ranh giới giữa hai thửa đất của hai gia đình.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ địa chính, sơ đồ và biên bản thẩm định do Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm thực hiện, sơ đồ lồng ghép xác định: Diện tích của nhà ông B (bà S1) được cấp năm 1996 là 409m² nhưng hiện trạng nhà ông B là 503m² đất. Như vậy, hiện trạng nhà ông B vẫn thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đã trừ đi phần đất đã đổi cho nhà ông C2. Mặt khác, còn có việc hai gia đình hiến đất khi mở rộng đường xóm. Thửa đất nhà ông C2 tại bản đồ năm 1993, thể hiện tại thửa 118, tờ bản đồ số 9, diện tích là 324m² hiện trạng là 464,1m² nếu tính cả phần ông B đã đổi thì diện tích đất tăng. Khi kiểm hiện trạng xác định trên phần đất bên phần ranh giới là bức tường do gia đình ông B đang sử dụng có phần công trình là một phần móng nhà vệ sinh cũ của ông C2, bà T (có ảnh chụp lưu hồ sơ vụ án).

Như vậy, có căn cứ xác định hai bên đã thực hiện xong việc đổi đất. Sau khi đổi đất xong năm 1998, hai gia đình đã thống nhất xây dựng tường làm ranh giới giữa hai thửa đất 118 và 119 từ năm 1998. Đến năm 2008, khi nhà nước đo lại bản đồ địa chính, hai gia đình vẫn xác định ranh giới mốc giới đất của hai nhà theo bức tường đã xây năm 1998. Sau khi đổi đất xong, gia đình bị đơn ông C2 đã xây dựng các công trình kiên cố như nhà và công trình phụ trên phần đất đổi nhưng bên ông Ba k ý kiến gì. Gia đình ông B xây dựng nhà và công trình sát với ranh giới hai bên thiết lập. Việc xác định đổi đất giữa hai bên đã xong phù hợp với lời khai của những người làm chứng và kết quả xác minh tại địa phương. Bản thân ông B khi làm việc với Tòa án cấp phúc thẩm cũng thừa nhận hai bên đã đổi đất cho nhau rồi, sau khi đổi đất thì hai bên xây bức tường làm ranh giới nhưng nay các con ông không đồng ý. Nội dung này phù hợp với việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2020, để hợp thức hóa việc đổi đất đã thực hiện năm 1998.

Từ những căn cứ trên, xác định gia đình ông B và gia đình ông C2 đã đổi đất và hai bên đã bàn giao đất cho nhau trên hiện trạng xong từ năm 1998. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B về việc buộc bị đơn ông C2 phải trả 71,2m² đất ao và 15,9m² đất vườn. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, đầy đủ. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T: Sửa một phần bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B về việc buộc bị đơn ông C2, bà T phải trả 71,2m² đất ao và vườn mà cần giữ nguyên hiện trạng hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay và công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1998 giữa hai bên.

[2.2]. Về yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn, bị đơn, UBND xã K đều xác định: Tháng 9 năm 2020, tại UBND xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương, ông B và gia đình ông C2 bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 86m² với giá 20.000.000đồng. Thực tế, hai bên không giao nhận số tiền trên và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này mà chỉ để hợp thức hóa việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản án sơ thẩm đã

căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng trên vô hiệu do là giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác và do hai bên chưa thực hiện nội dung hợp đồng này, chưa có hậu quả xảy ra, hai bên cùng có lỗi trong quá trình thiết lập hợp đồng và các bên đều không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn, bị đơn đồng ý việc tuyên vô hiệu của bản án sơ thẩm nên giữ nguyên nội dung này tại bản án sơ thẩm.

[2.3]. Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp kiện đòi 87,1m² đất của nguyên đơn mà chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, tuy nhiên do đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn theo hướng phân tích trên.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Đối với số tiền xem xét thẩm định tại chỗ: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên sửa án sơ thẩm, buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm (7.400.000đồng nguyên đơn đã nộp) nên bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 3.700.000đ. Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm bị đơn tự nguyện chịu cả, không đề nghị xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T; Sửa Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS- ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 130, Điều 131 Bộ luật dân sự 1995; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn B về việc yêu cầu ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích 87,1m² đất (trong đó 71,2m² đất ao và 15,9m² đất vườn) cho ông Lưu Văn B. Phần đất theo hình vẽ được nối bởi các điểm A3B3B2B1 và B4B5B6A2 và buộc bị đơn tháo dỡ công trình tài sản trên phần đất trên.

2. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1998 giữa ông Lưu Văn B và ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T.

Xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn theo hiện trạng sử dụng đất (có sơ đồ kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn B và ông Trần Văn C2, bà Nguyễn Thị T tại UBND xã K là vô hiệu. Các đương sự tự nguyện không yêu cầu xem xét hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 3.700.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm; nguyên đơn đã nộp cả 7.400.000đồng nên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.700.000đ.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 20/5/2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 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:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Kim Thành;
- Chi cục THA huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

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

Vũ Thị Yến