

Bản án số: 482/2022/DS-PT

Ngày: 25/11/2022

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất nông nghiệp*

**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: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Như Quỳnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 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 13/2022/TLPT-DS ngày 12/01/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 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 430/2022/QĐ-PT ngày 28/10/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 41 xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 2, xóm Đậu, thôn Vĩ, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội. (*có mặt*)

Bị đơn: Anh Lê Đăng Dưỡng, sinh năm 1979 (*có mặt*)

Địa chỉ: Số 135 xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Người liên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1979 (vợ anh Dưỡng) (*vắng mặt*)

2. Cháu Lê Thị Thanh, sinh năm 2000 (con anh Dưỡng chị Thúy) (*vắng mặt*)

3. Cháu Lê Thị Nhung, sinh năm 2002 (con anh Dưỡng chị Thúy) (*vắng mặt*)

4. Cháu Lê Thị Phụng, sinh năm 2007 (con anh Dưỡng chị Thúy)

5. Cháu Lê Thị Hà, sinh năm 2009 (con anh Dưỡng chị Thúy)

6. Cháu Lê Tiến Bảo, sinh năm 2018 (con anh Dưỡng chị Thúy)

Địa chỉ: Số 135 xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của các cháu Lê Thị Phụng, cháu Lê Thị Hà, cháu Lê Tiến Bảo là anh Lê Đăng D và chị Nguyễn Thị Thúy.

Do có kháng cáo của anh Lê Đăng D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2004 ông Lê Đăng Thìn có đến nhà tôi bảo đổi mảnh đất của ông Thìn ở khu ba đô xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao viên thuộc đất ruộng diện tích khoảng 70m² đổi cho tôi để lấy mảnh đất nhà tôi thuộc đất ruộng khu Tai Trâu, xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội diện tích đất nhà tôi có 69m² tôi đồng ý . Lúc đổi đất ông Thìn có viết giấy bằng tay về việc đổi đất này ông Thìn nói là bà đổi đất cho tôi đến năm 2013 xã có chính sách thay đổi thì tôi trao trả lại đất cho bà nên tôi đồng ý đổi đất cho ông Thìn. Việc đổi đất này chỉ có tôi và ông Thìn biết ngoài ra không có ai làm chứng, ông Thìn có đưa cho tôi mảnh giấy ông Thìn viết tay về việc đổi đất này và bảo tôi ký, tôi có ký vào đây mảnh giấy đây nhỏ chứ không to không có xác nhận của xã và không có người làm chứng. Sau đó ông Thìn cầm tờ giấy đó về nhà ông Thìn tôi không cầm mảnh giấy đó. Đến năm 2013 thì đúng như thỏa thuận của hai bên tôi đã đến nhà ông Thìn và trao trả đất của nhà ông Thìn trả cho ông Thìn nhưng ông Thìn lại không trả lại đất cho nhà tôi như đã thỏa thuận. Nay tôi khởi kiện yêu cầu lấy đất của tôi ở khu Tai Trâu, xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao viên diện tích 69m² đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên tôi là Nguyễn Thị Tý còn đất nhà ông Thìn vẫn thuộc nhà ông ý. Từ khi trả đất nhà ông Thìn đất nhà ông ý sử dụng như thế nào thì tôi không biết còn đất hiện tại của nhà tôi thì ông Thìn vẫn đang sử dụng và cho anh con trai ông Thìn là anh Lê Đăng Dưỡng cùng vợ con anh Dưỡng đang sử dụng. Tôi cũng có đến nói lúc ông Thìn còn sống về việc đòi đất này nhưng ông Thìn không trả và tôi cũng có đến nói với vợ chồng nhà anh Dưỡng và vợ chồng nhà anh Dưỡng bảo bố cháu cho cháu thì cháu cứ làm tôi đòi không trả tôi đất và tôi cũng đã nộp đơn ra UBND xã Cao viên nhiều lần và UBND xã Cao Viên cũng đã hòa giải cho hai bên gia đình tôi và nhà anh Dưỡng nhưng anh Dưỡng vẫn không đồng ý trả nên tôi đã nộp đơn khởi kiện đề nghị anh Dưỡng phải trả tôi khu đất ở Tai Trâu, xóm lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên diện tích 69m² là đất ruộng hiện gia đình nhà anh Dưỡng đang sử dụng là của tôi.

Bị đơn anh Lê Đăng Dưỡng trình bày: Năm 1998 thì bố tôi có đổi đất ruộng của nhà tôi ở khu Ba đô, xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai diện tích 70m² cho nhà bà Tý ở xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên để lấy thửa đất Tai Trâu của nhà bà Tý diện tích 69m² ở xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai đổi lúc đó là bố tôi và bà Tý đổi bằng mồm, đến năm 2004 thì bố tôi và bà Tý có làm giấy đổi đất cho nhau và bà Tý có ký vào giấy đổi đất đó, bố tôi có ra xã chứng thực việc đổi đất này sau đó bố tôi có phô tô giấy chứng thực này đưa cho bà Lê Thị Lan ở xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai là người cũng đổi đất trong ba gia đình; Ông Nguyễn Văn Vèo trú tại xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội là người cũng đổi đất ở đó và bà Tý cũng được nhận một bản phô tô này để làm bằng chứng cho việc đổi đất. Giấy gốc của giấy trao đổi đất này tôi sẽ nộp lại cho Tòa án sớm nhất. Nay bà Tý đòi lại thửa đất ở Tai Trâu, xóm lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, diện tích 69m² thì bố tôi năm 1999 đã cho tôi ở đất nhà tôi ở xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, Hà Nội và cũng có cả phần đất của nhà bà Tý đã đổi cho bố tôi

ở đó, tôi đã xây dựng nhà trên đất đó và cũng đã xây dựng trên cả phần đất của nhà bà Tý đã đổi cho bố tôi. Quan điểm của tôi là tôi không trả vì bố tôi đổi cho bà Tý chứ tôi không đổi và bố tôi đã cho tôi. Phần đất nhà tôi đổi cho nhà bà Tý thì tôi không biết bà Tý đã trả bố tôi hay chưa tôi không biết việc bà ý trả cho bố tôi. Cái phần đất của nhà tôi ở khu ba đô xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai cũng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố tôi là Lê Đăng Dưỡng.

Bà Tý có ý kiến: Năm 2004 ông Thìn chỉ đưa cho tôi mảnh giấy viết tay ông viết bà đổi cho tôi từ nay đến năm 2013 xã có chính sách thay đổi thì tôi trả bà ông Thìn đọc cho tôi nghe như vậy, tôi đồng ý và ký vào tờ giấy đó, sau đó ông Thìn cầm tờ giấy về không có phô tô hay đưa lại cho tôi bất kỳ giấy tờ nào khác. Đất ruộng nhà tôi đã có giấy chứng nhận QSDĐ của tôi và nhà ông Thìn cũng có giấy chứng nhận đứng tên nhà ông Thìn chúng tôi không có ra xã làm thủ tục chuyển đổi cho nhau kể từ năm 2013 đến nay.

Tài liệu do UBND xã cung cấp Tòa án đã xác minh ngày 14/10/2021 UBND xã đã tiến hành hòa giải và yêu cầu bà và anh Lê Đăng D cung cấp tất cả các giấy tờ có liên quan đến tranh chấp việc đổi đất ruộng giữa bà Tý và ông Lê Đăng Thìn. Nhưng anh Dưỡng chỉ cung cấp được bản phô tô giấy giao kèo đổi đất ruộng ngày 10/02/2004 cho UBND xã xác nhận là bản phô tô. Hiện nay người ký đại diện UBND xã Cao Viên là ông Nguyễn Đình Thông đã chết không còn để xác minh được. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa được các cấp có thẩm quyền sang tên đổi ruộng theo giấy giao kèo mà Quyền sử dụng đất nhà bà Tý vẫn mang tên nhà bà Tý, nhà ông Lê Đăng Thìn vẫn mang tên ông Lê Đăng Thìn. Ngoài việc cung cấp trên UBND xã không còn lưu giữ và cung cấp thêm gì khác:

Nguồn gốc sử dụng đất cũng như quá trình sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ thẩm định và định giá được xác định như sau: Thửa đất số 121/77, tờ bản đồ số 9, diện tích 69m² tại xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Phần đất tranh chấp có các tài sản gồm:

- Nhà bếp có bản mái tôn chống nóng xây năm 2011 có diện tích 3,63 x 5,35 = 19,4 x 1.152.000 đồng/m = 22.372.000 x 30% giá trị còn lại = 6.700.000 đồng.

- Sân gạch đỏ 30 x 30 lát năm 2010 có diện tích 6,6 x 4 = 26,4m x 255.000 đồng/m = 6.732.000 đồng x 30% giá trị còn lại = 2.000.000 đồng.

- Tường bao xây gạch chỉ xây dựng năm 1999 có diện tích 2,1 x 12,5 = 27,09 m x 615.000 đồng/m = 16.660.000 đồng x 20 % giá trị còn lại = 3.300.000 đồng.

- Tường bao xây năm 2010 có diện tích 1,3 x 1,9 = 2,47 m x 615.000 đồng/m = 1.515.000 đồng x 30% giá trị còn lại = 450.000 đồng.

- Rào sắt làm năm 2010 có diện tích 0,9 x 1,3 x 2 = 2,34 m x 479.000 đồng = 1.120.000 đồng x 30% giá trị còn lại = 350.000 đồng.

- Cổng sắt làm năm 2011 có diện tích 2,6 x 2,5 = 6,5 m x 479.000 đồng/m = 3.100.000 đồng.

- Mái cổng 2m x 2,6 x 1,2 = 6,24 m x 403.000 đồng/m = 2.500.000 đồng x 20% giá trị còn lại = 500.000 đồng.

- Phần đất nông nghiệp không định giá theo quy định.

Như vậy tổng tài sản định giá được Hội đồng định giá, giá trị hiện tại còn lại là: 16.400.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Buộc anh Lê Đăng Dưỡng và những người liên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có:

1. Chị Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1979 (vợ anh Dưỡng)
2. Cháu Lê Thị Thanh, sinh năm 2000 (con anh Dưỡng, chị Thúy)
3. Cháu Lê Thị Nhung, sinh năm 2002 (con anh Dưỡng, chị Thúy)
4. Cháu Lê Thị Phụng, sinh năm 2007 (con anh Dưỡng, chị Thúy)
5. Cháu Lê Thị Hà, sinh năm 2009 (con anh Dưỡng, chị Thúy)
6. Cháu Lê Tiến Bảo, sinh năm 2018 (con anh Dưỡng, chị Thúy)

Người giám hộ của các cháu Lê Thị Phụng, cháu Lê Thị Hà, cháu Lê Tiến Bảo là anh Lê Đăng D và chị Nguyễn Thị Thúy. Phải tháo dỡ các công trình trên đất và hoàn trả lại cho bà thửa đất số 121/77, tờ bản đồ số 9 diện tích 69m² (mục đích đất canh tác) đất tại xứ đồng Tai Trâu thuộc quyền sử dụng của bà .

Phần diện tích buộc anh Lê Văn Dưỡng, chị Nguyễn Thị Thúy và các con phải trả lại cho bà có diện tích đất là 69m² được giới hạn tại các điểm 3,4,6,12,3 (có vị trí: phía Đông giáp đường làng; phía Tây giáp đất anh Dưỡng; phía Nam giáp đất nhà ông Thi; phía Bắc giáp đất nhà anh Dưỡng). *(có sơ đồ hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo)*

Phần đất trả lại bà Tý nằm trong phần diện tích khu đất nhà anh Lê Văn Dưỡng đang sử dụng có diện tích là 399,4m² giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,6,5,7,8,9,10,11,1. *(có sơ đồ hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo)*

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, anh Lê Đăng D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án và không xuất trình các tài liệu chứng cứ gì khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, 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:

[1]. Về hình thức: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Lê Đăng D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nguyên đơn là bà thì từ trước năm 2004, bà Tý và ông Thìn là bố anh Dưỡng đã tiến hành chuyển đổi hai thửa đất cho nhau. Bà sử dụng diện tích 70m² đất ruộng ở xứ đồng Ba Đô, Phúc Tre thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Đăng Thìn (đã chết) thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P656518. Ông Lê Đăng Thìn sử dụng thửa đất số 121/77, tờ bản đồ số 9, diện tích 69m² (mục đích đất canh tác) đất tại xứ đồng Tai Trâu thuộc quyền sử dụng của bà thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P656577 (thời hạn sử dụng đất đến năm 2013).

Đến năm 2004 bà có ký vào giấy đổi đất do ông Thìn viết tay đưa cho bà ký, bà không có giấy này đề xuất trình vì ông Thìn giữ và bà cũng không thừa nhận bản phô tô “Giấy giao kèo đổi ruộng” đánh máy mà anh Dưỡng xuất trình tại Tòa. Ông Thìn nói đổi đất đến năm 2013 nếu xã có chính sách thay đổi thì ông Thìn trả lại đất cho bà Tý. Việc đổi đất chỉ có bà Tý và ông Thìn biết ngoài ra không có ai làm chứng. Hai bên sử dụng đất đến năm 2014 thì bà đòi đất đổi với ông Thìn nhưng ông Thìn không trả.

Bản thân anh Dưỡng thừa nhận bố anh và bà Tý cùng một số hộ dân khác có đổi đất cho nhau từ năm 1998, việc đổi đất là không có thời hạn. Đến năm 2004 bố anh có lập giao kèo đổi ruộng với các hộ này, trong đó có bà . Hiện nay anh chỉ xuất trình được bản phô tô giấy giao kèo đổi ruộng mà không có bản gốc, ngoài ra không cung cấp được tài liệu nào khác. Anh không thừa nhận việc bà Tý cho rằng bố anh và bà Tý chỉ đổi đất đến năm 2013. Về vị trí đất bà Tý đổi cho bố anh ở vị trí cụ thể như thế nào anh cũng không rõ. Tại Giấy giao kèo đổi ruộng bản phô tô thể hiện các bên ký vào ngày 10/2/2004, có xác nhận của ông Lê Đăng Dũng là trưởng thôn; xác nhận ngày 25/3/2004 của cán bộ địa chính là ông Nguyễn Văn Khá; chứng thực của UBND xã Cao Viên ngày 25/3/2004 do ông Phó chủ tịch Nguyễn Đình Thông ký và đóng dấu. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022 ông Lê Đăng Dũng xác nhận: “Tại Giấy giao kèo đổi ruộng ngày 10/02/2004 trong đó có gia đình ông Lê Đăng Thìn và bà . Tại mặt sau của giấy có nội dung: “xác nhận của xóm Lũy việc chuyển đổi của các ông bà trên là thực vậy đề nghị các ông xem xét và xác nhận cho các ông bà trên” Thời điểm đó ông là trưởng xóm. Qua xem xét Giấy và so sánh tôi xác nhận nội dung trên là đúng chữ ký chữ viết của tôi”. Ông Dũng cũng xác nhận tại thời điểm ông viết nội dung trên thì cũng chứng kiến bà Lê Thị Lan, bà đã ký trực tiếp vào Giấy giao kèo đổi ruộng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022 ông Nguyễn Văn Khá xác nhận: “Về Giấy giao kèo đổi ruộng ngày 10/02/2004 trong đó có gia đình bà với ông Lê Đăng Thìn, tại mặt sau của giấy có nội dung: “UBND xã Cao Viên 25/3/2004. Địa chính xã chứng nhận ông Lê Đăng Thìn có đất N² chuyển đổi cho các ông bà theo giấy giao kèo là thực, các ông bà phải sử dụng đúng mục đích được giao và thời hạn sử dụng. Cán bộ địa chính: Nguyễn Văn Khá”. Qua xem xét và so sánh tôi

xác nhận nội dung trên là đúng chữ ký chữ viết của tôi”. Riêng ông Phó chủ tịch Nguyễn Đình Thông ký và đóng dấu chứng thực của UBND xã Cao Viên ngày 25/3/2004 vào Giấy giao kèo đổi ruộng đã chết. Tại Biên bản xác minh ngày 01/6/2022 ông Lê Xuân Đản cán bộ địa chính xã cung cấp: “Việc đổi 2 thửa đất giữa ông Thìn và bà Tý UBND xã không nắm được. Về Giấy giao kèo đổi ruộng ngày 10/02/2004 thì UBND xã không còn lưu giữ”. Từ ngày đổi ruộng giữa gia đình ông Thìn và gia đình bà Tý thì gia đình ông Thìn và sau này là anh Dưỡng đã sử dụng và đóng thuế cho đến nay.

Về thời hạn chuyển đổi đất: Tại “Giấy giao kèo đổi ruộng” không thể hiện thời hạn chuyển đổi, tuy nhiên bà Tý khai việc thỏa thuận đổi đất với ông Thìn từ trước năm 2004 đến năm 2013, sau đó ông Thìn sẽ trả đất lại cho bà Tý việc này đã được hai bên ký xác nhận qua giấy viết tay mà ông Thìn giữ, vì vậy bà Tý không có giấy tờ gì để giao nộp chứng minh cho thời hạn trên cũng như hình thửa và vị trí đất các bên đã đổi cho nhau.

Từ những phân tích trên có căn cứ khẳng định tháng 02 năm 2004 giữa bà và ông Lê Đăng Thìn có đổi đất nông nghiệp cho nhau, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên là có thật, trên cơ sở tự nguyện, bà Tý, anh Dưỡng đều thừa nhận giao dịch trên. Gia đình ông Lê Đăng Thìn, anh Lê Đăng D đã sử dụng ổn định, lâu dài đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2014, các bên có lập giấy giao kèo đổi ruộng có chứng thực của UBND xã nhưng không còn bản gốc và UBND xã không lưu giữ văn bản này. Như vậy, về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự chưa phù hợp quy định của pháp luật, tuy nhiên phù hợp quy định hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tại Giấy giao kèo đổi ruộng bản photo có nội dung: “II. Ông Lê Đăng Thìn đổi cho bà làm ở khu Tai Trâu số thửa 77 mã vùng 134/767 với diện tích 69m² trả bà Tý về khu Phúc Tre số thửa 216 mã vùng 401/298 với diện tích là 70m² đã đổi từ năm 1998”.

Diện tích đất mà bà Tý khởi kiện đòi anh Dưỡng được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P656577 của bà là thửa 121/77 tờ bản đồ số 9 diện tích 69m² (phần ghi thêm Tai Trâu). Nguyên đơn không thừa nhận Giấy giao kèo đổi ruộng mà anh Dưỡng xuất trình.

Tại Biên bản xác minh UBND xã Cao Viên, huyện Thanh Oai cung cấp: “Về thửa đất số 77 mã vùng 134/767 diện tích 69m² tại khu Tai Trâu và thửa 216 mã vùng 401/298 diện tích 70m² khu Phúc Tre tại Giấy giao kèo đổi đất ngày 10/02/2004 không trùng khớp với số thửa được cấp trong Giấy chứng nhận của ông Thìn và bà Tý. Về diện tích đất bà Tý đòi anh Dưỡng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 121/77 diện tích 69m² tại khu Tai Trâu thì UBND xã không xác định được vị trí.

Diện tích đất anh Dưỡng đang sử dụng trên đất có xây dựng các công trình là nhà 3 tầng, bép là đất lúa theo bản đồ năm 1997 là một phần của thửa đất 143 diện tích 2450m² tờ bản đồ số 9 tỷ lệ 1/1000. Thửa đất này gồm nhiều hộ canh tác.

UBND xã không xác định được số thửa 121/77 tờ bản đồ số 9 diện tích 69m² đất canh tác khu Tai Trâu ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bà có thuộc thửa đất 143 tờ bản đồ số 9 diện tích 2450m² hay không”.

Như vậy, việc bà Tý đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa đất số 121/77, tờ bản đồ số 9 diện tích 69m² đất (mục đích đất canh tác) tại xứ đồng Tai Trâu đối với anh Lê Đăng D là chưa đủ căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “Giấy giao kèo đổi đất của ông Thìn và bà Tý (chỉ có bản phô tô do anh Dưỡng cung cấp, không có bản gốc, không được công chứng nhà nước, chứng thực của UBND xã) đã vi phạm quy định tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, căn cứ Điều 117, 122, 123 BLDS năm 2015 thì giao dịch trên là giao dịch dân sự vô hiệu” là chưa chính xác. Tại Điều 693 Bộ luật dân sự 2005 quy định: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của bộ luật này và pháp luật đất đai. Tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết đã hướng dẫn trong trường hợp vi phạm điểm a.4 và điểm a.6 ...mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Trong quá trình giải quyết, bà Tý cho rằng diện tích đất ruộng đổi của ông Thìn, hiện nay bà không canh tác nữa và đã trả anh Dưỡng nhưng không có giấy tờ trả đất. Anh Dưỡng không thừa nhận việc bà Tý đã trả ruộng đất cho nhà anh. Mặt khác, bà Tý cũng không có căn cứ chứng minh thửa đất số 121/77, tờ bản đồ số 9 diện tích 69m² đất (mục đích đất canh tác) tại xứ đồng Tai Trâu bà đòi anh Dưỡng là diện tích đất mà bà đã đổi với ông Thìn. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ đầy đủ và vững chắc.

Kháng cáo của bị đơn là anh Lê Đăng D có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bà phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và theo Điều 2 Luật Người Cao tuổi năm 2009 thì bà là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp cho anh Lê Đăng D.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự 2005; Điều 126 luật đất đai năm 2003; 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; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa 121/77 tờ bản đồ số 9 diện tích 69m² khu Tai Trâu, xóm Lũy, thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) đối với anh Lê Đăng D.

2. Về án phí:

- Bà được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho anh Lê Đăng D tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053629 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 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.

Mai Tiến Dũng