

Bản án số: 514/2022/DS-PT

Ngày: 13/12/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi đất canh tác*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang

Ông Trương Trí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Lê Thị Hồng
Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 475/2022/TLPT-DS ngày
10/11/2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi đất canh tác".

Do Bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân
dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2022/QĐ-PT
ngày 21/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 516/QĐPT- HPT ngày
05/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Hà Thị Thua, sinh năm 1955.

Trú tại: Đội 5, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai,
Thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1970.

Trú tại: Nhà số 4, khu dân cư Ba Hàng Mai, xã Thanh Mai, huyện Thanh
Oai, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Phượng, sinh năm 1965.

Trú tại: Đội 7, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai,
Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Trung, sinh năm 1998, trú tại:
số 4 ngách 64/33/1 đường Kim Giang, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân,
Hà Nội; bà Nguyễn Thị Minh Hiền, sinh năm 2000, trú tại: Số 4A ngõ 121
Trung Kính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; bà Nguyễn Thanh
Hà, sinh năm 2000, trú tại: Tổ dân phố 4 thị trấn Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
(Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn Nam và Luật sư Nguyễn Thị Hồng Vân Công ty Luật TNHH Hồng Bách và Cộng sự.

Địa chỉ: Phòng 403, tầng 4 số 85 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

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

- Anh Nguyễn Văn Đạt, sinh năm 1987 (Con bà Phụng);
- Anh Nguyễn Mạnh Long, sinh năm 1989 (Con bà Phụng);
- Anh Nguyễn Văn Thanh, sinh năm 1979 (Con bà Thua);
- Chị Nguyễn Thị Thùy, sinh năm 1977 (Con bà Thua);
- Chị Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1982 (Con bà Thua);
- Anh Nguyễn Văn Thực, sinh năm 1987 (Con bà Thua);

Cùng trú tại: Đội 5, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

- Anh Chu Văn Hưng, sinh năm 1990 (Con bà Thủy);
- Chị Chu Thị Thoa, sinh năm 1992 (Con bà Thủy);
- Anh Chu Quang Huy, sinh năm 2005 (Con bà Thủy);

Cùng trú tại: Nhà số 4, khu dân cư Ba Hàng Mai, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Văn Dự, sinh năm 1955

Trú tại: Đội 8, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

- Ông Lê Thanh Chiến, sinh năm 1970.

Trú tại: Đội 7, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của anh Thanh, chị Thùy, chị Thúy, anh Thực là bà Hà Thị Thua.

Đại diện theo ủy quyền của anh Long, anh Đạt là bà Nguyễn Thị Phụng.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phụng là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn bà Hà Thị Thua trình bày:

Năm 1992 UBND xã Thanh Mai giao đất canh tác cho các hộ gia đình để sản xuất nông nghiệp, khi đó gia đình bà được chia nhiều phần ruộng khác nhau, trong đó có một thửa đất canh tác tại khu đồng Van Xa, xã Thanh Mai, cùng thời điểm đó gia đình bà Nguyễn Thị Phụng và ông Nguyễn Văn Trường được giao nhiều phần ruộng khác nhau, trong đó có một thửa đất diện tích 357m² đất ở khu Đồng Mũi Tràng (khu Ba Hàng Mai bây giờ), do việc canh tác không được thuận tiện nên khoảng năm 1993 giữa hai chủ hộ là ông Nguyễn Văn Trường (chồng bà Phụng) và ông Nguyễn Văn Thắng (*chồng bà*) đổi đất canh tác cho nhau, ban đầu là đổi bằng miệng: Thể hiện nhà Trường (Phụng) đổi cho nhà Nguyễn Văn Thắng (chồng bà) 149m² đất canh tác tại khu Đồng Mũi Tràng để đổi lấy 169m² của nhà bà ở cánh đồng Van Xa cho tiện sử dụng đối với hai gia đình, đồng thời gia đình bà hỗ trợ thêm cho gia

đình bà Phượng 300.000 đồng. Sau khi đổi và nhận ruộng tại khu đồng Mũi Tràng do phần ruộng tại khu đồng Mũi Tràng được đổi không được vuông, liền kề với phần ruộng này là ruộng của hộ gia đình là ông Nguyễn Văn Dự liền kề nên hai bên thỏa thuận cắt một phần ruộng sang cho nhau mục đích để cho thửa ruộng được vuông và để sử dụng nên diện tích tăng lên khoảng 200m², sau khi đổi được hơn 01 năm, đến năm 1994 do canh tác không hiệu quả nên gia đình nhà bà xây tường bao toàn bộ diện tích đất hơn 200m² nói trên để trồng cây. Đến năm 1996 giữa hai chủ hộ ông Nguyễn Văn Trường và ông Nguyễn Văn Thắng viết giấy đổi ruộng, có chữ ký của hai chủ hộ đổi đất là ông Thắng và ông Trường và 01 chủ hộ liền kề là bà Nguyễn Thị Bốn (Khu Đồng mũi Tràng), bà Chu Thị Mút- đội trưởng sản xuất số 7 khu Đồng Mũi Tràng và đội trưởng sản xuất số 5 khu đồng đồng Van Xa xác thực trong giấy đổi ruộng, từ đó hai bên tiếp tục sử dụng, quản lý phần ruộng đó đồng thời thực hiện đóng sản lượng, đăng ký biến động với chính quyền địa phương.

Năm 2005 thì gia đình bà chuyển nhượng cho gia đình bà Nguyễn Thị Thủy (chồng là Chu Văn Hải) 67m² đất trong tổng số đất trên, gia đình nhà bà Thủy (Hải) cũng xây lại tường ngăn phần đất của mình, làm lại lán mái tôn, khung sắt để chăn nuôi lợn, gà.

Đến năm 2013 khi Nhà nước thực hiện việc dồn điền đổi thửa, khi đó chính quyền yêu cầu các hộ gia đình đã đổi ruộng cho nhau mang hết giấy tờ để thực hiện việc dồn ruộng, tuy nhiên do diện tích đất ở khu vực đồng Mũi Tràng (Khu Ba Hàng Mai) là đất xen kẹt không dồn đi đâu, biết được thông tin này thì nhà bà Phượng, cùng các con đẻ là anh Long, Đạt không đồng ý và kéo đến đập phá toàn bộ tường bao của gia đình bà, kéo đổ lán chăn nuôi của gia đình bà Thủy (Hải), sự việc được báo chính quyền UBND xã, Ban công an xã đã gọi gia đình bà Phượng, anh Long, Đạt lên, tại Ban công an anh Long thừa nhận việc đập phá là sai, thừa nhận đất đã đổi và hứa sẽ xây trả lại tường, lán cho hai gia đình chúng tôi nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện còn tiếp tục đập nốt tường bao nhà tôi và đẩy đổ toàn bộ lán của nhà bà Thủy(Hải), sự việc được UBND xã Thanh Mai hòa giải nhưng không thành, nay bà khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất từ việc đổi đất giữa hộ gia đình bà với hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phượng, còn việc chuyển nhượng 67m² đất năm 2005 giữa gia đình bà với gia đình bà Nguyễn Thị Thủy bà có quan điểm đồng ý với quan điểm của bà Thủy không đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa gia đình bà với nhà bà Thủy vì bà Thủy có đơn xin rút yêu cầu này.

Bà Nguyễn Thị Thủy tại phiên tòa giữ nguyên quan điểm rút đơn khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất canh tác diện tích 67m² tại đồng Mũi Tràng giữa hai hộ bà Thua và bà Thủy, tại phiên tòa có quan điểm xin từ chối là người đại diện theo ủy quyền của bà Thua và có quan điểm đồng ý với lời trình bày của bà Thua và không có ý kiến bổ sung thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng trình bày:

Năm 1986 bà kết hôn với ông Nguyễn Văn Trường (sinh hai con là Nguyễn Tiến Đạt, sinh năm 1987 và Nguyễn Mạnh Long, sinh năm 1989) sau khi kết hôn thì hai vợ ở tại khu vực Ba Hàng Mai liền với diện tích đất hiện

nay tại khu Đồng Mũi Tràng, đến năm 1989 đội sản xuất HTX NN xã Thanh Mai (đội trưởng là ông Thái, ông Thành) chia ruộng cho gia đình bà được một thửa đất canh tác ở cánh đồng Mũi Tràng là khu đất đang tranh chấp hiện nay để cấy lúa, khi đó diện tích đất khoảng hơn 01 sào bắc bộ, được chia cho vợ chồng bà và hai con, tổng là 04 nhân khẩu và còn được chia thêm nhiều ruộng ở những nơi khác nữa, trong đó có ruộng ở Xa ngoài cổ cò, khu cầu Nảy chứ không có ruộng ở xứ đồng Van Xa. Theo như bà Thua khai năm 1993 chồng bà là Nguyễn Văn Trường với chồng bà Thua có đổi ruộng diện tích 149m² ở cánh đồng Mũi Tràng là không đúng, bà không thừa nhận nội dung trong giấy đổi ruộng vì giấy đổi không có chữ ký của bà, nội dung không đúng, không có ngày, tháng làm giấy và chữ ký trong giấy đổi ruộng không phải của ông Trường chồng bà và bà có quan điểm không giám định chữ ký của chồng bà là ông Trường. Theo bà khai nhận khoảng những năm 2005 đến 2007 thì gia đình bà Thua có mượn của gia đình bà một phần đất canh tác hiện nay để chăn nuôi, việc mượn này theo bà cho biết cũng không có văn bản giấy tờ gì chỉ bằng mồm với nhau, nên gia đình bà mới cho mượn thì khi đó bà Thua mới xây tường để chăn nuôi nay nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bà không đồng ý.

Tại Biên bản thẩm định định giá tài sản ngày 22/01/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thanh Oai đã xác định về diện tích đất như sau:

1. **Về đất nông nghiệp** thuộc quỹ đất 1, trồng lúa có giá trị: 135.000 đồng/01m²(Một trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

2. **Về hiện trạng tài sản trên đất:**

01 lán dùng để chăn nuôi lợn do bà Hà Thị Thua xây dựng năm 1996, hiện tại đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng.

01 mái tôn do bà Nguyễn Thị Thủy xây dựng năm 2006 hiện bị dầy đổ.

01 trụ cổng và cánh cổng sắt đã bị đổ do bà Hà Thị Thua xây dựng, hiện tại không còn giá trị sử dụng nên Hội đồng định giá không định giá.

3. **Về cây trên đất:**

Có 03 cây mít trồng năm 2017, 01 cây nhãn do bà Phượng trồng (theo khai nhận) năm 2013 chưa ra quả, về giá 03 cây mít x 200.000 đồng/01 cây = 600.000 đồng. 01 cây nhãn x 400.000 đồng/01 cây = 400.000 đồng.

4. **Đất đổ nền:**

Theo bà Phượng trình bày bà đổ đất cao 1,5m từ mép mương đổ vào năm 1993. Hội đồng định giá xác định giá là 69.000 đồng/01m³

5. Về diện tích đất tranh chấp: Có tổng diện tích là 198m².

Ngày 02/7/2020 (BL128) phía bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng có đơn đề nghị giám định chữ ký họ tên: Nguyễn Văn Thắng, trong giấy đổi đất canh tác với chữ ký Nguyễn Văn Thắng trong các văn bản khác như: Biên bản họp gia đình ngày 15/7/2005; Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng canh tác quỹ đất I ngày 15/7/2005; Giấy giao nhận tiền ngày 15/7/2005.

Tại Bản kết luận giám định số: 442/C09 – P5 ngày 12/3/2021(BL 203) của Viện khoa học hình sự - Bộ công an kết luận: *Chữ ký Thắng, các chữ “Ng Văn Thắng” dưới mục “Chữ ký của hai người đổi đất” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn Thắng, các chữ “ Nguyễn Văn Thắng” dưới các mục “ Bên chuyển quyền sử dụng đất”, “ Các thành*

viên trong gia đình” trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2,A3 không phải do cùng một người ký, viết ra.

Ngày 19/10/2020 bà Nguyễn Thị Thủy có đơn xin rút đơn khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất canh tác 67m² giữa hộ gia đình bà với hộ gia đình bà Hà Thị Thua tại phần diện tích đất tranh chấp đồng Mũi Tràng hiện nay.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết bị đơn có nhiều đơn trình bày quan điểm, ý kiến của bị đơn về việc đề nghị Tòa án xem xét, đánh giá lời khai của người làm chứng như ông Lê Đức Thắng(người thu thuế đất), xem xét, đánh giá đến việc đổi đất, đến điều kiện, nội dung, hình thức của Giấy đổi đất, dẫn đến vi phạm điều khoản, điều kiện của việc đổi đất giữa hai hộ gia đình.

Ngày 24/4/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng có đơn trình bày ý kiến của bị đơn về việc xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất Van Xa.

Ngày 03/5/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng có đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đến năm 2013 khi biết được chủ trương của Nhà nước về dồn điền đổi thửa thì anh Long là con đẻ của bà mới ra đập phá tường bao, sự việc sau đó được ông Thắng bà Thua trình báo với chính quyền địa phương, cho đến khi tòa án tiến hành thụ lý vụ án thì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Thua về việc: “*Công nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng đổi đất nông nghiệp*”.

[2]. Công nhận phần diện tích 149m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 196, 197, tờ bản đồ số 3 khu Đồng Mũi Tràng, Ba Hàng Mai, Thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Hà Thị Thua.

[3]. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phượng cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bà Phượng phải trả cho bà Hà Thị Thua, cùng những người có quyền lợi đứng về phía bà Hà Thị Thua phần diện tích 149m² đất canh tác nằm trong tổng số: 198m² thuộc thửa đất số 196, 197, tờ bản đồ số 3 khu Đồng Mũi Tràng, Ba Hàng Mai, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Hà Nội, được giới hạn bởi các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc, giáp đường liên xã từ điểm số 1 đến điểm 7 dài 8.47m. Cạnh phía Tây giáp phần diện tích đất còn lại được xác định từ điểm 7 đến điểm 4 có chiều dài 15.26m; Cạnh phía Đông được xác định từ điểm 1 điểm 2 tới điểm 3 có chiều dài 12.87m; Cạnh phía Nam được xác định từ điểm 3 đến điểm 4 có chiều dài 11,34m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

[4]. Đình chỉ xét xử yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất canh tác của bà Nguyễn Thị Thủy theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2005 giữa bà Thủy với hộ gia đình bà Hà Thị Thua.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thẩm quyền xét xử, do có chị Chu Thị Thoa là con bà Thủy hiện đang sinh sống và làm việc tại Nhật Bản.

Tòa án huyện Thanh Oai đưa ông Lê Việt Cường vào tiến hành tố tụng với tư cách là thư ký ghi biên bản phiên tòa là không đúng quy định vì ngày 01/10/2020 Tòa án huyện Thanh Oai đã có quyết định 11a/2022/DSST-QĐ phân công thư ký Nguyễn Thị Minh Lý tham gia tố tụng thay thư ký Lê Việt Cường.

Về xác định quan hệ pháp luật: Theo thông báo thụ lý vụ án thì quan hệ pháp luật là *Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng đất canh tác* giữa bà Thua và bà Phượng nhưng nội dung bản án sơ thẩm lại xác định và giải quyết vụ việc *Công nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp*.

Về xác định tư cách đương sự: Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn khởi kiện bị đơn là bà Phượng và anh Long, bản án sơ thẩm xác định anh Long là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Bà Thủy rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng đất canh tác ngày 15/7/2005 giữa gia đình bà Thủy và bà Thua như vậy bà Thủy chỉ tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, HĐXX sơ thẩm không xác định lại tư cách đương sự là có thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến của anh Hưng, anh Huy, chị Thoa (các con của ông Hải bà Thủy) về việc bà Thủy rút đơn khởi kiện là vi phạm thủ tục tố tụng.

Anh Chu Quang Huy con bà Thủy sinh năm 2005, cho đến nay chưa đủ 18 tuổi nhưng trong hồ sơ không có văn bản nào thể hiện người đại diện hợp pháp của anh Huy tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ kiện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai đề nghị làm rõ: *Chữ ký trong biên bản giao thông báo thụ lý ngày 13/2/2020 cho bà Thủy, chị Thoa, anh Hưng, anh Huy do cùng một người ký, vậy những người còn lại đã nhận được thông báo thụ lý chưa; Các bản tự khai của bà Thủy, chị Thoa, anh Hưng, anh Huy do cùng một người viết, ký. Đề nghị tòa án làm rõ ai là người viết ký các bản tự khai trên.* Tòa án huyện Thanh Oai chưa làm rõ nội dung này.

Biên động về diện tích tại khu đồng Mũi Tràng chưa được làm rõ.

Không có căn cứ để khẳng định Giấy đổi đất được lập năm 1996 và do ông Thắng ký. Cần giám định tuổi mực và chữ ký Thắng trên giấy đổi đất canh tác với tài liệu mẫu so sánh là chữ ký Thắng tại Biên bản làm việc ngày 05/7/2013 tại trụ sở Công an xã Thanh Mai.

Việc áp dụng Án lệ số 15 ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ kiện là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX

hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai để điều tra xét xử lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Long thống nhất với ý kiến và đề nghị của bà Phượng.

Nguyên đơn bà Hà Thị Thua, bà Nguyễn Thị Thủy và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt;

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Về thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất từ việc đổi đất nông nghiệp tại khu vực Đồng Mũi Tràng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tranh chấp đã được hòa giải tại UBND xã Thanh Mai, nay có tranh chấp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, theo quy định tại Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b Khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Không có tài liệu trong hồ sơ về việc chị Thoa con bà Thủy đang sinh sống tại nước ngoài. Mặt khác, bà Thủy đã rút yêu cầu khởi kiện nên nếu chị Thoa hiện đang ở nước ngoài cũng không làm thay đổi bản chất của vụ kiện.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị tòa án buộc bị đơn trả lại thửa đất 202m² nằm trong thửa 196 và 197 tờ bản đồ số 03 trên cơ sở Giấy đổi đất canh tác. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất canh tác* là phù hợp.

Xác định tư cách đương sự: Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn khởi kiện bị đơn là bà Phượng và anh Long, bản án sơ thẩm xác định anh Long là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đúng.

Nguyên đơn bà Thua, bà Thủy có đơn khởi kiện, quá trình giải quyết bà Thủy rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng đất canh tác, tòa án không thay đổi địa vị tố tụng của bà Thủy và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Thủy là đúng quy định.

Anh Chu Quang Huy con bà Thủy sinh năm 2005, bà Thủy là người đại diện theo pháp luật cho anh Huy.

Tòa án huyện Thanh Oai đã lấy lời khai của bà Thủy về chữ ký, chữ viết của các con bà Thủy, bà Thủy đã có ý kiến giải trình. Như đã phân tích trên, do bà Thủy đã rút yêu cầu khởi kiện và các con bà Thủy cũng không có kháng cáo về nội dung này, nếu cho rằng quyền lợi bị thiệt hại thì các con bà Thủy có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

Thư ký tòa án là ông Lê Việt Cường có tên trong quyết định đưa vụ án ra xét xử nên ông Lê Việt Cường tiến hành tố tụng tại phiên tòa với tư cách là thư ký phiên tòa là đúng quy định.

Việc rút đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thủy yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất canh tác với bà Hà Thị Thua trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, xét việc rút đơn là tự nguyện theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ Luật tố tụng dân sự vì vậy HĐXX cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Thủy là đúng pháp luật. Việc bà Thủy rút yêu cầu khởi kiện không làm thay đổi địa vị tố tụng của bà Thủy.

Về nội dung:

Trên cơ sở khai nhận của các bên đương sự thì từ năm 1988 -1992 Nhà nước có chủ trương giao ruộng canh tác cho các hộ dân, đến năm 1992 thì thực hiện việc giao ruộng, người trong độ tuổi lao động được giao 01 sào = 360m², hai người chưa đủ tuổi lao động thì = 01 lao động, tại phần ruộng hiện đang tranh chấp thuộc khu vực đồng Mũi Tràng, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Hà Nội nằm sát trục đường đi vào UBND xã Thanh Mai có diện tích 375m² được giao cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Trường và bà Nguyễn Thị Phượng, thời điểm đó có 04 nhân khẩu bao gồm vợ chồng và hai con đẻ.

Trong quá trình sử dụng phần diện tích đất canh tác nêu trên giữa hai chủ hộ là ông Nguyễn Văn Trường (đã chết) và ông Nguyễn Văn Thắng (chết 2015) lập Giấy đổi đất canh tác, với nội dung: *Tôi là Nguyễn Văn Thắng, ở đội 5, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, gia đình tôi được HTX chia cho một thửa ruộng khu vực Vạn Xa gần Ba Hàng Mai có diện tích là 169m², do điều kiện ruộng canh tác ở xa, để thuận tiện cho việc trồng trọt nên tôi có đổi với gia đình nhà chú Trường (Phượng) ở Ba Hàng Mai. Thửa ruộng giáp với nhà chú Trường, với diện tích 169m², Đông giáp với nhà chú Trường, Tây giáp nhà chú Chiến, Nam giáp nhà bà Bốn, phía Bắc giáp đường giao thông vào xã, hai gia đình tôi đã thỏa thuận với nhau và đổi vĩnh viễn. Từ năm 1996. Nay tôi làm đơn này mong hai đội trưởng của hai đội sản xuất, đội 5 và đội 7 chứng thực cho hai gia đình tôi. Có xác nhận, chữ ký của hai chủ hộ, bà Nguyễn Thị Bốn, bà Chu Thị Mút đội trưởng đội 7, bà Hoàng Thị Sừu đội trưởng đội sản xuất số 5 chứng thực việc đổi ruộng giữa hai gia đình.*

Bà Phượng không đề nghị giám định chữ ký của chồng bà (ông Trường) trong giấy đổi đất, chỉ đề nghị giám định chữ ký của ông Thắng (chồng bà Thua) để so sánh với chữ ký của ông Thắng trong hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho hộ gia đình bà Hải (Thủy), kết quả chữ ký, chữ viết của ông Thắng trong hai loại tài liệu không cùng một người viết ra, tuy nhiên tại phiên tòa bà cũng không đưa ra được căn cứ đâu là chữ ký thực của ông Thắng trong loại tài liệu nào. (Mẫu đề nghị giám định).

Tại cấp phúc thẩm bà Phụng đề nghị lấy chữ ký Thắng tại Biên bản làm việc ngày 05/7/2013 tại trụ sở Công an xã Thanh Mai làm mẫu đối chứng và giám định tuổi mục của Giấy đổi đất canh tác. Xét thấy, việc giám định tuổi mục của Giấy đổi đất canh tác là không cần thiết vì bà Nguyễn Thị Bốn, bà Chu Thị Mút đội trưởng đội 7, bà Hoàng Thị Sửu đội trưởng đội sản xuất số 5 chứng thực việc đổi ruộng giữa hai gia đình. Việc giám định chữ ký của ông Thắng đã có kết luận giám định.

Quá trình canh tác diện tích ruộng đã đổi bà Thua đã đổi một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Văn Dự là người có ruộng liền kề, mục đích cho việc đổi nhằm làm cho vuông ruộng, tiện sử dụng, việc này đã được ông Dự bà Thua xác thực (BL 182).

Thời điểm giao dịch đổi miệng và đến khi lập giấy đổi ruộng (1996) phía hộ gia đình bà Hà Thị Thua đã sử dụng phần diện tích đất nêu trên, xây tường bao, trụ cổng, lán lán, đổ đất, đến năm 2005 lập giấy chuyển nhượng một phần diện tích đất (67m²) cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thủy, chồng là ông Chu Văn Hải, vợ chồng bà Thủy, ông Hải đã xây ngăn, lợp lán chăn nuôi trên phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Đến năm 2013 thực hiện Nghị định số 64/NĐ – CP ngày 15/10/1993 về việc dồn điền đổi thửa của Nhà nước nhưng do vị trí đất là đất xen kẹt không giao đi đâu, hiệu quả năng suất canh tác không cao nên cấp có thẩm quyền không dồn ruộng từ đó phía gia đình bà Phụng cùng con đẻ là Nguyễn Mạnh Long đã ra phá bỏ tường bao, trụ cổng, phá lán trại của bà Thủy (Hải).

Bà Phụng không thừa nhận nội dung trong giấy đổi ruộng vì không có chữ ký của bà, nội dung không đúng, không có ngày làm giấy và chữ ký trong giấy đổi ruộng không phải của ông Trường chồng bà, theo bà cho biết khoảng những năm 2005 đến 2007 thì gia đình bà Thua có mượn của gia đình bà một phần đất để chăn nuôi, tuy nhiên việc mượn này không có văn bản giấy tờ gì chỉ bằng mồm với nhau, nên gia đình bà mới cho mượn thì khi đó bà Thua mới xây tường, dựng lán để chăn nuôi.

Quá trình điều tra, xác minh của Tòa án đối với cấp quản lý ruộng canh tác và những người ký chứng thực việc đổi đất trong giấy Đổi đất canh tác, cùng những hộ gia đình khác có đất liền kề với phần đất canh tác tại xứ đồng Van Xa khi hộ gia đình bà Phụng đã đổi ruộng cho thấy bà Phụng đã sử dụng ruộng của hộ gia đình bà Thua tại vị trí đất đã đổi tại xứ đồng Van Xa (BL 38). Địa chính UBND xã Thanh Mai cho biết, trước thời điểm thực hiện việc dồn điền đổi thửa (2013) phía bà Phụng đã chuyển nhượng một phần đất canh tác trong tổng số 375m² cho hộ xung quanh, tài liệu do nguyên đơn xuất trình về Giấy xác nhận của hộ xung quanh (BL 42) cũng đã thể hiện việc sử dụng ruộng của hộ gia đình bà Hà Thị Thua tại khu đồng Mũi Tràng.

Ông Lê Trường Thành thư ký đội năm 1986- 2002 (BL 170) xác định có việc hai gia đình đổi ruộng cho nhau.

Tại phiên tòa bà Thua đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất số diện tích đất đổi là 149m² tại đồng Mũi Tràng, việc này phù hợp với việc giao ruộng của cấp quản lý tại thời điểm dồn điền đổi thửa 2013. Từ những căn cứ, nhận định trên đủ căn cứ xác định việc đổi 169m² đất canh tác tại Van Xa của hộ gia

đình ông Nguyễn Văn Thắng (bà Thua) lấy 149m² đất canh tác tại Mũi Tràng của gia đình ông Nguyễn Văn Trường (bà Phượng) là có thật.

Xét thấy, Giấy đổi đất canh tác do nguyên đơn xuất trình chưa phù hợp với quy định về mặt hình thức. Tuy nhiên, việc đổi đất giữa hai hộ gia đình tại thời điểm đổi là tự nguyện, phù hợp với mục đích sử dụng đất canh tác của hai bên, sau khi đổi đất hai bên đã sử dụng ổn định, liên tục, không có thỏa thuận nào khác, có xác nhận của lãnh đạo thôn giai đoạn đổi và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế tại HTX nông nghiệp cho đến khi Nhà nước dồn điền đổi thửa năm 2013 thì xảy ra tranh chấp, việc đổi giữa hai hộ là có thật, các bên đã sử dụng diện tích đổi nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng đổi đất, phù hợp với thực tế sử dụng của hai hộ là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy việc tranh chấp giữa hai bên có những tình tiết, sự kiện pháp lý tương tự được quy định tại Án lệ số 15 ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên bản án sơ thẩm áp dụng án lệ và công nhận việc đổi đất nông nghiệp phát sinh từ hợp đồng, từ đó công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã đổi của bà Hà Thị Thua (Thắng) với bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng (Trường) là phù hợp.

Tại cấp sơ thẩm, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu giải quyết tranh chấp Hợp đồng để cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e Khoản 1 điều 217 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy, nguyên đơn đề nghị được công nhận quyền sử dụng diện tích đất đã đổi, thuộc về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Khoản 3 Điều 155 Bộ Luật dân sự thì không áp dụng thời hiệu nên yêu cầu của luật sư không có căn cứ để chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn đề nghị việc xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất Van Xa và đề nghị triệu tập người đang sử dụng đất tại xứ đồng Van Xa. Năm 2013 thực hiện việc dồn điền đổi thửa, tại thửa đất nông nghiệp khu vực Van Xa đã được dồn ô, đổi thửa và được giao cho hộ gia đình khác sử dụng, vị trí hai thửa đất (khu vực đồng Mũi Tràng và Van Xa) đều là đất canh tác có cùng mục đích sử dụng theo khung giá đất nông nghiệp chung được Hội đồng định giá huyện Thanh Oai xác nhận nên không cần thiết phải định giá đất tại xứ đồng Van Xa và người đang sử dụng ruộng tại khu đất Van Xa không liên quan đến vụ án này, nên tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn là phù hợp.

Giữa ông Nguyễn Văn Dự với bà Hà Thị Thua trong quá trình sử dụng đã tự nguyện đổi một phần vị trí đất sang cho nhau, mang tính tự nguyện và tương tự về diện tích, không có tranh chấp nên không xem xét.

Quá trình sử dụng đất canh tác đã đổi bà Hà Thị Thua, xây dựng tường bao, trụ cổng, làm lán trại chăn nuôi, bà Thủy sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Thua đã lợp lại mái tôn, khi tranh chấp anh Nguyễn Mạnh Long con bà Phượng đã đẩy đổ, gây thiệt hại. Bà Thua, bà Thủy không có yêu cầu bồi thường thiệt hại đến tài sản này nên không xem xét.

Bà Nguyễn Thị Phượng trình bày việc đổ đất lấp ruộng do bà đổ vào năm 1993, xét việc các bên thực hiện việc đổi đất cho nhau sau thời điểm đổ đất, nên yêu cầu của bà không được xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phượng.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Phượng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự.

Hoàn bà Nguyễn Thị Thủy số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 02005 ngày 11/02/2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Oai. Bà Hà Thị Thua không phải chịu án phí dân sự

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 155, Khoản 3 Điều 140, Điều 221 Bộ luật dân sự;
- Điều 203 Luật đất đai năm 2013.
- Điểm b Khoản 1.4, điều 1, Mục I Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Án lệ số 15 ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố tại Quyết định số 299/QĐ- CA ngày 28/7/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.
- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Thua về việc: *“Công nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng đổi đất nông nghiệp”*.

[2]. Công nhận phần diện tích 149m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 196, 197, tờ bản đồ số 3 khu Đồng Mũi Tràng, Ba Hàng Mai, Thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Hà Thị Thua.

[3]. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Phượng cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bà Phượng phải trả cho bà Hà Thị Thua, cùng những người có quyền lợi đứng về phía bà Hà Thị Thua phần diện tích 149m² đất canh tác nằm trong tổng số: 198m² thuộc thửa đất số 196, 197, tờ bản đồ số 3 khu Đồng Mũi Tràng, Ba Hàng Mai, thôn My Thượng, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc, giáp đường liên xã từ điểm số 1 đến điểm 7 dài 8.47m, cạnh phía Tây giáp phần diện tích đất còn lại được xác định từ điểm 7 đến

điểm 4 có chiều dài 15.26m; cạnh phía Đông được xác định từ điểm 1 điểm 2 tới điểm 3 có chiều dài 12.87m; cạnh phía Nam được xác định từ điểm 3 đến điểm 4 có chiều dài 11,34m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

[4]. Đình chỉ xét xử yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất canh tác của bà Nguyễn Thị Thủy theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2005 giữa bà Thủy với hộ gia đình bà Hà Thị Thua.

[5]. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phượng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0053892 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phượng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự.

Hoàn bà Nguyễn Thị Thủy số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng ban đầu theo biên lai thu số 02005 ngày 11/02/2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Oai. Bà Hà Thị Thua không phải chịu án phí dân sự

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Oai;
- Chi cục THADS huyện Thanh Oai;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa