

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2023/DS-PT

Ngày 12 - 01 - 2023

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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 371/2022/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2022, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 354/2022/QĐ-PT, ngày 20/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1947;

Người đại diện theo ủy quyền của Bà L: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1993 (theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2022) – Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965;

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1991 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2023) – Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Từ Thị C, sinh năm 1967;

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1991 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2023) – Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh

Đắk Lắk – Có mặt.

- Ông Lê Văn M1, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Bà Dương Thị Tuyết T, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Ông Lê H, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 6, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Đình O, sinh năm 1940; địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Ông Phan Văn H1, sinh năm 1945; địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Ông Từ Văn T1, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền của Bà L trình bày:

Vào năm 1994, gia đình bà được UBND huyện E cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 433 tờ bản đồ số 03 xã E, huyện E với diện tích 690m². Trong thời gian sử dụng đất thì chồng bà (ông Nguyễn Văn Đ hiện đã chết) và ông Nguyễn Văn L1 có đổi thửa đất số 433 và thửa 432 theo nhu cầu sử dụng vì mặt đường quá窄, sau khi đổi thì chiều sâu đất được dài hơn và hai bên cũng đều có mặt đường. Việc đổi đất do ông Đ và ông L1 tự thỏa thuận, không làm văn bản giấy tờ gì. Lúc ban đầu đổi đất bà không biết, năm 1996 thì bà biết việc đổi đất này nhưng do ông Đ có nói với bà “ông L1 là con cháu trong nhà” nên bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, khi bà yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 làm giấy tờ thực hiện việc chuyển đổi đất cho phù hợp với quy định của pháp luật để gia đình bà làm sổ đỏ thì ông L1 không đồng ý. Do vậy, bà khởi kiện ông L1 và buộc ông L1 trả lại cho bà thửa đất số 433 tờ bản đồ số 3 xã E, huyện E với diện tích 690 m² mà ông L1 đã chiếm dụng.

Ngày 07 tháng 3 năm 2019, bà có đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện: Bà chấp nhận đổi đất cho ông L1 như ông Đ đã đổi trước đây và buộc ông L1 và bà C phải trả lại phần đất chênh lệch do đổi dư cho gia đình bà giáp với phần đất của gia đình anh M1 với diện tích là 255m² tại thửa 433, tờ bản đồ số 3 theo như kết quả Tòa án đã đo đạc cụ thể:

- Phía Đông giáp đất nhà ông M1 có các cạnh dài 11,5m ; 21,89m ; 10,81m.
- Phía Tây giáp đất nhà ông L1 dài 45,45m.
- Phía Nam giáp đường liên thôn dài 5,3m.
- Phía Bắc giáp đất nhà ông H1 dài 4,9m.

Trường hợp ông L1 đã làm các công trình trên đất thì buộc ông L1 phải tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất cho bà. Bà cũng đồng ý trả trị giá 06 cây điều mà ông L1 đã trồng trên phần đất bà yêu cầu nếu Tòa án chấp nhận đơn của bà.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1, người đại theo ủy quyền của ông L1 trình bày:

Về nguồn gốc đất thửa số 433 tờ bản đồ số 3 là do vợ chồng ông Đ tự khai hoang. Năm 1995, ông có đổi đất cho ông Nguyễn Văn Đ từ thửa số 432 lấy thửa số 433 của ông Đ, khi đổi đất không ai đo đạc gì, không nói đổi diện tích bao nhiêu mà chỉ đổi để cho 02 thửa đất vuông vắn, khi thỏa thuận thì chỉ có ông Đ thỏa thuận với gia đình ông. Sau đó Bà L cũng có biết và không có ý kiến gì. Ông và Bà L đã sử dụng đất đổi cho nhau từ năm 1995 đến 2014 thì xảy ra tranh chấp. Nay Bà L yêu cầu gia đình ông trả lại diện tích đất đổi dư khoảng 255 m² có vị trí như Bà L yêu cầu thì ông không đồng ý trả lại và đề nghị giữ nguyên hiện trạng đất mà gia đình ông đã đổi với ông Nguyễn Văn Đ vào năm 1995.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị C, người đại theo ủy quyền của bà C trình bày: Bà đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn L1 đã trình bày và không đồng ý trả lại đất cho Bà L, đề nghị giữ nguyên hiện trạng đất mà gia đình bà đã đổi với ông Nguyễn Văn Đ vào năm 1995.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M trình bày:

Việc đổi đất giữa bố mẹ anh với nhà bà Nguyễn Thị Kim L anh không biết vì lúc đó còn nhỏ. Sau khi đổi đất Bà L đã bán đất cho ông H (ông H bán lại cho ông M1), hiện các bên đã sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến năm 2014 thì mới xảy ra tranh chấp, việc đổi đất đã đổi xong từ lâu tuy chưa làm thủ tục đổi đất cho nhau nhưng hợp đồng thỏa thuận bằng miệng đã được xác định cho nên anh đề nghị giữ nguyên hiện trạng như bây giờ, Bà L yêu cầu trả lại diện tích 255m² thì anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M1 và bà Dương Thị Tuyết T trình bày: Gia đình ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê H vào năm 1995 với số tiền 750.000đ với chiều ngang 13m, chiều dài chạy hết lô đất không rõ là bao nhiêu mét có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh chị Tuyết Phương; Phía Tây giáp nhà đất nhà L C; Phía Nam giáp đường thôn; Phía Bắc giáp nhà ông Phúc. Nay giữa Bà L và ông L1 tranh chấp về việc đổi đất với nhau thì ông không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu gia đình Bà L và ông L1 không đổi được đất, thì phần đất gia đình ông đã mua của ông H sẽ tự thỏa thuận với ông H, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê H trình bày: Năm 1995 ông nhận chuyển nhượng đất từ gia đình Bà L và ông Đ. Năm 1995 ông chuyển nhượng lại cho anh M1, chị T2 với số tiền 750.000đ. Nay xảy ra tranh chấp về việc đổi đất giữa Bà L với ông L1, nếu gia đình Bà L và ông L1 không đổi được đất, thì phần đất ông mua của Bà L rồi chuyển nhượng lại cho anh M1, chị T2 hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Nếu không thỏa thuận được thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Những người làm chứng ông Nguyễn Đình O, ông Phan Văn H1, anh Từ Văn T1 trình bày: Về ranh giới đất giữa gia đình với gia đình ông L1 và Bà L từ

trước đến nay không có tranh chấp gì, không ai lấn của ai, ranh giới đất giữa hai bên được rào bằng hàng rào, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 167, Điều 170 và Điều 190 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L, công nhận việc chuyển đổi đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn Đ (Nay là Bà L) với ông Nguyễn Văn L1 năm 1995.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện, kháng cáo bà Nguyễn Thị Kim L giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, kháng cáo; các đương sự khác giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về tố tụng:

Ngày 15/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp xét xử vụ án tại Bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn L1 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Ngày 03/3/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử tại Bản án phúc thẩm số 40/2020/DS-PT quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 73/2021/DS-GĐT ngày 18/09/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm nêu trên theo hướng đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của Bà L yêu cầu Tòa án buộc ông L1 và bà C phải trả lại phần đất chênh lệch do đổi dư cho gia đình Bà L, giáp với phần đất của gia đình ông M1 với diện tích là 255m² tại thửa 433, tờ bản đồ số 3 theo như kết quả Tòa án đã đo đạc thì thấy, năm 1994 ông Nguyễn Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 03 thuộc xã E, huyện E diện tích 690m², còn ông Nguyễn Văn L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề số 432, tờ bản đồ số 03 thuộc xã E, huyện E. Năm 1995, ông Đ và ông L1 thỏa thuận chuyển đổi một phần thửa đất số 433 và thửa 432 với nhau. Tuy việc đổi đất không đo đạc cụ thể, không lập giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng miệng, Bà L cũng thừa nhận sau khi đổi đất, Bà L, ông Đ đã sang nhượng lại đất cho ông Lê H, ông H đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M1, bà T. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 31/01/2018 thì diện tích đất mà ông L1 chuyển đổi cho vợ chồng ông Đ, Bà L hiện nay do vợ chồng ông M1, bà T trực tiếp quản lý, sử dụng và đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố khác trên đất từ năm 1996.

Sau khi chuyển đổi đất, gia đình ông L1 cũng đã xây dựng nhà ở, công trình kiên cố khác và trồng cây lâu năm trên diện tích đất đã đổi, gia đình Bà L cũng không có ý kiến phản đối. Như vậy, đã thừa nhận diện tích đổi cho nhau như hiện trạng thực tế sử dụng. Việc đổi đất giữa ông Nguyễn Văn Đ (nay là Bà L) với gia đình ông Nguyễn Văn L1 là tự nguyện, phù hợp với ý chí giữa các bên, phù hợp thực tế và hiện nay các bên đã sử dụng ổn định và có một phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên Bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên cần miễn cho Bà L là phù hợp.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 74 Luật Đất đai năm 1993; Điều 167, Điều 170 và Điều 190 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L, công nhận việc chuyển đổi đất vào năm 1995 giữa ông Nguyễn Văn Đ (Nay là bà Nguyễn Thị Kim L) với ông Nguyễn Văn L1.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr