

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 01/2022/DS-PT
Ngày 04 - 01 - 2022.
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 NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Lương.
Bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: bà Vũ Thị Len, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: ông Phạm Hữu Hải -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2021 và ngày 04 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1957.

Địa chỉ: thôn L, xã H, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn:

- Ông Ninh Đồng T, sinh năm 1962.

- Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: thôn L, xã H, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

***. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tr:** ông Ninh Đồng T, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn L, xã H, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

(theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đỗ Thị Ph, sinh năm 1972.

- Chị Đoàn Thị H, sinh năm 2001.
- Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1941.

Cùng địa chỉ: thôn L, xã H, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

**. Người đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị H, bà Đỗ Thị D: chị Đỗ Thị Ph, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn L, xã H, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2021, ngày 15/3/2021).*

4. Người làm chứng:

- + Ông Đoàn Hồng M, sinh năm 1962.
- + Ông Phạm Thế H, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: thôn L, xã H, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

5. Người kháng cáo: ông Ninh Đồng T (bị đơn).

Tại phiên tòa: bà Đ, ông T, chị Ph, chị H, ông M, ông H đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2020, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là bà Đoàn Thị Đ trình bày:

Bà được nhà nước giao quyền sử dụng 242m² đất ao tại thửa 86 tờ bản đồ 14 xã H. Ủy ban nhân dân huyện Y đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/1995 mang tên bà Đoàn Thị Đ. Năm 2000 ông T có xin bà làm gian quán trên diện tích đất ao của bà để ông T bán thuốc thú y. Bà đã đồng ý để ông T xây dựng quán nhưng khi ông T xây móng làm quán thì Ủy ban nhân dân xã H không cho ông T xây dựng, do đó ông T đưa cho bà ký xác nhận vào tờ đơn để ông T được xây dựng quán. Khi ông T đưa đơn thì bà không đọc nội dung văn bản và đã ký luôn vào tờ giấy mà ông T đưa. Sau đó ông T đã xây dựng gian quán trên diện tích 15m² đất ao của bà. Diện tích đất ao còn lại bà vẫn sử dụng và canh tác. Đến năm 2001 ông T cho bà sử dụng diện tích 150m² đất 313 ở gốc gạo thuộc quyền sử dụng của ông T. Bà sử dụng đất 313 của ông T từ năm 2001 đến năm 2003 nhưng bà và ông T không làm bất cứ thủ tục gì tại chính quyền địa phương, diện tích 242m² đất ao vẫn mang tên bà và diện tích đất 313 tại gốc gạo vẫn mang tên ông T. Năm 2003 thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa thì diện tích 150m² đất 313 tại gốc gạo của ông T được Ban dồn điền đổi thửa của xã dồn vào diện tích đất 313 cho gia đình ông T và cũng từ năm 2003 bà không sử dụng đất 313 của ông T nữa.

Năm 2017 bà khởi kiện buộc ông T tháo dỡ hai gian quán để trả lại đất cho bà. Quá trình làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, bà mới được biết đơn đề nghị ông T đưa cho bà ký năm 2000 có nội dung bà đổi 150m² đất ao của bà để lấy 150m² đất 313 ở gốc gạo của ông T. Khi giải quyết vụ án do bà muốn hai bên giải quyết tình cảm, nên bà đã đồng ý thanh toán cho ông T giá trị gian quán là 25.000.000 đồng để ông T trả lại diện tích đất ao cho bà. Sau khi hòa giải bà đã thanh toán cho ông T 25.000.000 đồng nhưng ông T không cho bà thực hiện quyền sử dụng diện tích 242m² đất ao mà bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã H xác định diện tích 150m² đất ao là của ông T và xuất trình đơn đề ngày 10/4/2000 với nội dung ông T đã đổi 150m² đất 313

của ông T để lấy 150m² đất ao của bà để làm quán mãi mãi không đòi lại. Bà có ký vào đơn đề nghị đổi đất đề ngày 10/4/2000 do ông T xuất trình, nhưng thực tế giữa bà và ông T không thực hiện đổi đất, bà vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất ao của bà, ông T vẫn sử dụng diện tích đất 313 của ông T từ năm 2003. Diện tích gian quán ông T xây dựng trên đất ao của bà, bà đã thanh toán cho ông T 25.000.000 đồng, ngoài ra ông T không còn tài sản gì trên đất ao của bà nên không phát sinh thiệt hại từ việc đổi đất.

Năm 2016 bà đã bán toàn bộ diện tích 242m² đất ao này cho vợ chồng chị Đỗ Thị Ph với giá là 115.000.000 đồng, bà đã nhận đủ số tiền 115.000.000 đồng của vợ chồng chị Ph và đã giao diện tích đất ao cho vợ chồng chị Ph sử dụng. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã H thì ông T có đơn không cho chuyển nhượng nên hiện nay chưa chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng chị Ph. Nay bà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 242m² đất ao trên cho chị Đỗ Thị Ph.

Do vậy bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Mô tuyên đơn đề nghị ngày 10/4/2000 có nội dung đổi đất giữa bà và ông T vô hiệu, buộc ông Ninh Đồng T và bà Nguyễn Thị Tr trả lại diện tích 150m² đất ao cho bà.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Ninh Đồng T trình bày:

Năm 2000 ông có nhu cầu làm quán để bán thuốc thú y, bà Đ có nhu cầu sử dụng đất mạ nên ngày 10/4/2000 ông và bà Đ có ký đơn đề nghị với nội dung: bà Đ đổi cho ông diện tích 150m² đất thổ canh (thực tế là đất ao) cạnh nhà ông V để ông xây quán làm dịch vụ, bà Đ lấy 150m² đất 313 ở góc gao của ông để sản xuất. Đơn này có xác nhận của Trưởng thôn và Bí thư thôn và hai bên chưa làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã H. Khi ký đơn đổi đất giữa ông và bà Đ không đo cụ thể diện tích 150m² đất ao đổi ở vị trí nào, mặc dù trong đơn ghi diện tích 150m² đất cạnh nhà ông V nhưng thực tế bà Đ chỉ cho ông diện tích 150m² đất đổi cạnh nhà chị Ph. Cùng ngày 11/4/2000 bà Đ tiếp tục ký cho ông mượn 15m² đất để ông xây dựng quán làm dịch vụ vì phần đất bà Đ đổi cho ông trống không xây dựng được quán. Ông xác định giữa ông và bà Đ có hai hợp đồng, đó là hợp đồng đổi đất đề ngày 10/4/2000 và hợp đồng mượn đất đề ngày 11/4/2000. Sau khi mượn đất của bà Đ, ông đã xây dựng quán trên diện tích đất ao có kích thước 6m x 5m, giáp nhà ông V và ông chỉ sử dụng gian quán này; diện tích đất ao còn lại bà Đ vẫn sử dụng. Năm 2017 bà Đ khởi kiện, Tòa án mới giải quyết cho ông đơn mượn đất ngày 11/4/2000, còn đơn đổi đất chưa giải quyết nên ông xác định 150m² đất ao bà Đ đổi cho ông là của ông vì trong đơn hai bên ghi là đổi mãi mãi. Mục đích ông ký giấy đổi đất và mượn đất ao của bà Đ cả hai phía (giáp nhà ông V và giáp nhà chị Ph) là để giữ đất không cho bà Đ bán cho ai mà chỉ được quyền bán cho ông.

Diện tích 150m² đất 313 ở góc gao của ông, bà Đ sử dụng đến năm 2003 do dồn điền đổi thửa bà Đ không sử dụng nữa. Ông không biết diện tích đất 313 ở góc gao của ông có dồn vào trong tổng diện tích đất 313 của ông hay không vì hiện nay diện tích đất 313 của ông vẫn đang thiếu. Đến nay bà Đ khởi kiện yêu cầu xác định đơn đổi đất giữa ông và bà Đ vô hiệu, buộc ông trả 150m² đất ao cho bà Đ, ông không nhất trí vì trong đơn đổi đất (hợp đồng) ghi là đổi mãi mãi nên ông xác định diện tích

150m² đất ao này thuộc quyền sử dụng của ông, mặc dù ông và bà Đ chưa làm thủ tục đổi đất tại chính quyền địa phương. Ông đề nghị bà Đ phải trả lại cho ông đúng diện tích 150m² đất 313 ở góc gao thì ông mới đồng ý trả cho bà Đ diện tích 150m² đất ao, nếu không thì diện tích 150m² đất ao của bà Đ đổi cho ông là quyền sử dụng của ông. Bà Đ chỉ được quyền sử dụng diện tích 92m² đất ao còn lại; nếu bà Đ nhất trí bán diện tích đất ao còn lại thì ông sẽ mua lại diện tích đất đó.

Tòa án tuyên hợp đồng đổi đất giữa ông và bà Đ vô hiệu thì ông không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị Đỗ Thị Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị H, bà Đỗ Thị D trình bày:

Năm 2016 bà Đoàn Thị Đ có bán cho vợ chồng chị diện tích 242m² đất ao tại thửa 86 tờ bản đồ 14 xã H đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đoàn Thị Đ; giá thỏa thuận giữa hai bên là 115.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, vợ chồng chị đã giao cho bà Đ đủ số tiền 115.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã H đã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa vợ chồng chị và bà Đ thì ông T có đơn đề nghị diện tích đất ao này đang có tranh chấp với ông T nên Ủy ban nhân dân xã không tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng chị. Khi vợ chồng chị giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Đ thì đồng thời bà Đ đã giao cho vợ chồng chị sử dụng diện tích 242 m² đất ao. Từ năm 2016 đến nay, vợ chồng chị đã sử dụng diện tích đất ao nêu trên. Quá trình sử dụng đất chị đã san lấp toàn bộ diện tích đất ao để thành vườn và xây dựng tường bao, trồng cây lưu niên trên diện tích đất này. Đến nay chị đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho chị. Chị đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 242m² đất ao nêu trên với bà Đ, nếu bà Đ không tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất ao trên cho chị thì chị đề nghị bà Đ phải bồi thường thiệt hại toàn bộ cho chị theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng là ông Phạm Thế H và ông Đoàn Hồng M đều trình bày: thời điểm năm 2000 hai ông là Trưởng thôn và Bí thư của thôn Liên Trì 1. Lúc đó Hợp tác xã cũng có nhu cầu về thuốc thú y nên khi ông T mở quán bán thuốc thú y thì thôn cũng đồng tình. Khi ông T đưa đơn đề nghị xác nhận vào đơn của ông T để ông T xây dựng quán trên diện tích 15m² đất ao của bà Đ, ông T nói bà Đ cũng đồng ý cho ông T xây dựng quán nên các ông cũng xác nhận vào đơn cho ông T. Các ông không chứng kiến việc bà Đ và ông T ký đơn đổi đất với nhau. Năm 2003 ông H cũng nằm trong Ban đồn điền đổi thửa nên căn cứ vào sổ sách giấy tờ của xã đất 313 của người nào thì dồn đất 313 vào cho người đó. Đất 313 ở góc gao của ông T vẫn đứng tên ông T thì sẽ được dồn vào diện tích đất 313 cho ông T, không dồn vào diện tích đất 313 của bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, Điều 146, Điều 691, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật Dân sự 1995. Điều 74 Luật Đất đai năm 1993. Điều 122, Điều 129, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Đ.

Tuyên bố đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000 ký giữa bà Đoàn Thị Đ và ông Ninh Đồng T là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Ninh Đồng T và bà Nguyễn Thị Tr có trách nhiệm trả cho bà Đoàn Thị Đ diện tích 150m² đất ao tại thửa 86 tờ bản đồ số 14 xã H. Diện tích đất này bà Đoàn Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 892/YH/QSDĐ/HYM ngày 08/12/1995.

- Chi phí thẩm định và thẩm định giá tài sản:

Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng bà Đoàn Thị Đ đã thanh toán. Buộc ông Ninh Đồng T, bà Nguyễn Thị Tr phải trả cho bà Đoàn Thị Đ 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 06/10/2021 ông Ninh Đồng T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô. Ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: tuyên hồ sơ giấy tờ đổi đất của ông T và bà Đ có hiệu lực. Buộc bà Đ phải trả 150m² đất thổ canh (đất ao) tờ 14, thửa 86 ngày 10/4/2000 cho ông. Ông không đồng ý trả 5.000.000 đồng thẩm định giá.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Tâm.

- Bị đơn (người kháng cáo) vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Yên Mô chỉ giải quyết gian quán được xây dựng trên diện tích khoảng 15m² đất ao của bà Đ, còn khoảng 135m² đất ao vẫn thuộc quyền sử dụng của ông vì Tòa án nhân dân huyện Yên Mô chưa giải quyết diện tích khoảng 135m² đất ao còn lại này.

- Chị Ph, chị H trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của

Tòa án nhân dân huyện Yên Mô. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T phải nộp 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng.

Đơn kháng cáo của ông Ninh Đồng T được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết về giao dịch đổi đất ao giữa bà Đ và ông T vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[2]. Về yêu cầu kháng cáo của ông Ninh Đồng T.

[2.1]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hồ sơ giấy tờ đổi đất của ông T và bà Đ có hiệu lực. Buộc bà Đ phải trả 150m² đất thổ canh (đất ao) tờ 14, thửa 86 ngày 10/4/2000 cho ông T. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 10/4/2000 bà Đoàn Thị Đg và ông Ninh Đồng T đã ký giao dịch dân sự thể hiện tại đơn đề nghị có nội dung: bà Đ đổi 150m² đất thổ canh cạnh nhà ông V cho ông T để ông T xây quán làm dịch vụ, ông T đổi cho bà Đ 150m² đất canh tác 313 để bà Đ sản xuất. Như vậy, giữa bà Đ và ông T đã xác lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Về hình thức của đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000:

Ông T và bà Đ đều thừa nhận: khi ký đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000 các bên không báo cáo chính quyền địa phương.

Như vậy, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn giữa bà Đ và ông T đã không làm đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, vi phạm Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993, Điều 7 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Mặt khác, đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000 không theo đúng Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

Về nội dung của đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000:

Trong đơn đề nghị ngày 10/4/2000, việc đổi 150m² đất của mỗi bên cũng không ghi vị trí kích thước tứ cận của thửa đất, không thể hiện chi tiết ranh giới thửa đất chuyển đổi, đất đổi thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào của xã H, huyện Y.

Do không làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất tại chính quyền địa phương nên trong sổ sách lưu trữ tại xã thì diện tích 150m² đất 313 của ông T vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T. Theo Biên bản xác minh ngày 28/01/2021

và Báo cáo số 72/BC-UBND ngày 03/8/2021, Ủy ban nhân dân xã H cung cấp: năm 2013, sau khi chỉnh trang đồng ruộng, gia đình ông T được chia 02 lô, cụ thể: lô 01 tại tờ bản đồ số 15, thửa đất 106, diện tích 1.552m^2 xứ đồng sau L (toàn bộ diện tích đất này nằm áp khu dân cư gia đình đã làm ao trồng rau theo phương án dồn điền đổi thửa của xã ổn định theo diện tích cũ nên không thực hiện dồn điền). Lô 02 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.260m^2 xứ đồng đôi 5 đứng tên ông T, bao gồm cả đất của ông K (trong đó diện tích gia đình ông T được chia là 695m^2 , diện tích ông K tặng cho gia đình ông T là 295m^2).

Như vậy, giao dịch dân sự chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/4/2000 giữa ông T và bà Đ không đảm bảo các quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Đ về việc tuyên bố đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000 giữa bà Đoàn Thị Đ và ông Ninh Đồng T là giao dịch vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Ông T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hồ sơ giấy tờ đổi đất của ông T và bà Đ có hiệu lực, buộc bà Đ phải trả 150m^2 đất thổ canh (đất ao) tờ 14, thửa 86 ngày 10/4/2000 cho ông T là không có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 (Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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.

Tại phiên tòa, ông T thừa nhận quá trình thực hiện đơn đề nghị ngày 10/4/2000 ông T chỉ sử dụng khoảng 15m^2 đất ao của bà Đ để xây quán làm dịch vụ, còn lại khoảng 135m^2 đất ao bà Đ vẫn sử dụng. Năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Yên Mô chỉ giải quyết gian quán được xây dựng trên diện tích khoảng 15m^2 đất ao của bà Đ, còn khoảng 135m^2 đất ao vẫn thuộc quyền sử dụng của ông vì Tòa án nhân dân huyện Yên Mô chưa giải quyết diện tích khoảng 135m^2 đất ao còn lại này.

Đối với diện tích 150m^2 đất 313 ở góc gao của ông T: bà Đ khai bà có sử dụng canh tác 150m^2 đất 313 tại góc gao của ông T từ năm 2001 đến năm 2003, khi thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa thì diện tích đất này đã được Ban dồn điền đổi thửa dồn vào diện tích đất 313 cho ông T nên bà Đ không sử dụng nữa.

Theo Bản trình bày ngày 24/3/2017, ông T thừa nhận: bà Đ dùng đất 313 của ông để gieo mạ, đến năm 2004 dồn điền đổi thửa, đất của ông chuyển chỗ khác nên bà Đ bỏ hoang không làm, ông bảo em ông là Ninh Văn Th làm cả đất của ông, đất 313 vẫn mang tên ông. (Bút lục số 164).

Diện tích 150m^2 đất 313 ở góc gao của ông T đổi cho bà Đ, sau khi dồn điền đổi thửa năm 2003 ông T đã trực tiếp sử dụng diện tích đất này, bà Đ không còn sử dụng nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông T buộc bà Đ phải trả lại cho ông T 150m^2 đất 313 tại góc gao.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2017/QĐST-TCHS ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô quyết định: bà Đ được sở hữu gian quán diện tích $12,16\text{m}^2$ mà gia đình ông T bà Tr đã xây dựng trên đất ao của bà Đ tại thôn L, thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 14 xã H. Bà Đ có trách nhiệm

thanh toán cho ông T, bà Tr giá trị gian quán là 25.000.000 đồng. Ngày 17/4/2017 bà Đ, ông T đã giao nhận tiền cho nhau xong. Ông T đã nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng và không khiếu nại gì nữa.

Căn cứ vào Công văn số 365/2018/CV-TA ngày 18/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Mô đã giải thích Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2017/QĐST-TCDS ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô như sau: diện tích 12,16m² đất ao tại thửa 86, tờ bản đồ số 14 xã H thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thị Đ trên đất ông T xây quán bán hàng đã được giải quyết tại Quyết định số 03/2017/QĐST-TCDS ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô.

Do giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Đ vô hiệu và diện tích 12,16m² đất ao tại thửa 86, tờ bản đồ số 14 xã H thuộc quyền sử dụng đất của bà Đ đã được giải quyết tại Quyết định số 03/2017/QĐST-TCDS ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô nên buộc ông T, bà Tr trả lại cho bà Đ diện tích 137,84m² (150m² - 12,16m²) đất ao tại thửa 86 tờ bản đồ số 14 xã H.

[2.2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T về việc ông T không đồng ý trả 5.000.000 đồng thẩm định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của ông T và bà Đ là lỗi ngang nhau khi hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng pháp luật. Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng, được chia cho đều cho nguyên đơn, bị đơn, cụ thể:

- Bà Đ phải chịu 5.000.000 đồng chi phí tố tụng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà bà Đ đã nộp. Như vậy bà Đ đã nộp đủ chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng.

- Ông T, bà Tr phải chịu 5.000.000 đồng chi phí tố tụng (tức chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản). Do bà Đ đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà Tr phải hoàn trả cho bà Đ số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ninh Đồng T.

Do Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và bà Tr có trách nhiệm trả cho bà Đ diện tích 150m² đất ao là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô về phần bản án liên quan đến giải quyết diện tích đất ao.

[4]. Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định yêu cầu của bà Đ đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc

Hội, buộc ông T và bà Tr phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 1 Điều 31, Điều 74 của Luật Đất đai năm 1993.

- Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 691, Điều 699, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật Dân sự 1995.

- Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Ninh Đồng T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình về phần bản án liên quan đến giải quyết diện tích đất ao, cụ thể:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Đ về việc tuyên bố đơn đề nghị (hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) đề ngày 10/4/2000 ký giữa bà Đoàn Thị Đ và ông Ninh Đồng T là giao dịch dân sự vô hiệu.

2.2. Buộc ông Ninh Đồng T và bà Nguyễn Thị Tr có trách nhiệm trả cho bà Đoàn Thị Đ diện tích 137,84m² đất ao tại thửa 86 tờ bản đồ số 14 xã H. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/1995 mang tên bà Đoàn Thị Đ.

2.3. Về chi phí tố tụng.

Ông Ninh Đồng T, bà Nguyễn Thị Tr phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Do bà Đoàn Thị Đ đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng nên buộc ông Ninh Đồng T, bà Nguyễn Thị Tr phải hoàn trả cho bà Đoàn Thị Đ số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Ninh Đồng T và bà Nguyễn Thị Tr phải

nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Những phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Ninh Đồng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Ninh Đồng T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2021/0006202 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện Yên Mô;
- Chi cục THADS huyện Yên Mô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Phụng