

**Án lệ số 15/2017/AL về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

**Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 394/2012/DS-GĐT ngày 23-8-2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đổi đất” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là bà Trịnh Thị C với bị đơn là ông Nguyễn Minh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Minh Tr, chị Bùi Thanh H, chị Trương Thị X, anh Trương Sỹ K, chị Trương Hồng T, chị Trương Thị H1, anh Trương Anh T, chị Trương Thuý N, anh Trương Quang K, bà Trương Thị H2.

**Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 1, 2 phần “Nhận định của Tòa án”.

**Khái quát nội dung của án lệ:**

**- Tình huống án lệ:**

Các đương sự tự nguyện thỏa thuận miệng với nhau về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 15-10-1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành); đã đăng ký, kê khai diện tích đất đã đổi và được ghi nhận tại Sổ địa chính; đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài.

**- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, Tòa án phải công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó để xác định các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi.

**Quy định của pháp luật có liên quan đến án lệ:**

- Khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987.
- Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005.

**Từ khóa của án lệ:**

“Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”; “Chuyển đổi quyền sử dụng đất thực tế”; “Công nhận quyền sử dụng đất”.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02-5-2006 và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trịnh Thị C trình bày:

Năm 1962, gia đình bà Trịnh Thị C được chia 517m<sup>2</sup> thuộc thửa số 28 tờ bản đồ số 4 tại khu vực K là loại đất 5% để canh tác. Mảnh đất này cạnh nhà ông Nguyễn Minh T (bị đơn). Theo bản đồ năm 1987, mảnh đất này thuộc 02 thửa 158 và 159. Đầu năm 1992, gia đình ông Nguyễn Minh T có đề nghị bà Trịnh Thị C tạm thời đổi mảnh đất 5% lấy mảnh đất được chia theo khoản 10 có diện tích 540m<sup>2</sup> tại khu vực cánh đồng B của gia đình ông Nguyễn Minh T để tiện việc canh tác. Hai bên thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ, đổi tạm thời khi nào cần thì báo trước 1 tuần sẽ đổi lại. Đến năm 1994, do nhu cầu sản xuất gia đình bà Trịnh Thị C yêu cầu đổi trả lại đất nhưng gia đình ông Nguyễn Minh T không đồng ý. Bà Trịnh Thị C có khiếu nại xã và huyện nhưng không được giải quyết dứt điểm. Do đó, bà Trịnh Thị C đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Minh T phải trả lại đất cho gia đình bà theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Minh T trình bày:

Theo chính sách khoán 10, HTX Đ triển khai giao đất cho các hộ gia đình vào đầu năm 1991. Quá trình thực hiện chủ trương này, HTX có hướng dẫn để các hộ gia đình đổi đất cho nhau. Khoảng tháng 2 năm 1992, gia đình ông Nguyễn Minh T và gia đình bà Trịnh Thị C thỏa thuận miệng với nhau đổi đất như trình bày của nguyên đơn. Sau khi đổi đất, ông Nguyễn Minh T đã cải tạo thành ao và có chuyển hơn 10 ngôi mộ về nghĩa

trang của thôn. Tháng 5-1994, có chủ trương kê khai đất canh tác của từng hộ gia đình theo Luật Đất đai năm 1993 để vào Sổ địa bộ thuế của từng gia đình. Lúc đó, bà Trịnh Thị C đã kê khai đất được đổi tại khu B, ông Nguyễn Minh T đã kê khai đất đổi của gia đình bà Trịnh Thị C cùng với diện tích gia đình ông Nguyễn Minh T đang sử dụng. Cuối năm 1994, HTX Đ có văn bản giao đất cho các hộ, văn bản giao đất ghi gia đình ông Nguyễn Minh T và bà Trịnh Thị C đổi đất cho nhau. Gia đình ông Nguyễn Minh T đã trực tiếp canh tác từ năm 1992 cho đến nay. Vì vậy, ông Nguyễn Minh T không chấp nhận yêu cầu đòi đổi lại đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị H2 trình bày: Nguồn gốc đất tại khu vực K là của bố mẹ bà được cấp từ 1962. Sau khi bố mất thì đất này đứng tên anh là ông A. Năm 1990, 1991 có chia tách cho bà 100m<sup>2</sup>. Việc bà Trịnh Thị C đổi toàn bộ đất cho ông Nguyễn Minh T là không đúng, nay bà yêu cầu đòi lại.

Tại Bản án sơ thẩm số 17/2008/DSST ngày 20-8-2008, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai quyết định:

“1. Tuyên bố giao dịch dân sự đổi đất sản xuất nông nghiệp miệng giữa đất 5% và đất khoán 10 được xác lập giữa hộ gia đình bà Trịnh Thị C và hộ gia đình ông Nguyễn Minh T tháng 2 năm 1992 là vô hiệu.

Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Minh T phải trả lại cho hộ gia đình bà Trịnh Thị C đất 5% có diện tích 517m<sup>2</sup> thửa số 28 tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính năm 1990 tại khu K nay là tổ 33 phường L, quận M, Hà Nội.

Buộc hộ gia đình bà Trịnh Thị C phải trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Minh T đất khoán 10, diện tích 540m<sup>2</sup> là một phần của thửa số 80 tờ bản đồ số 42-A2 (gọi tắt là tờ số 2) bản đồ địa chính lập năm 1994 tại khu B, phường L, quận M, thành phố Hà Nội.

2. Buộc bà Trịnh Thị C phải thanh toán tiền công tôn tạo đất bao gồm đào ao, tôn nền, cây trồng trên đất, tiền chuyển mỏ mả tổng cộng là 112.817.000 đồng (một trăm mười hai triệu tám trăm mười bảy nghìn đồng) trả cho ông Nguyễn Minh T.

3. Buộc anh Nguyễn Minh Tr, chị Bùi Thanh H phải dỡ bỏ toàn bộ diện tích nhà cấp 4 xây thô là 75,28m<sup>2</sup> xây trên diện tích đất 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính năm 1990 để trả lại đất cho hộ gia đình bà Trịnh Thị C. Anh Nguyễn Minh Tr, chị Bùi Thanh H không được đền bù diện tích nhà bị dỡ bỏ.” Ông Nguyễn Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 111/2008/DSPT ngày 27-11-2008, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định: giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Minh T có đơn khiếu nại đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 482/2011/KN-DS ngày 02-8-2011, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với nội dung kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử Tòa Dân sự nhất trí với nội dung kháng nghị nêu: có cơ sở để xác định việc đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên. Sau khi đổi đất, hai bên đã đăng ký, kê khai, được ghi nhận tại Sổ địa chính đối với diện tích đất đổi và trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 cho đến

nay, quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Minh T đã di chuyển các ngôi mộ trên đất, cải tạo một phần thành ao cá.

[2] Trong thực tế việc đổi đất có từ khoảng tháng 2-1992, tuy nhiên các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện các bên tiến hành làm thủ tục đăng ký, kê khai các diện tích đất đã đổi tại chính quyền địa phương từ năm 1994, các thủ tục khác như giao giấy tờ đất, kê khai tính thuế cũng từ năm 1994. Trong trường hợp này, lẽ ra phải công nhận việc đổi đất là thực tế để công nhận các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi mới đúng và phù hợp với thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào lời khai của bà Trịnh Thị C để xác định các đương sự đổi đất tạm thời, từ đó xác định việc đổi đất là trái pháp luật để hủy giao dịch đổi đất buộc các bên dỡ nhà giao trả đất cho nhau là không chính xác, gây xáo trộn không cần thiết việc sử dụng đất của các đương sự.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 291, khoản 3 Điều 297 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 111/2008/DSPT ngày 27-11-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2008/DSST ngày 20-8-2008 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đổi đất” giữa nguyên đơn là bà Trịnh Thị C với bị đơn là ông Nguyễn Minh T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

#### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“[1] ... Việc đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên. Sau khi đổi đất, hai bên đã đăng ký, kê khai, được ghi nhận tại Sổ địa chính đối với diện tích đất đổi và trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 cho đến nay, quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Minh T đã di chuyển các ngôi mộ trên đất, cải tạo một phần thành ao cá.*

*[2] Trong thực tế việc đổi đất có từ khoảng tháng 2-1992, tuy nhiên các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện các bên tiến hành làm thủ tục đăng ký, kê khai các diện tích đất đã đổi tại chính quyền địa phương từ năm 1994, các thủ tục khác như giao giấy tờ đất, kê khai tính thuế cũng từ năm 1994. Trong trường hợp này, lẽ ra phải công nhận việc đổi đất là thực tế để công nhận các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi mới đúng và phù hợp với thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào lời khai của bà Trịnh Thị C để xác định các đương sự đổi đất tạm thời, từ đó xác định việc đổi đất là trái pháp luật để hủy giao dịch đổi đất buộc các bên dỡ nhà giao trả đất cho nhau là không chính xác, gây xáo trộn không cần thiết việc sử dụng đất của các đương sự.”*