

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 19/2021/DSST

Ngày 02/12/2021

*Về việc: Tranh chấp HĐ chuyển đổi
QSD đất; tranh chấp HĐ CNQSD đất;
yêu C tuyên bố các HĐ vô hiệu và giải
quyết hậu quả của HĐ vô hiệu.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Thế Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Đức Kha;

- Ông Nguyễn Hoàng Tâm.

- Thư ký Tòa án: Bà Vũ Thị Sâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Sơn-Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 22/10 và 02/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; yêu C tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 12/2021/QĐXXST-DS ngày 26/5/2021, các quyết định hoãn phiên tòa và quyết định ngừng phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1958; nơi cư trú: Thôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Là bà Ong Thị Th, là Luật sư, thuộc Văn phòng Luật sư V, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: đường H, phường H2, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).

Bị đơn: Anh Phạm Văn C, sinh năm 1984. nơi cư trú: Thôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đồng Viết Đ1, sinh năm 1950 (ông Đ1 ủy quyền cho bà Phạm Thị Ng tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền lập ngày 01/6/2020. Có mặt)
 - Chị Vũ Thị D1, sinh năm 1987 (vắng mặt);
 - Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962 (có mặt);
 - Bà Hà Thị V1, sinh năm 1969 (vắng mặt);
 - Anh Đồng Viết H2, sinh năm 1984 (ủy quyền cho bà Phạm Thị Ng tham gia tố tụng);
 - Anh Đồng Viết Gi, sinh năm 1990 (ủy quyền cho bà Phạm Thị Ng tham gia tố tụng);
 - Anh Đồng Viết M, sinh năm 1987 (ủy quyền cho bà Phạm Thị Ng tham gia tố tụng);
 - Chị Đồng Thị H3, sinh năm 1977 (vắng mặt);
 - Chị Đồng Thị Th, sinh năm 1981 (vắng mặt);
- Tất cả cùng ở địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L (vắng mặt);

NỘI D1 VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ thì phía nguyên đơn bà Phạm Thị Ng trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị D1 đối với các thửa ruộng số: 1,2,3,4,5,6,7 có diện tích 848m², tờ bản đồ (xứ đồng) M1 với diện tích ruộng 624m² xứ đồng T đều ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện như sau:

Gia đình bà có: Chồng bà là Đồng Viết Đ1, các con bà là:

1. Đồng Thị H2, sinh năm 1977, đã lấy chồng năm 1998, hiện đang ở Đà Loan, Trung Quốc;

2. Đồng Thị Th, sinh năm 1981, đã lấy chồng năm 1997, hiện đang ở Hàn Quốc;

3. Đồng Viết H1, sinh năm 1984, hiện đang ở Hàn Quốc;

4. Anh Đồng Viết M, sinh năm 1987;

5. Đồng Viết Gi, sinh năm 1990, hiện đang ở Hàn Quốc.

Ngày 18/5/2000 gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông (bà) Đồng Viết Đ1. Diện tích đất nông nghiệp được cấp là 1940m².

Hộ ông (bà) Đồng Viết Đ1 gồm có bà, ông Đ1, anh Đồng Viết H1, Đồng Viết M và Đồng Viết Gi. Còn 2 con gái bà là Đồng Thị H2 và Đồng Thị Th đã lấy chồng, ra ở riêng, tách khẩu ngay, nên không có tên trong hộ gia đình.

Ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị D1 đối với các thửa ruộng số: 1,2,3,4,5,6,7 có diện tích 848m², tờ bản đồ (xứ đồng) M1 với diện tích ruộng 624m² xứ đồng T đều ở tại thôn D, xã Đ. Cụ thể: Ông Đ1 lấy 624m² xứ đồng T. Còn Phạm Văn C và bà Phạm Thị D1 lấy các thửa ruộng số: 1,2,3,4,5,6,7 có diện tích 848m². Khi đó bà không ở nhà, bà đang ở Hàn Quốc với con trai, nên không biết việc này.

- Đối với các thửa ruộng đổi cho ông C bà D1: thửa ruộng số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 có diện tích 848m², tờ bản đồ (xứ đồng) M1. Khi Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết, ông C bà D1 nói trả lại bà, bà đồng ý nhận và bà rút yêu C giải quyết: Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng thực tế ông C và bà D1 chưa trả lại đất cho bà, bà cũng chưa nhận được đất, nên bà không rút yêu C nữa và tiếp tục khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như trên.

Đối với cây trồng trên đất, bà đồng ý nhận và trả ông C bằng tiền theo giá đã định giá.

Còn đối với diện tích ruộng: 624m² xứ đồng T ông Đ1 nhận của ông C bà D1, sau đó cuối 2015 ông Đ1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1. Thời gian chuyển nhượng bà không ở nhà, không biết. Năm 2017 bà về nước mới biết sự việc trên, tiền chuyển nhượng ông H1 đã trả cho ông Đ1 12 triệu đồng, tiền chuyển nhượng không biết ông Đ1 sử dụng vào việc gì, bà không được sử dụng số tiền này, ông Đ1 cũng không sử dụng vào mục đích chi tiêu trong gia đình. Vì khi đó có một mình ông Đ1 ở nhà, bà và các con bà đi nước ngoài làm ăn, đủ điều kiện sinh hoạt chi tiêu trong gia đình và gửi tiền về cho ông Đ1.

Ông H1 nhận chuyển nhượng thửa ruộng trên, hiện ông H1 đang trồng vải thiều.

Bà đề nghị: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Mục đích của việc đề nghị trên để bà lấy ruộng về trả cho ông C.

Bà đồng ý trả lại tiền cho ông H1 số tiền ông H1 trả cho ông Đ1. Bà đồng ý trả tiền cây và tài sản trên đất cho ông H1.

Bị đơn Phạm Văn C trình bày: Đối với yêu C khởi kiện của bà Ng và yêu cầu độc lập của ông Đ1. Ông có ý kiến như sau: Ông và ông Đ1 đã đổi ruộng cho nhau các thửa ruộng ngày 23/3/2015 đối với các thửa: số: 1,2,3,4,5,6,7 có diện tích 848m², tờ bản đồ (xứ đồng) M1 với diện tích ruộng 624m² xứ đồng T đều ở tại thôn D, xã Đ. Ruộng nhà ông xứ đồng T, ruộng nhà ông C xứ đồng M1. Nay bà Đồng Viết Đ1 yêu C tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông nhất trí tuyên bố hợp đồng vô hiệu để ông trả lại ruộng cho bà Ng và ngược lại bà Ng trả lại ruộng cho ông.

Tòa án nhân dân huyện L đã tiến hành xét, xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản, ông nhất trí, không yêu C tiến hành xét, xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản ngày 09/6/2020.

Các tài sản trên đất Tòa án đã xem xét thẩm định và định giá thì bà Ng phải bồi thường tiền cho ông.

Các tài liệu chứng cứ ông đã nộp cho Tòa án đầy đủ, không cung cấp gì thêm.

Vợ ông là Vũ Thị D1 hiện đang làm ăn tại Đài Loan, Trung Quốc. Tòa án giao cho ông: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, các quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng của Tòa án. Ông cũng đã thông báo cho vợ ông biết; thông qua mạng xã hội Zalo, facebook ông và vợ ông vẫn thường xuyên trao đổi qua điện thoại với bà D1. Bà D1 nhất trí ý kiến trình bày của ông.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1. Ông Đồng Viết Đ1 trình bày: Ngày 01/11/2020 ông Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông ủy quyền cho bà Phạm Thị Ng là vợ ông tham gia tố tụng

tại Tòa án.

2. Anh Đồng Viết H1, anh Đồng Viết G1 và anh Đồng Viết M ủy quyền cho bà Ng tham gia tố tụng tại Tòa án.

3. Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông và vợ ông là Hà Thị V1 đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, các giấy triệu tập và Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Nhưng vợ ông bận không đến Tòa án làm việc được. Vợ chồng ông đã thống nhất, ông đến Tòa án trình bày, mọi ý kiến của ông coi như ý kiến của vợ ông.

Yêu C khởi kiện của bà Phạm Thị Ng và yêu C độc lập của ông Đ1, ông có ý kiến như sau: Ngày 10/11/2015 ông có nhận chuyển nhượng của ông Đồng Viết Đ1 624m² ruộng ở xứ đồng T. Khi giao kết hợp đồng hai bên có lập văn bản, trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng, nhưng có thỏa thuận bằng miệng giá chuyển nhượng là 26 triệu đồng; tiền chuyển nhượng ông đã trả đủ cho ông Đ1 và đã nhận ruộng, trước khi nhận chuyển nhượng ông biết thửa ruộng này là ông Đ1 đổi cho ông H1. Hợp đồng không được UBND xã hay Văn phòng Công chứng chứng thực. Khi mua chỉ có ông và ông Đ1 giao dịch, bà Ng không có nhà.

Tòa án nhân dân huyện L đã tiến hành xét, xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản, ông nhất trí, không yêu cầu tiến hành xét, xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản ngày 09/6/2020. Ông đồng ý: Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị D1 đối với các thửa ruộng số: 1,2,3,4,5,6,7 có diện tích 848m², tờ bản đồ (xứ đồng) M1 với diện tích ruộng 624m² xứ đồng T đều ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Ủy ban nhân dân xã Đ có ý kiến trình bày: Thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, năm 1993 gia đình ông Đồng Viết Đ1, bà Phạm Thị Ng được Nhà nước giao quản lý, sử dụng 19 thửa đất ở xứ đồng M1, tổng diện tích là 2940m²; định suất đất giao cho gia đình ông Đ1 gồm có: Ông Đồng Viết Đ1, bà Phạm Thị Ng, anh Đồng Viết H1, anh Đồng Viết M và anh Đồng Viết Gi. Ngày 18/5/2000 Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) Đồng Viết Đ1. Từ khi được giao đất đến nay, ông Đ1, bà Ng chưa đến Ủy ban nhân dân xã Đ làm thủ tục cho, tặng, thuê, đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay các giao dịch về đất cho bất kỳ ai.

Việc ông Đ1 đổi ruộng cho ông C, sau đó ông Đ1 lấy ruộng của ông C bán cho ông H1, Ủy ban nhân dân không nắm được.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự giữ nguyên ý kiến như đã trình bày. Ngoài ra các đương sự còn trình bày như sau:

1. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư , bà Ong Thị Th trình bày:

Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị D1 đối với các thửa ruộng số: 1,2,3,4,5,6,7 có diện tích 848m², tờ bản đồ (xứ đồng) M1 với diện tích ruộng 624m² xứ đồng T đều ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Nguyên đơn bà Phạm Thị Ng trình bày: Nhất trí lời trình bày của Luật sư bà Ong Thị Th; ngoài ra bà Ng còn trình bày bổ sung như sau: Bà và ông Đồng Viết Đ1, có 5 người con. Trong đó: Đồng Thị H2, đã lấy chồng năm 1998, sau khi lấy chồng đã cắt khẩu về gia đình nhà chồng; Đồng Thị Th, lấy chồng năm 1997 cũng nhập khẩu luôn vào gia đình nhà chồng. Đất nông nghiệp của chị H2 và chị Th đã được chia riêng để về nhà chồng sản xuất. Năm 2000 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp mang tên hộ ông Đồng Viết Đ1; không có đất nông nghiệp của chị H2 và chị Th. Trong sổ hộ khẩu cũng không có tên chị H2 và chị Th thời điểm cấp giấy.

Thời điểm ông Đ1 đổi ruộng với ông C và chuyển nhượng ruộng cho ông H1 thì bà đang ở Hàn Quốc, không có nhà, không biết việc này. Tiền chuyển nhượng ruộng cho anh H1, bà không sử dụng, ông Đ1 sử dụng riêng.

Nay bà đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu, bà đồng ý nhận tài sản của ông C và trả ông C bằng tiền theo giá Hội đồng định giá ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện L.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đ1, bà xin rút yêu cầu này, vì yêu cầu khởi kiện của bà đã bao gồm cả yêu cầu độc lập của ông Đ1.

Đối với ông C tại phiên Tòa đề nghị bà bồi thường thêm 10 triệu đồng tiền ông C đổ thêm đất vào ruộng, bà không đồng ý; bà chấp nhận trả cho ông C 5 triệu đồng.

3. Bị đơn ông Phạm Văn C trình bày: Ngày 23/3/2015 ông và ông Đồng Viết Đ1 có thỏa thuận lập hợp đồng đổi ruộng cho nhau; hợp đồng có nội dung: Ông Đồng Viết Đ1 đổi 4 thửa ruộng tổng diện tích 1 sào 3 thước (1 sào =

360m², 1 thước = 24m²) ở xứ đồng T, thôn D cho ông để thuận lợi cho việc canh tác. Khi đổi ruộng chỉ có ông và ông Đ1; bà Ng không có nhà và không tham gia trong giao dịch. Sau khi đổi ruộng cho ông C, ông nhận ruộng và sử dụng luôn; ruộng vẫn nguyên hiện trạng, không thay đổi gì. Bà Ng khởi kiện, ông đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đồng ý trả lại ruộng cho bà Ng, ông Đ1; nhưng bà Ng phải trả lại ông ruộng và bồi thường cho cây trồng trên đất. Ông đồng ý giá theo giá Hội đồng định giá ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện L. Ngoài ra ông yêu C gì khác.

Ngày 02/12/2021 ông C đề nghị bà Đồng Viết Đ1 phải trả ông thêm 10 triệu đồng tiền ông đổ thêm đất vào ruộng. Trước đây ông không yêu cầu, nay tại phiên tòa ông yêu cầu. Ông không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và cũng không yêu cầu Tòa án định giá tài sản đối với các tài sản trên đất, đất ông đã đổ lên và không đồng ý nộp tiền chi phí tố tụng. Đề nghị Tòa án xác định giá theo giá Hội đồng định giá ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện L.

Hợp đồng đổi ruộng với ông Đ1, ông đã bị thất lạc, không còn lưu giữ và không có để nộp cho Tòa án.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ngày 10/11/2015 ông Đ1 chuyển nhượng ruộng cho ông; hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản, không ghi giá tiền chuyển nhượng, không có công chứng hay chứng thực. Tiền chuyển nhượng ông đã trả ông Đ1 26.000.000 đồng. Việc giao tiền không lập văn bản, bà Đồng Viết Đ1 tại thời điểm đó không có nhà và không tham gia vào việc chuyển nhượng.

Ông biết diện tích ruộng trên không phải của ông Đ1 mà là ông Đ1 vừa đổi ruộng cho ông C xong.

Hợp đồng chuyển nhượng hiện ông giữ, nhưng đã bị thất lạc, nên ông không nộp được bản gốc cho Tòa án.

Yêu cầu khởi kiện của bà Ng, ông đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ruộng ngày 10/11/2015 giữa ông Đ1 và ông vô hiệu, ông đồng ý trả lại đất. Trên đất hiện nay ông trồng vài thiểu. Ông đề nghị được bồi thường tài sản trên đất và chênh lệch đất tại thời điểm ông mua và thời điểm hiện nay là 100.000.000 đồng. Trước đây ông không yêu cầu, nay ông yêu cầu tại phiên tòa.

Ông không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản. Nếu Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản ông cũng không nộp tiền. Ông nhất trí với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện L.

Ông không có tài liệu gì nộp thêm cho Tòa án.

* Qua tranh luận và đối đáp, các đương sự giữ nguyên ý kiến như trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 273, khoản 2 Điều 479 BLTTDS. Điều 109, 689 Bộ luật 5j dân sự năm 2005. Điều 122, 123, 129, 131, 212, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Đồng Viết Đ1.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ng:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với anh Phạm Văn C; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 10/11/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 vô hiệu.

- Buộc anh C, chị D1 phải trả bà Ng, ông Đ1 các thửa ruộng số 1,2,3,4,5,6,7 diện tích 578,8 m² tại tờ bản đồ xứ đồng M1, thôn D, xã Đ, huyện L.

Giao cho bà Ng, ông Đ1 sở hữu: 36 cây bưởi đường kính gốc 14,3 cm trị giá 45.756.000 đồng; 08 cây bưởi đường kính gốc 9,5 cm trị giá 8.296.000 đồng; 08 cây hồng xiêm trị giá 2.240.000 đồng; 19 cây nhãn trị giá 25.916.000 đồng; 05 cây vải thiều trị giá 3.602.000 đồng; 02 cây chanh trị giá 812.000 đồng. Tổng cộng 86.622.500 đồng. Bà Đồng Viết Đ1, ông Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho anh C, chị D1 trị giá tài sản nêu trên số tiền 86.622.500 đồng.

- Buộc ông H1 phải trả anh C, chị D1 617,9 m² đất của hộ gia đình anh C tại xứ đồng T, thôn D, xã Đ, huyện L.

Giao cho anh C, chị D1 sở hữu 36 cây vải trị giá 1.692.000 đồng. Anh C, chị D1 phải thanh toán cho ông H1 trị giá tài sản nêu trên số tiền 1.692.000 đồng.

- Buộc ông Đ1 phải có trách nhiệm trả ông H1 21.447.500 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí sơ thẩm cho ông Đ1.

- Anh C, chị D1 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Ng tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Đ1 với anh C, chị D1 vô hiệu.

- Ông H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Ng tuyên bố hợp đồng CNQSD đất giữa ông Đ1 với ông H1 vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đ1, bà Ng, anh C, chị D1, ông H1 phải chịu chi phí định giá, thẩm định tài sản và giám định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND xã Đ có đơn xin xử vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo qui định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS).

Chị Vũ Thị D1, bà Hà Thị V1, chị Đồng Thị H2 và Đồng Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo qui định tại khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị D1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dân sự, mà cụ thể là tranh chấp yêu C tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được qui định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 18/12/2019 Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết vụ án. Trong quá trình xét xử, xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Anh Đồng Viết Gi là con của bà Đồng Viết Đ1 ông Đ1 đang ở nước ngoài và đi nước ngoài trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ án. Do đó xác định vụ án có đương sự đang ở nước ngoài (hiện tại thì anh Đồng

Viết H1 và chị Vũ Thị D1 cũng đang ở nước ngoài). Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 37 của BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Do đó TAND huyện L đã ra quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thụ lý vụ án là đúng qui định.

[1.4] Về áp dụng pháp luật: Các bên thực hiện giao kết hợp đồng vào năm 2015. Vào thời điểm giao kết hợp đồng BLDS năm 2015 chưa có hiệu lực. Nên áp dụng các qui định của BLDS năm 2005, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản qui phạm pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng để giải quyết vụ án .

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

* Gia đình bà Phạm Thị Ng, gia đình ông Phạm Văn C và gia đình ông Nguyễn Văn H1 có quan hệ hàng xóm, ở cùng thôn.

- Ngày 18/5/2000 gia đình ông (bà) Đồng Viết Đ1 được UBND huyện L công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích 2940m² (trong đó có diện tích ruộng đã đổi cho ông C) tại thôn D, xã Đ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông (bà) Đồng Viết Đ1 (ông Đ1 là chồng bà Ng).

- Diện tích đất 624 m² ruộng ở xứ đồng T, xã Đ ông Phạm Văn C sử dụng có nguồn gốc là của hộ gia đình ông Nguyễn Đình H3. Đất được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất ngày 15/5/2000 mang tên hộ ông bà Nguyễn Đình H3 (diện tích ghi trong giấy CNQSD đất là 480m², tại tờ bản đồ T, thửa số 01). Ngày 23/3/2015 ông H3 và vợ là bà Nguyễn Thị H4 chuyển nhượng cho ông C bà D1.

- Về hợp đồng đổi ruộng ngày 23/3/2015: Ngày 23/3/2015 ông Đồng Viết Đ1 và ông Phạm Văn C có thỏa thuận lập hợp đồng đổi ruộng cho nhau; hợp đồng có nội D1: Ông Đồng Viết Đ1 đổi 4 thửa ruộng tổng diện tích 1 sào 3 thước (1 sào = 360m², 1 thước = 24m²) ở xứ đồng T, thôn D cho ông C bà D1 để thuận lợi cho việc canh tác. Việc đổi ruộng giữa các bên có ông Phạm Phú S thay mặt ban quản lý thôn xác nhận.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ1 đất 10/11/2015: Sau khi ông Đ1 và ông C đổi ruộng cho nhau; ông Đ1 đã lấy ruộng của ông C chuyển nhượng cho ông H1, hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản, không ghi giá tiền chuyển nhượng, không có công chứng hay chứng thực. Tiền chuyển nhượng ông H1 cho rằng đã trả ông Đ1 26.000.000 đồng; còn bà Ng cho rằng ông Đ1 nhận 12.000.000 đồng.

Cả hai hợp đồng trên, các đương sự không cung cấp cho Tòa án bản gốc của hợp đồng, chỉ nộp cho Tòa án bản sao (không có công chứng hay chứng thực). Tuy nhiên các đương sự công nhận nội dung bản sao của hợp đồng có nội dung như bản chính. Do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được để đánh giá tính pháp lý của hai hợp đồng trên.

- Về sự biến động diện tích ruộng ghi trong giấy CNQSD đất mang tên hộ ông Đồng Viết Đ1: có ghi: Thửa số 1 = 152m²; thửa số 2 = 180m²; thửa số 3 = 144m²; thửa số 4 = 60m²; thửa số 5 = 132m²; thửa số 6 = 120m² và thửa số 7 = 60m². Tổng cộng: 728m² (các thửa ruộng này ông Đ1 đã đổi cho ông C).

Năm 2010, diện tích đất trên được đo lại. Tại tờ bản đồ số 91 lập năm 2010 gồm các thửa: Số 64 = 107,5m²; số 65 = 82,4m²; số 66 = 54,5m²; số 68 = 47m²; số 70 = 79,4m²; số 83 = 70m² và số 84 = 108,7m². Tổng cộng: 549,5m².

Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo vẽ xác định: Số đo lần 1 ngày 28/02/2020: 662,9m². Số đo lần 2 ngày 26/8/2021: 578,8m².

Bà Ng trình bày diện tích đất ông Đ1 chồng bà đổi cho ông C là: 848m².

Xét thấy: Bà Phạm Thị Ng cho rằng số liệu ghi trong giấy CNQSD đất có diện tích: 848m². Nhưng cộng thực tế 7 thửa ruộng ghi trong giấy CNQSD đất là 728m². Theo lời trình bày của Phạm Thị Ng, thì diện tích đất trên được UBND giao đất năm 1993, khi đó hộ gia đình bà gồm: Bà, ông Đ1, anh Gi, anh M và anh H1. Tổng cộng 5 người. Tuy nhiên trước khi giao đất thì gia đình bà đã sử dụng những thửa đất này, căn cứ vào việc sử dụng đất, nên UBND xã phối hợp với các tổ chức đoàn thể của UBND xã tiến hành cho kê khai diện tích đất đang sử dụng và giao luôn.

Gia đình bà tiến hành nhận đất và tiếp tục sử dụng, không hề có biến động gì. Ngày 18/5/2000 thì được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất. Khi cấp giấy gia đình bà đã tự kê khai và được UBND cấp giấy trên cơ sở tờ khai của gia đình bà. Bà Ng công nhận các thửa đất trên không có sự biến động. Giấy CNQSD đất ghi tổng cộng 728 m². Nhưng thực tế đất rộng hơn, vì trước đây đo bằng phương pháp thủ công, sau này đo bằng máy, nên chính xác hơn và các hộ gia đình đều có diện tích rộng hơn so với giấy CNQSD đất được cấp.

Căn cứ vào văn bản do UBND cung cấp: Về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất năm 2000 hộ ông Đồng Viết Đ1 là trên tờ tự khai của gia đình ông Đ1 và gia đình ông Đ1 tự chịu trách nhiệm trên tờ đơn tự khai. Vào thời điểm cấp giấy không có tờ bản đồ. Tờ bản đồ số 91 được lập sau này (không phải tờ bản đồ làm căn cứ cấp giấy CNQSD đất).

Như vậy vào thời điểm gia đình bà Ng được giao đất năm 1993 không có tờ bản đồ địa chính, việc giao đất trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà Ng. Năm 2000 UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất trên cơ sở gia đình bà

Ng tự kê khai và cũng không có tờ bản đồ địa chính làm căn cứ cấp giấy CNQSD đất. Do đó diện tích đất ghi trên giấy CNQSD đất và diện tích đất sử dụng thực tế có khác nhau. Tòa án đã cho tiến hành đo hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở diện tích đất các bên đang tranh chấp thì diện tích đất có giảm so với giấy CNQSD đất, nhưng tăng so với tờ bản đồ số 91. Bà Ng và ông C đều thừa nhận hiện trạng sử dụng đất không có gì thay đổi. Do đó cần xác định diện tích đất Tòa án đo hiện trạng 578,8m² là đúng.

Đối với số đo lần 1 ngày 28/02/2020: 662,9m². Bà Ng cho rằng không chính xác, nên đề nghị đo lại.

Đối với số đo lần 2 ngày 26/8/2021: 578,8m². Các bên xác định việc đo là khách quan, đúng hiện trạng sử dụng đất. Tại phiên tòa các đương sự chấp nhận số đo này. Do đó xác định diện tích đất ông Đ1 và ông C đổi cho nhau theo hợp đồng đổi ruộng ngày 23/3/2015 là 578,8m².

* Đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng đổi ruộng giữa ông Đ1 và ông C ngày 23/3/2015:

- Diện tích đất ông Đ1 đổi cho ông C là tài sản chung của gia đình ông Đ1, gồm các thành viên: Ông Đ1, bà Ng và các người con ông Đ1 được xác định theo sổ hộ khẩu thời điểm cấp giấy CNQSD đất năm 2000. Do đó ông Đ1 tự ý đổi ruộng cho ông C khi không được bà Ng và các thành viên trong gia đình đồng ý là vi phạm Điều 214, 217, 219, khoản 2 Điều 223 của BLDS năm 2005 trái pháp luật;

- Hợp đồng đổi ruộng không ghi diện tích ruộng đổi, không ghi thửa đất nào, không được cơ quan có thẩm quyền hoặc Văn phòng công chứng chứng thực là không đúng về hình thức và nội dung theo qui định tại Điều: Điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 388, khoản 2 Điều 401, 402, Khoản 1 và khoản 2 Điều 689, 693, 694 của BLDS năm 2005.

Điều 167, Khoản 1 Điều 179, Điều 188 và Điều 190 Luật đất đai.

Đến nay các đương sự đều xác định hợp đồng không đúng qui định của pháp luật và thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó cần chấp nhận. Tuyên bố hợp đồng đổi đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 và ông Phạm Văn C đối với diện tích đất 624 m² và 578,8m² tại xứ đồng T, xã Đ vô hiệu.

Tại Điều 137 và 410 của BLDS 2005 qui định hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Như vậy ông C phải trả ông Đ1 diện tích ruộng mà ông C đang sử dụng là 578,8m² tại các thửa số: 64, 65, 66, 68, 70, 83 và 84 theo tờ bản đồ số 91 đo năm 2009 xã Đ, huyện L cho ông Đ1 bà Ng.

* Giải quyết tài sản trên đất: Tài sản trên đất là của ông C, cần giao lại cho bà Ng và ông Đ1 sở hữu. Nhưng ông Đ1 và bà Ng phải trả ông C bằng tiền. Theo biên bản định giá ngày 09/6/2020 (BL 109-114). Ông C xác định các tài sản trên đất gồm:

1- 36 cây bưởi có đường kính gốc 14,3cm có giá 1.271.000 đồng/cây

$36 \times 1.271.000 \text{ đồng} = 45.756.000 \text{ đồng};$

2- 8 cây bưởi có đường kính gốc 9,5cm có giá 1.037.000 đồng/cây

$8 \text{ cây} \times 1.037.000 \text{ đồng} = 8.296.000 \text{ đồng}.$

3- 08 cây hồng xiêm có đường kính gốc 8,9cm có giá 280.000 đồng/cây

$08 \text{ cây} \times 280.000 \text{ đồng/cây} = 2.240.000 \text{ đồng}.$

4- 19 cây nhãn có đường kính gốc từ 4cm-5cm có giá 1.364.000 đồng/cây

$19 \text{ cây} \times 1.364.000 \text{ đồng/cây} = 25.916.000 \text{ đồng}.$

5- 05 cây vải thiều đường kính gốc 3,5 đến 4 cm có giá 720.000 đồng/cây

$05 \text{ cây} \times 720.000 \text{ đồng/cây} = 3.602.500 \text{ đồng}.$

6- 02 cây chanh có đường kính gốc 7-9cm có giá 406.000 đồng/cây

$02 \text{ cây} \times 406.000 \text{ đồng/cây} = 812.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng: 86.622.500 đồng.

Cần giao toàn bộ tài sản trên cho bà Ng và ông Đ1 sở hữu. Ông Đ1 và bà Ng phải trả ông C bà D1 86.622.500 đồng.

* Đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông H1 ngày 10/11/2015:

Sau khi đổi ruộng cho ông C xong; ngày 10/11/2015 ông Đ1 và ông H1 thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Trong đó ông Đ1 chuyển nhượng cho ông H1 diện tích đất ruộng theo giấy CNQSD đất là 624m² (đo thực tế là 617,9m² các bên công nhận số đo này) (đất vừa đổi cho ông C). Ông H1 là người nhận chuyển nhượng. Hai bên có lập văn bản. Giá tiền chuyển nhượng theo ông Đ1 (do bà Ng đại diện) khai là 12 triệu đồng, còn theo ông H1 khai là 26 triệu đồng.

Xét thấy: Như đã nhận định ở phần trên, hợp đồng đổi ruộng giữa ông Đ1 và ông C vô hiệu; nên diện tích đất ông Đ1 chuyển nhượng cho ông H1, không phải của ông Đ1, nên cũng vô hiệu.

Mặt khác: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông H1 có lập thành văn bản, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền hoặc Văn phòng công chứng chứng thực là không đúng về hình thức và nội D1 theo qui định tại các Điều: Điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 388, khoản 2 Điều 401, 402, 688, 697, 698 của BLDS năm 2005; Điều 167, 168, Khoản 1 Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai.

Đến nay các đương sự đều xác định hợp đồng không đúng qui định của pháp luật và thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó cần chấp nhận. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2015 giữa ông Đ1 và ông H1 vô hiệu.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo qui định tại Điều 137, 410 của BLDS 2005.

Theo qui định thì ông H1 phải trả lại tài sản là 617,9m² đất nông nghiệp cho ông Đ1, sau đó buộc ông Đ1 phải trả lại cho ông C. Tuy nhiên các bên thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu và ông H1 trả lại đất cho ông C. Để thuận lợi cho việc giải quyết vụ án, đỡ mất thời gian, tốn kém và tránh nhiều thủ tục, nên chỉ cần tuyên: Ông H1 phải trả lại diện tích 617,9m² đất nông nghiệp cho ông C là phù hợp.

- Về tài sản trên đất: Cần giao cho ông C quản lý và sử dụng. Nhưng ông C phải thanh toán cho ông H1 giá trị bằng tiền:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2020 (BL 109-114)

36 cây vải có giá 47.000 đồng/cây

36 cây x 47.000 đồng/cây = 1.692.000 đồng.

- Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H1 trả cho ông Đ1, cần buộc ông Đ1 phải trả lại cho ông H1.

Theo ông H1 trình bày, số tiền chuyển nhượng là 26.000.000 đồng.

Còn theo ông Đ1 (do bà Ng đại diện) trình bày thì số tiền nhận chuyển nhượng là 12.000.000 đồng.

Xét thấy: Khi giao kết hợp đồng, các bên không ghi số tiền vào văn bản; chỉ thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng, ông H1 cho rằng số tiền chuyển nhượng là 26.000.000 đồng. Nhưng ông H1 không đưa ra được căn cứ gì chứng minh cho việc này. Do đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông H1. Mà chỉ chấp nhận số tiền chuyển nhượng là 12.000.000 đồng và cần buộc ông Đ1 phải trả lại ông H1 số tiền này.

- Diện tích đất 617,9m² khi các bên chuyển nhượng cho nhau có giá 12.000.000 đồng.

Nay có giá: 617,9m² x 50.000đồng/m² = 30.895.000 đồng.

Ông H1 xác định đất có giá là 100.000.000 đồng là không có căn cứ.

Như vậy có sự chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm giải quyết vụ án:

30.895.000 đồng – 12.000.000 đồng = 18.895.000 đồng.

Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả ông H1 và ông Đ1, hai bên không tuân thủ các qui định của

pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy các bên đều phải chịu lỗi như nhau, mỗi bên 50%, tương đương với số tiền là:

$18.895.000 \text{ đồng} : 2 = 9.447.500 \text{ đồng}.$

Nên ông Đ1 phải trả cho ông H1 số tiền 9.447.500 đồng.

Như vậy ông Đ1 phải trả cho ông H1 cả hai khoản tiền là: $12.000.000 \text{ đồng} + 9.447.500 \text{ đồng} = 21.447.500 \text{ đồng}.$

* Đối với công sức tôn tạo đất: Các ông H1 và ông C đều xác định đất giữ nguyên hiện trạng, công sức không đáng kể, các đương sự không đề nghị xem xét; trong suốt quá trình sử dụng đất, ông C cũng đã được hưởng các hoa lợi trên đất. Do đó Tòa án không đặt ra giải quyết.

Tại phiên tòa ông C đề nghị bà Đồng Viết Đ1 phải bồi thường 10.000.000 đồng tiền ông C đã đổ đất lên. Xét thấy: Tại phiên tòa ông C đưa ra yêu cầu bổ sung là vượt quá yêu cầu ban đầu, nên không được xem xét. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp về công sức tôn tạo đất sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác và theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên bà Ng chấp nhận trả ông C 5.000.000 đồng. Xét thấy việc bà Ng tự nguyện trả ông C thêm 5.000.000 đồng là không trái pháp luật, cần chấp nhận.

* Tại phiên tòa bà Phạm Thị Ng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đồng Viết Đ1 xin rút yêu cầu độc lập về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy việc rút yêu cầu độc lập của ông Đ1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, nên cần chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Đồng Viết Đ1.

* Đối với việc ông Nguyễn Đình Hoàn chuyển nhượng đất cho ông C: Gia đình ông Hoàn không yêu cầu xem xét, nên không đặt ra giải quyết. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

* Đối với người tham gia tố tụng: Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định UBND huyện L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình xét xử thấy UBND huyện L không liên quan gì đến các hợp đồng đổi đất và chuyển nhượng đất nông nghiệp. Nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định:

+ Lần 1: Xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, đo vẽ và định giá tài sản hết: 11.000.000 đồng; bà Ng ông Đ1, ông C và ông H1 mỗi bên phải chịu 1/3/số tiền

này, cụ thể: Bà Ng, ông Đ1 phải chịu: 3.800.000 đồng; ông C phải chịu: 3.600.000 đồng; ông H1 phải chịu: 3.600.000 đồng.

+ Đo vẽ lần 2 hết 12.000.000 đồng. Bà Ng ông Đ1 và ông C bà D1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ = 6.000.000 đồng.

Bà Ng đã tạm ứng số tiền này. Do đó cần buộc ông C bà D1 và ông H1 phải trả lại cho bà Ng.

Cụ thể: Ông H1 phải trả bà Ng: 3.600.000 đồng.

Ông C phải trả bà Ng: 9.600.000 đồng.

+ Chi phí giám định chữ văn bản của anh Đồng Viết Hùng và Đồng Viết Gi gửi về từ Hàn Quốc do bà Ng yêu cầu và phục vụ cho nội dung bà Ng khởi kiện. Do đó bà Ng phải chịu là 3.240.000 đồng (xác nhận bà Ng đã nộp đủ).

* Về án phí:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà Ng được chấp nhận, do đó bà Ng không phải chịu án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Ông C; ông H1 phải chịu án phí về hợp đồng vô hiệu, mỗi bên là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 1.072.375 đồng tiền án phí dân sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Ông Đ1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

- Trả lại bà Ng 300.000 đồng tiền án phí đã nộp.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Khoản 6 điều 12; khoản 2 và 3 Điều 167; Điều 168; Khoản 1 Điều 179, Điều 188; Điều 190; điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai.

- Điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, 128; 137; Điều 388, k2 Đ 401, 402, 410; 688; khoản 1 và 2 Điều 689; 693; 694; 697, 698 của BLDS năm 2005.

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70; khoản 147, 157; 158, 161; Điều 164, Điều 165, 217 khoản 1 và 3 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH 14 ngày 30/12/016 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.

Khoản 1 Điều 34 pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Đồng Viết Đ1 về việc đề nghị: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông

nghiệp giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu C khởi kiện của bà Phạm Thị Ng. Tuyên bố:

2.1. Hợp đồng đổi đất nông nghiệp ngày 23/3/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 và ông Phạm Văn C đối với diện tích đất nông nghiệp: 624 m² và 578,8m² tại xứ đồng T, xã Đ vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp ngày 10/11/2015 giữa ông Đồng Viết Đ1 với ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa ruộng có diện tích 624m² xứ đồng T ở tại thôn D, xã Đ vô hiệu.

2.2. Buộc ông Phạm Văn C trả bà Phạm Thị Ng, ông Đồng Viết Đ1 diện tích đất nông nghiệp 578,8m² ở xứ đồng T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

(Thửa đất có hình đa giác ký hiệu: ABCDEFG; có các cạnh: AB = 3,4m + 5,6m + 4,7m + 3,6m; BC = 16,1m; CD = 3,5m + 1,3m + 6,3m; DE = 12,7m + 5,7m; EF = 11,5m + 2,4m + 6,9m + 6,8m; FG = 4,2m + 8,7m và GA = 6,2m + 1,5m + 14,6m. Có sơ đồ kèm theo).

2.3. Giao cho bà Phạm Thị Ng và ông Đồng Viết Đ1 được sở hữu toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 578,8m² ở xứ đồng T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang; trị giá 86.622.500 đồng, gồm:

- 36 cây bưởi có đường kính gốc 14,3cm có giá 1.271.000 đồng/cây = 45.756.000 đồng;

- 8 cây bưởi có đường kính gốc 9,5cm có giá 1.037.000 đồng/cây = 8.296.000 đồng.

- 08 cây hồng xiêm có đường kính gốc 8,9cm có giá 280.000 đồng/cây = 2.240.000 đồng.

- 19 cây nhãn có đường kính gốc từ 4cm-5cm có giá 1.364.000 đồng/cây = 25.916.000 đồng.

- 05 cây vải thiều đường kính gốc 3,5 đến 4 cm có giá 720.000 đồng/cây = 3.602.500 đồng.

- 02 cây chanh có đường kính gốc 7-9cm có giá 406.000 đồng/cây = 812.000 đồng.

2.4. Buộc bà Phạm Thị Ng, ông Đồng Viết Đ1 phải thanh toán trả ông ông Phạm Văn C giá trị cây trồng trên đất là 86.622.500 đồng (tám mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

2.5. Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả ông Phạm Văn C diện tích đất nông nghiệp: 624 m² (số đo thực tế là 617,9m² ở xứ đồng T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (Thửa đất có hình đa giác ký hiệu: HIKLMNOPQ; có các cạnh: HI

= 16,9m; IK = 14,1m; KL = 8,4m; LM = 9,3m; MN = 10m; NO = 10,5m; OP = 13m; PQ = 19,2m; QH = 21,6m. Có sơ đồ kèm theo).

2.6. Giao cho ông Phạm Văn C được sở hữu toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 617,9m² ở xứ đồng T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang; gồm 36 cây vải thiều có giá 47.000 đồng/cây trị giá 1.692.000 đồng (một triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng).

2.7. Buộc ông Phạm Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1 giá trị cây trồng trên đất là 1.692.000 đồng (một triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng).

2.8. Ông Đồng Viết Đ1 phải trả ông Nguyễn Văn H1 21.447.500 đồng (hai mươi một triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

2.9. Công nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Ng trả ông Phạm Văn C 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản hết 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu). Các đương sự phải chịu như sau:

- Bà Ng, ông Đ1 phải chịu: 9.800.000 đồng (chín triệu tám trăm ngàn đồng). Xác nhận bà Ng đã nộp đủ.

- Ông C phải chịu: 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm ngàn đồng). Do bà Ng đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên ông C phải trả bà Ng 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu: 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm ngàn đồng). Do bà Ng đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên ông H1 phải trả bà Ng 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

4. Về chi phí giám định văn bản của anh Đồng Viết H1 và Đồng Viết Gi bà Phạm Thị Ng phải chịu là 3.240.000 đồng (xác nhận bà Ng đã nộp đủ).

5. Về án phí:

- Ông Phạm Văn C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng vô hiệu;

- Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 1.072.375 đồng tiền án phí dân sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng ông H1 phải chịu 1.372.375 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn ba trăm đồng) tiền án phí.

- Bà Phạm Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Ng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0004430 ngày 13/12/2010 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Miễn tiền án phí cho ông Đồng Viết Đ1.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền phải thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (tiền án phí không tính lãi).

6. Về quyền kháng cáo:

- Báo cho các đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THADS tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự; Luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu TA tỉnh BG.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Dương Thế Vinh