TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2023/DS-PT
Ngày 01-8-2023
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình
Các thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi
Bà Lê Hồng Hạnh

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2022/DSPT ngày 11 tháng 8 năm 2022 về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2022/QĐXX-PT ngày 07/12/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm: 1964. Nơi cư trú: thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- Các bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn Â, sinh năm 1951 (Vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1954 (Có mặt)

Cùng trú tại: Thôn 3, xã Bình M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3/ Bà Ngô Thị Ngọc H, sinh năm 1964 (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn 3, xã Bình M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn (Ông Â, bà D):*Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991. Nơi cư trú: Thôn 5, xã Đức Liễu, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn (Ông Â, bà D): Luật sư: Nguyễn Thành K, sinh năm 1979. Nơi cư trú: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ban quản lý rừng phòng hộ B

Trụ sở tại: thôn 5, xã Đồng Nai, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: ông Lê H1, chức vụ: Giám đốc (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2/ Anh Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1978. Nơi cư trú: ấp 8, xã L, huyện B, tỉnh Long An. (Xin vắng mặt)

Do có kháng cáo của các bị đơn: ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Ngô Thị Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2020 lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Ttrình bày:

Ngày 13/6/2007 bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H có thỏa thuận chuyển đổi đất cụ thể bà T đổi cho bà H diện tích đất 655m2 (theo sơ đồ đo đạc thẩm định là 777,6m2), đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thửa số 122, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước là tài sản riêng của bà T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị T, bà H đổi cho bà T diện tích đất là 5,4ha đất lâm trường tại tiểu khu 173, bà H nhận giao khoán trồng rừng, trường hợp bà T không thể canh tác trên đất giao khoán thì bà H phải giao cho bà T số tiền là 150.000.000đ, bà T có nghĩa vụ sang tên giấy CNQSDĐ cho bà H, hai bên có làm giấy thỏa thuận viết tay ngày 13/6/2007. Qua trình thực hiện sự thỏa thuận ngay ngày 13/6/2007 bà H giao cho bà T một hợp đồng giao khoán trồng và chăn sóc rừng trồng đứng tên bà Trần Thị T, diện tích đất giao khoán là 5,4ha, vị trí đất tại khoảng 4, tiểu khu 173. Sau đó bà T đến vị trí được giao khoán để canh tác thì bị người dân cản trở không nhận và canh tác được, phía bà H cũng không giao số tiền 150.000.000đ cho bà T nên bà T cũng không giao giấy CNQSDĐ, không sang tên cho bà H. Ngày 10/7/2006 bà H sang nhượng một phần đất chuyển đổi này cho anh Nguyễn Quốc T2 có cách cạnh là 08m x 30m = 240m^2, với giá là 40.000.000đ, năm 2007 tiếp tục sang nhượng cho ông Â, bà D 01m liền kề.

Nay, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng QSDĐ đất giữa bà T và bà H ngày 13/6/2007 vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H với anh T2, bà D, ông Â là vô hiệu. Yêu cầu bà H trả lại mặt bằng diện tích đất là 777,6m^2 cho bà T như ban đầu. Bà T không nhận diện tích đất 6,38ha từ bà H, không liên quan gì trong việc chuyển đổi đất với bà H.

Các tài liệu chứng cứ đã giao nộp như trong hồ sơ vụ án, ngoài ra không giao nộp gì thêm.

Bị đơn bà Ngô Thị Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền bà Ngô Thị Minh Ư qua lời khai trình bày: Năm 2005 bà H và bà T thỏa thuận chuyển đổi đất bà T chuyển cho bà H 655m^2 đất tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước; bà H giao đất và xin hợp đồng giao khoán trồng rừng của Ban quản lý rừng phòng hộ T cũ nay là Ban quản lý rừng phòng hộ B (sau đây viết tắt là BQLRPH) với diện tích là 13ha, gồm 02 hợp đồng giao khoán với diện tích 6,38ha và 5,4ha tại tiểu khu 173; ngày 04/4/2007 bà H giao đất 13ha (là diện tích 6.38ha và 5,4ha) đất lâm trường và 02 hợp đồng giao khoán cho bà T và bà T giao cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 655m^2, có giấy viết tay có anh Nguyễn Hữu T3 làm chứng, tuy nhiên đến buổi chiều thì bà T lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/6/2007 bà T và bà H thỏa thuận nếu bà T không làm được diện tích đất 5,4ha thì bà H phải trả cho bà T 150.000.000đ, do bà T nợ tiền ông D1 122.880.000đ nên chuyển khoản nợ này sang cho bà H. Tháng 6/2007 bà H chuyển nhượng cho anh T2, ông Â, bà D diện tích đất 270m^2 sau đó ông Â, bà D đã xây nhà trên đất. Nay bà T yêu cầu hủy sự thỏa thuận đổi đất giữa bà T và bà H thì bà H yêu cầu bà T trả lại cho bà H 6,38ha đất giao khoán, bà H đồng ý trả lại diện tích đất còn lại hiện nay, phần đã sang nhượng cho bà D, ông Â thì bà T tự đòi, việc bà H đã nhận tiền chuyển nhượng của anh T2, ông Â, bà D thì bà H sẽ thương lượng với anh T2, ông Â, bà D sau.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Văn Â và người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Văn T1 qua lời khai trình bày:

Năm 2006 anh T2 là con trai ông Â, bà D có nhận chuyển nhượng từ bà H diện tích đất 8m x 30m = 240m^2, đất tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước với gía là 40.000.000đ đã nhận đất giao tiền xong, chỉ nghe bà H nói đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang vay vốn Ngân hàng nên chưa tách sổ được, sau đó ông Â, bà D xây dựng 01 căn nhà xây cấp 4 trên đất sinh sống đến nay; ngày 13/6/2007 do không có đường đi nên ông Â, bà D mua thêm với bà H 01m liền kề với giá 13.000.000đ, đã giao đất giao tiền xong; ngày 15/9/2008 do ông Â, bà D cần chứng minh có tài sản nhà đất tại địa phương nên có cùng bà H ra xã để làm giấy mua bán đất và nhà trên đất với giá 308.000.000đ; sau đó ông Â, bà D nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện thủ tục tách giấy CNQSDĐ nhưng đến nay bà H cũng không thực hiện. Với yêu cầu của bà T, phía ông Â, bà D không đồng ý, không trả đất vì đã nhận chuyển nhượng, xây dựng tài sản trên đất nhiều năm không ai cản trở gì, việc đổi đất giữa bà T và bà H thì tự bà T và bà H giải quyết với nhau. Tài liệu chứng cứ chứng minh đã cung cấp như trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ B trình bày: Ngày 20/11/2006 Ban quản lý rừng phòng hộ T (nay là Ban quản lý rừng phòng hộ B) có ký hợp đồng số 05/HĐ.TTCSRT với bà Trần Thị T, địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước giao khoán trồng và chăm sóc rừng trồng, với diện tích là 5,4ha, vị trí tại khoảnh 4, tiểu khu 173, hiện trạng đất phá rừng làm rẫy, được Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giao cho BQLR, BQLR không giao khoán với bà Ngô Thị Ngọc H, địa chỉ thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước; vị trí đất này chỉ giao duy nhất cho bà T tuy nhiên sau khi ký hợp đồng giao khoán bà T không canh tác được trên đất vì bị các đối tượng có đất trước khi bị thu hồi cản trở, tái lấn chiếm không cho bà T thực hiện theo hợp đồng đã ký

kết, ngày 24/10/2019 giữa bà T và BQLRPHBĐ đã thực hiện thanh lý hợp đồngsố 05/HĐ.TTCSRT, về tài sản trên đất do các đối tượng xâm canh trái phép trồng là không hợp pháp, việc chuyển đổi đất lâm nghiệp nói trên giữa bà H và bà T là trái phép, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. BQLRPHBĐ không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Anh Nguyễn Quốc T2 trình bày: Năm 2006 anh T2 có nhận chuyển nhượng từ bà H diện tích đất 8m x 30m = 240m^2, tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, với gía là 40.000.000đ đã nhận đất, giao tiền xong. Sau đó năm 2007 cha mẹ anh là ông Â, bà D có xây 01 căn nhà trên đất và mua thêm 01 m đất liền kề, nay anh không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T2, ông Â, bà D với bà H. Anh T2 không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 128, 129, 134, 137, 696, 698, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 106, 113 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H năm 2005 đối với diện tích đất 777,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H ngày 13/6/2007 đối với diện tích đất 777,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Thị Ngọc H vớianh Nguyễn Quốc T2 ký kết ngày 10/7/2006, bà Ngô Thị Ngọc H với ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 13/6/2007, ngày 15/9/2008 đối với toàn bộ diện tích đất 357,1m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Quốc T2 tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 357,1m^2 trả lại mặt bằng diện tích đất 357,1m^2 có tứ ranh phía Đông giáp đường DT 760, phía Tây giáp đất ông Lê Qúy L, phía Nam giáp đất ông Lục Văn T4, phía Bắc giáp đất bà Trần Thị T (theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 huyện B, tỉnh Bình Phước) cho bà Ngô Thị Ngọc H. Buộc bà Ngô Thị Ngọc H tháo dỡ, di dờitài sảntrên diện tích đất 12,3m^2 và trả lại toàn bộ mặt bằng diện tích đất 777,6m^2 có tứ ranh phía Đông giáp đường DT 760, phía Tây giáp đất ông Lê Qúy L, phía Nam giáp đất ông Lục Văn T4, phía Bắc giáp đất bà Ngô Thị Ngọc H (theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 huyện B, tỉnh Bình Phước) cho bà Trần Thị T.

Bà T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động đất theo quy định.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18 tháng 4 năm 2022 bị đơn bà Ngô Thị Ngọc H kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận giao dịch dân sự đổi đất giữa bà với bà Trần Thị T, công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Phạm Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn Â, ông T2. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà H thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 do cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định phần đất mà bà H đổi cho bà T.

Ngày 26 /4/2022, các bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Văn Â kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà H và ông T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bác yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Ngô Thị Ngọc H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Ngô Thị Ngọc H làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về sự thỏa thuận chuyển đổi đất giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H: Theo lời khai bà T cho rằng trong năm 2006 bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H có thỏa thuận chuyển đổi đất cụ thể bà T đổi cho bà H diện tích đất 655m^2 (diện tích đo đạc thẩm định là 777,6m^2 tính cả hành lang bảo vệ đường bộ bị hạn chế sử dụng), đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị T. Phía bà H chuyển đổi cho bà T diện tích đất 5,4 ha đất lâm trường tại khoảnh 4 tiểu khu 173, trường hợp bà T không thể canh tác trên đất giao khoán được thì bà H phải giao cho bà T số tiền là 150.000.000đ có viết giấy tay ngày 13/6/2007. Theo lời khai bà H cho rằng diện tích đất chuyển đổi cho bà T là 13ha đất lâm trường tại xã P, bà H đã giao cho bà T hợp đồng giao khoán đứng tên bà T và bà T đã nhận đất để canh tác với diện tích là 6,38ha và 5,4ha có giấy viết tay ngày 04/4/2007. Ngày 18/7/2008 do bà T thiếu tiền ông Nguyễn Thế Dũng 96.000.000đ và tiền lãi tổng cộng là 122.880.000đ bà T yêu cầu bà H nhận trả cho ông D1 thì bà T sẽ

trả cho bà H đất và thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông Â. Bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển đổi đất mà yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 777,6m^2 để sang tên cho bà H; nếu hủy hợp đồng chuyển đổi đất thì yêu cầu bà T trả lại cho bà H 13ha đất lâm trường tại xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước bà H đồng ý trả lại diện tích đất bà H đang quản lý tại thôn 3, xã B cho bà T.

Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ: Biên bản ngày 04.4.2007 có nội dung "Tôi Trần Thị T có nhận đất trồng rừng thuộc đất lâm trường B, diện tích 13ha. Sau khi có hợp đồng giao khoán tôi sẽ giao miếng đất của tôi kèm sổ đỏ ở xã B ấp 3". Lời khai của người làm chứng anh Nguyễn Hữu T3 có nội dung: "Tôi không chứng kiến việc giao nhận đất 13ha giữa bà T và bà H, không chứng kiến việc giao hợp đồng hay giao sổ đất giữa hai bên, chỉ nghe bà T nói là chị mua 13ha đất lâm trường của bà H". Đến ngày 13/6/2007 các bên có thỏa thuận mới, lập biên nhận có nội dung: " Hôm nay ngày 13/6/2007 tôi Trần Thị T có nhận hợp đồng đất lâm trường B trồng rừng với diện tích 5,3ha do thỏa thuận giữa Trần Thị T với H ở B, nếu có ai tranh chấp không làm được thì tôi sẽ trả miếng đất 5,3ha theo hợp đồng và chị H phải trả lại cho tôi số tiền 150.000.000đ hoặc thế chấp tài sản có giá trị tương đương, nếu tôi làm được thì tôi có trách nhiệm giao sổ đỏ cho chị H". Đơn xin nhận khoán đất trồng đứng tên bà Trần Thị T đề ngày 19/6/2005, Bản hợp đồng giao khoán trồng và chăm sóc rừng trồng ngày 20/11/2006 giữa Ban quản lý rừng phòng hộ T và bà Trần Thị T, Biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán trồng và chăm sóc rừng trồng ngày 29/11/2019 giữa Ban quản lý rừng phòng hộ B và bà Trần Thị T, công văn số 66/CV-BQL của Ban quản lý rừng phòng hộ B ngày 03/11/2020 về việc phúc đáp công văn Tòa án huyện B, Biên bản xác minh tại BLLRPH B ngày 13/4/2022 có nội dung: " ... ngày 12/10/2005 BQLRPH có ký kết hợp đồng giao khoán trồng rừng với bà Trần Thị T, diện tích 6,38ha, vị trí tại khoản 2, tiểu khu 173, sau khi ký kết hợp đồng trong năm 2005 BQLR (trước đây là Lâm trường B) đã trực tiếp giao hợp đồng và giao đất tại thực địa cho bà T". Ngày 25/8/2020 Tòa án đã ban hành thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ số 05/2020/TB-CCCC yêu cầu bà Ư (là người đại diện theo ủy quyền cho bà H) chứng minh về việc bà H đã giao đất tại xã P cho bà T và hiện nay bà T đang canh tác, quản lý nhưng bà Ư không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ nào về việc này.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên xác định được thời gian giao kết hợp đồng chuyển đổi đất là năm 2005 bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H thỏa thuận chuyển đổi đất cụ thể bà T đổi cho bà H diện tích đất 777,6m^2, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 122, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Trần Thị T, bà H chuyển đổi cho bà T diện tích đất 13ha đất lâm trường. Việc thực hiện giao dịch chuyển đổi đất trong đó có 01 hợp đồng có diện tích 5,4 ha tại khoảnh 4 tiểu khu 173, hợp đồng giao khoán là bà T trực tiếp giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ T (nay là Ban quản lý rừng phòng hộ B), do toàn bộ diện tích đất 5,4ha ký kết trong hợp đồng đã bị các đối tượng có đất bị thu hồi tái lấn chiếm lại nên không thực hiện được hợp đồng, do đó giữa Ban quản lý rừng phòng hộ B và bà Trần Thị T đã thanh lý hợp đồng, kể từ ngày 30/11/2019 trở đi hợp đồng số 05/HĐ.TCSRT ký kết ngày 20/11/2006 giữa Ban quản lý rừng phòng hộ T và bà Trần Thị T không còn hiệu lực thi hành. Về diện tích 6,38ha bà H cho rằng giao đất và hợp đồng cho bà T vào ngày 04/4/2007, căn cứ nội dung viết trong giấy biên nhận ngày 04/4/2007, lời khai của người

làm chứng và biên bản xác minh tại BQLRPH B xác định được hợp đồng giao khoán và đất BQLRPH B đã giao cho bà T trong năm 2005, không có sự việc bà H giao hợp đồng giao khoán và diện tích đất 6,38ha cho bà T ngày 04/4/2007, do đó lời khai của bà H là không có căn cứ.

Như vậy, cả 02 hợp đồng giao khoán với diện tích 5,4ha và 6,38ha đều đứng tên bà Trần Thị T, Ban quản lý rừng phòng hộ T không giao khoán với bà H, bà H không đứng tên trong hợp đồng giao khoán, bà H cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích đất chuyển đổi cho bà T, về vị trí đất chuyển đổi ở hai xã khác nhau. Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định "*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.*

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi..... khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 quy định " Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1.

2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

Do đó, giao dịch chuyển đổi đất giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H là không đúng theo quy định của pháp luật, căn cứ Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 cần tuyên bố giao dịch chuyển đổi đất giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H năm 2005 là vô hiệu.

Về hai giấy biên nhận ngày 13/6/2007 thể hiện diện tích đất 06ha và 5,3ha tại phiên tòa bà T và bà H thừa nhận là bản hợp đồng số 05/HĐ.TCSRT ký kết ngày 20/11/2006 giữa Ban quản lý rừng phòng hộ T và bà Trần Thị T với diện tích đất giao khoán là 5,4ha. Như vậy, theo nội dung giấy biên nhận ngày 13/6/2007 các bên có thỏa thuận mới, quá trình thực hiện sự thỏa thuận này đến ngày 30/11/2019 bà H cũng không giao được đất giao khoán 5,4ha cho bà T nên bà T đã thực hiện việc thanh lý hợp đồng giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ B. Nội dung về việc bà H phải trả số tiền 150.000.000đ cho bà T, theo bà T thì đến nay bà T cũng chưa nhận được, phía bà H cho rằng bà H đã trả khoản nợ của bà T đối với ông D1 là 122.880.000đ để khấu trừ vào nghĩa vụ trả tiền đất của bà H đối với bà T, bà T không đồng ý việc này mà cho rằng khoản nợ 122.880.000đ là khoản nợ giữa ông D1 và bà H, không liên quan đến giao dịch này.

Hội đồng xét xử thấy: sự thỏa thuận ngày 13/6/2007 giữa bà H và bà T từ hợp đồng chuyển đổi sang hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ vào biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán đối với diện tích đất 5,4ha đến ngày 30/11/2019 thì chấm dứt giao dịch chuyển đổi đất và chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay các bên chưa thực hiện về mặt hình thức của hợp đồng, chưa đăng ký quyền sử

dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, về nội dung bà H phải trả cho bà T số tiền 150.000.000đ, căn cứ Bản án phúc thẩm số 51/2019/HSPT ngày 16/7/2019 có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, ba giấy biên nhận đề ngày 18/7/2008 xác định được số tiền 96.000.000đ là khoản nợ giữa ông D1 và bà H, bà H vay của bà T trả cho ông Nguyễn Thế Dũng không liên quan đến hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H, do đó phía bà H đã có sự vi phạm về nghĩa vụ trả tiền, các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật, không tiến hành các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa các bên khẳng định không tự nguyện thực hiện được với nhau về các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Căn cứ các Điều 698, 701, 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 107 luật Đất đai năm 2003; có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có sự vi phạm về hình thức và nội dung, tại phiên tòa bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu cần chấp nhận, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/6/2007 vô hiệu.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với anh T2, ông Â, bà D đối với diện tích đất 357,1m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (là một phần trong tổng diện tích đất 777,6m^2 hiện bà T đang đứng tên). Do hợp đồng chuyển đổi giữa bà T và bà H không đúng quy định của pháp luật, chưa hoàn thành. Do đó, diện tích đất 357,1m^2 mà anh T2, bà D, ông Â nhận chuyển nhượng từ bà H là chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H nên bà H không có quyền chuyển nhượng, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

1/ Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng ... quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

a/ Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hơn nữa diện tích đất chuyển nhượng 357,1m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị T hiện nay là đất nông nghiệp. Theo quy định tại Điều 5 của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND tỉnh Bình Phướcquy định điều kiện cụ thể được tách thửa đất nông nghiệp:

1. Diện tích tối thiểu bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại được quy định như sau:

a)

b) Đất nông nghiệp tại xã là 1.000m^2;

Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng giữa bà H với ông Â, bà D, anh T2 là 357,1m^2 là không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định. Do đó, yêu cầu của bà T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H với anh T2 ký kết ngày 10/7/2006; bà H với ông Â, bà D ký kết ngày 13/6/2007 vô hiệu do không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, ngày 15/9/2008 bà H chuyển nhượng QSDĐ và nhà trên đất nhằm mục đích hợp thức hóa việc ông Â, bà D có tài sản tại địa phương là hợp đồng giả tạo nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T. Hơn nữa khi bà H sang nhượng thì phần đất trên vẫn còn mang tên của bà T, hiện tại giấy chứng nhận do bà T giữ do đó việc chuyển nhượng trên là vô hiệu, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông Â và bà D vẫn giữ nguyên kháng cáo Tòa phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên phía người đại diện không đưa ra được căn cứ khác để chứng minh cho yêu cầu của mình vì vậy kháng cáo này cũng không có căn cứ.

[2.3] Theo lời trình bày của Ban quản lý rừng phòng hộ B (BL66) khẳng định vào năm 2007 giữa bà Ngô Thị Ngọc H và Lâm trường Thọ Sơn không có ký hợp đồng giao khoán trồng rừng và theo các hợp đồng giao khoán trồng rừng thì Lâm trường là người quản lý đất giao cho các hộ dân trồng và chăm sóc cây con cho Lâm trường và bên nhận giao khoán sẽ được trả tiền công chăm sóc, chứ Lâm trường không có giao đất cho các hộ tự ý sang nhượng chuyển đổi trái phép. Việc bà H tự ý chuyển đổi đất cho bà T thì thực tế bà H không có khu đất trong phần đất của Lâm trường quản lý cả. Hơn nữa, việc chuyển đất này Lâm trường là người quản lý đất đai cũng hoàn toàn không biết. Do đó, hợp đồng chuyển đổi này là vô hiệu, do bà H không có đất là đối tượng chuyển đổi. Nếu như Lâm trường có ký hợp đồng giao khoán với bà H thì bà H cũng không có quyền chuyển đổi cho bà T khi chưa có ý kiến của Lâm trường là người chủ quản phần đất trên.

[2.4] Về tài sản trên đất 777,6m^2:

Đối với diện tích đất 357,1m^2 (là thửa số 01 theo sơ đồ đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ) hiện nay ông Â, bà D đang quản lý ông Â, bà D xây dựng 01 căn nhà xây cấp 4 trên đất năm 2007, tại biên bản định giá tài sản ngày 26/01/2021 xác định được căn nhà xây cấp 4, diện tích 188,4m^2 có giá trị là 447.450.000đ, 01 giếng khoan có giá trị là 34.500.000đ.

Mặc dù biết bà H không phải là chủ sử dụng hợp pháp phần đất trên nhưng bà D, ông Â và ông T2 vẫn sang nhượng và cất nhà và các công trình khác trên phần đất trên trong việc sang nhượng này bà D, ông Â và ông T2 cũng có một phần lỗi, tuy nhiên các đương sự không yêu cầu cho nên cấp sơ thẩm không đặt ra vấn đề giải quyết là có căn cứ.

Đối với diện tích đất 420,5m^2 (là thửa số 02 theo sơ đồ đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ) hiện nay bà H đang quản lý bà H có xây nhà lấn qua với diện tích là 12,3m^2, tại biên bản định giá tài sản ngày 26/01/2021 xác định được phần nhà xây 12,3m^2 có giá trị là 38.640.000đ. Qua sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng hiện nay bà H đang sử dụng lấn qua phần đất mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,9m^2 phía giáp ranh với đất bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trị giá đất là 58.800.000đ. Qua biên bản xác minh tại Công ty TNHH – MTV đo đạc và bản đồ trắc địa công trình 401 huyện B, xác định được thửa đất bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện để nhập thửa theo quy định.

Bà T yêu cầu buộc bà H giao trả lại toàn bộ diện tích đất trống 777,6m^2 như ban đầu. Do hợp đồng chuyển đổi đất, chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Â, bà D, anh T2 bị vô hiệu. Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

Hậu quản pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....

Như vậy, yêu cầu của bà T là có căn cứ cần buộc ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Quốc T2 tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 357,1m^2 trả lại mặt bằng diện tích đất 357,1m^2 cho bà Ngô Thị Ngọc H. Buộc bà Ngô Thị Ngọc H tháo dỡ, di dời tài sản là nhà xây lấn qua trên diện tích đất 12,3m^2 và trả lại toàn bộ mặt bằng diện tích đất 777,6m^2 cho bà Trần Thị T.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành thông báo số 03/TB-TA ngày 27/10/2020 về việc yêu cầu làm đơn giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị vô hiệu nhưng hết thời hạn các đương sự đều không làm đơn nộp cho Tòa án nên không đặt ra để giải quyết.

Bà T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động đất theo quy định.

Về phần đất ông Lê Qúy L sử dụng lấn qua phần đất mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T không yêu cầu giải quyết cho nên không xem xét giải quyết trong vụ kiện này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Ngô Thị H là bị đơn những người kháng cáo Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tuy nhiên các bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của các bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm tại quyết định Bản án sơ thẩm về phần án phí tính có giá ngạch trên tổng số tài sản trên đất là không đúng, do đây là vụ án tranh chấp liên quan đến việc tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên các đương sự chỉ chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do đó cần sửa phần án phí sơ thẩm cho phù hợp, đối với phần chi phí tố tụng khác được giữ nguyên với quyết định của Bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm do án sơ thẩm bị sữa nên người kháng cáo bà H, bà D và ông Â không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Ngô Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn Â. Sửa một phần Bản án số 16/2022/DS-

ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về việc tính án phí sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 122, 128, 129, 134, 137, 696, 698, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 106, 113 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, 148 Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H năm 2005 đối với diện tích đất 777,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và bà Ngô Thị Ngọc H ngày 13/6/2007 đối với diện tích đất 777,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Thị Ngọc H với anh Nguyễn Quốc T2 ký kết ngày 10/7/2006, bà Ngô Thị Ngọc H với ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 13/6/2007, ngày 15/9/2008 đối với toàn bộ diện tích đất 357,1m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Quốc T2 tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 357,1m^2 trả lại mặt bằng diện tích đất 357,1m^2 có tứ ranh phía Đông giáp đường DT 760, phía Tây giáp đất ông Lê Qúy L, phía Nam giáp đất ông Lục Văn T4, phía Bắc giáp đất bà Trần Thị T (theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 huyện B, tỉnh Bình Phước) cho bà Ngô Thị Ngọc H. Buộc bà Ngô Thị Ngọc H tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 12,3m^2 và trả lại toàn bộ mặt bằng diện tích đất 777,6m^2 có tứ ranh phía Đông giáp đường DT 760, phía Tây giáp đất ông Lê Qúy L, phía Nam giáp đất ông Lục Văn T4, phía Bắc giáp đất bà Ngô Thị Ngọc H (theo sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 huyện B, tỉnh Bình Phước) cho bà Trần Thị T.

Bà Trần Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động đất theo quy định.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn bà H phải chịu 300.000 đồng, bị đơn ông Â, bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T2 liên đới chịu 300.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 4.350.000đ theo biên lai thu tiền số 0010304 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình phước.

- Về chi phí tố tụng khác: tổng cộng là 10.400.000đ, buộc bà Ngô Thị Ngọc H trả cho bà Trần Thị T là 5.200.000đ, buộc Nguyễn Văn Â, bà Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Quốc T2 liên đới trả cho bà Trần Thị T là 5.200.000đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà H, bà T, ông Â không phải chịu án phí. Bà H được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai

thu tiền số 0000390 ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu VP.

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

Bùi Văn Bình