
Bản án số: 30/2018/DS-ST
Ngày 02/10/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Hoàng Văn Toan

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Nguyễn Xuân Chung

2/ Bà Nguyễn Thị Hoan

- *Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà Vũ Thị Kim Thùy- TAND huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- *Đại diện VKSND huyện L tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Thành- KSV.

Trong các ngày 01, 02/08/2018 tại trụ sở toà án nhân dân huyện L tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2015/TLST- DS ngày 17/06/2015 về việc tranh chấp “Chuyển đổi quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2017/QĐXX - DS ngày 22/11/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Đức C sinh năm 1954 (tức Nguyễn Văn C)

Địa chỉ: Thôn T 2, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B sinh năm 1948

Địa chỉ: Thôn T 1, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Do anh Nguyễn Văn K sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn T 3, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền đề ngày 14/09/2017) có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Chị Nguyễn Thị T2 sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn T 1, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Giáp Thị C1 sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn T 2, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Nguyễn Đức C sinh năm 1954

Địa chỉ: Thôn T 2, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền đề ngày 06/7/2017) có mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị N sinh năm 1955

3/ Anh Nguyễn Văn D sinh năm 1987

Đều địa chỉ: Thôn T 1, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Nguyễn Văn B sinh năm 1948

Địa chỉ: Thôn T 1, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang đại diện (vắng mặt)

4/ Anh Nguyễn Văn K sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn T 3, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

5/ Anh Nguyễn Văn K1 sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn T 1, xã T3, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

6/ Chị Nguyễn Thị T4 sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn T 3, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

7/ Chị Nguyễn Thị K2 sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện L1, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

- UBND xã T1 do ông Nguyễn Đức Nghiêm- Chủ tịch đại diện (vắng mặt).

* *Luật sư trợ giúp pháp lý cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị Bích L2, bà Ong Thị T5 thuộc văn phòng luật sư Hoàng L2 đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- *Luật sư trợ giúp pháp lý cho bà Nguyễn Thị T2:* Luật sư Giáp Thị V thuộc văn phòng luật sư K3, đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

NỘI D2 VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 30/03/2015 và các đơn khởi kiện bổ sung, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa ông Nguyễn Đức C là nguyên đơn, bà Giáp Thị C1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (do ông C đại diện theo ủy quyền) trình bày: Khoảng năm 2001 vợ chồng ông có đôi ruộng canh tác cho vợ chồng ông B, bà N, cụ thể vợ chồng ông B nhận sử dụng của vợ chồng ông 2 thửa ruộng canh tác. Một thửa có diện tích 150m², thửa ruộng này sau đó 2 bên thống nhất trừ 20m² để giao trả lại địa phương làm nương máng của thôn do vậy vợ chồng ông B chỉ sử dụng của ông 130m². Thửa ruộng thứ 2 có diện tích 120m², thửa đất này là đất của bà B2 mà vợ chồng ông đã đổi cho bà B2 trước đó, sau đó ông đổi cho vợ chồng ông B, hai thửa đất này đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông và gia đình bà B2 đều ở X, C3, C4 thuộc thôn T 1, xã T1, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Còn vợ chồng ông nhận sử dụng 346m² đất ruộng canh tác của vợ chồng ông B cũng ở thôn T 1, T1, L và cũng đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông B. Trong quá trình 2 bên đôi ruộng canh tác cho nhau không lập giấy tờ và chứng thực ở địa phương, chỉ đổi bằng miệng, khi nào cần thì trả ruộng cho nhau. Sau khi vợ chồng ông B sử dụng 2 thửa đất trên của vợ chồng ông, sau đó ông B có để cho chị T2 là con gái ông B cùng sử dụng và đã trồng cây cối trên đất. Nay vợ chồng ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông B là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông B và chị T2 phải trả lại vợ chồng ông 2 thửa đất ruộng canh tác trên. Vợ chồng ông nhất trí trả lại vợ chồng ông B

346m² đất ruộng canh tác. Ông nhất trí bồi thường về số cây và đất san lấp theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Ông Nguyễn Văn B là bị đơn do anh Nguyễn Văn K đại diện theo ủy quyền trình bày trong các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, tại phiên tòa: Để thuận tiện cho việc canh tác, vào khoảng năm 1998 giữa bố mẹ anh là ông B, bà N và gia đình ông C có thỏa thuận bằng miệng đổi ruộng canh tác cho nhau, không làm thủ tục thông qua chính quyền địa phương. Vợ chồng ông C sử dụng 346m² đất ruộng canh tác ở X, B1, thôn T 1, huyện L của bố mẹ anh, còn bố mẹ anh sử dụng 2 thửa đất ruộng canh tác của ông C ở X, C3, C4 ở thôn T 1, xã T1. Cụ thể thửa thứ nhất có diện tích 120m², thửa đất này là thửa đất của bà B2, trước đó giữa ông C và bà B2 đổi cho nhau sau đó ông C không sử dụng diện tích đất này và đã đổi cho bố mẹ anh. Diện tích đất này có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông tiếp giáp ông T7, phía Tây giáp đất ông B2, phía Nam giáp đất của bố mẹ anh, phía B2 giáp đất ông B2. Thửa thứ hai có diện tích 150m² tương đương với 06 thước, vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây giáp đất ông B và bà T6, phía Nam giáp đất canh tác nH3 ông H, phía B2 giáp đất canh tác nhà ông T7. Đất ruộng canh tác của bố mẹ anh và đất ruộng canh tác của gia đình nhà ông C đổi cho nhau đều được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Về thời hạn đổi, không theo vụ và không có thời hạn. Sau khi đổi một thời gian bố mẹ anh có cho chị Nguyễn Thị T2 ra canh tác và sử dụng diện tích bố mẹ anh đổi cho vợ chồng ông C và một số diện tích đất khác của bố mẹ anh. Sau khi đổi đất canh tác, giữa 2 bên có thỏa thuận thửa đất 150m² tương đương với 06 thước của ông C là phải trừ đi khoảng 20m² đất để địa phương lấy làm mương máng. Nay vợ chồng ông C đề nghị bố mẹ anh và chị T2 trả lại cho ông C 2 thửa đất trên, anh không nhất trí vì các bên đã thỏa thuận đổi không thời hạn.

Tại phiên tòa hôm nay anh vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Chị Nguyễn Thị T2 trình bày trong các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa: Sau khi bố, mẹ chị đổi đất ruộng canh tác cho vợ chồng ông C, phần diện tích đất của vợ chồng ông C và đất của bà B2 ông C đổi cho bố, mẹ chị, bố, mẹ chị tạm giao cho chị sử dụng. Đến khoảng năm 2000 địa phương có cho phép chuyển đổi cây trồng, chị đã mua đất san lấp trên diện tích 130m² đất của ông C và san bằng diện tích đất của bà B2 mà của vợ chồng ông C đổi cho bố mẹ chị để trồng một số cây vải, chanh, cam. Ngoài diện tích đất của vợ chồng ông C đổi cho bố, mẹ chị, chị sử dụng, chị còn sử dụng một số diện tích đất khác nữa. Trên diện tích đất khoảng 130m² canh tác của ông C, chị đã đổ đất và san lấp để trồng cây, số tiền mua đất đổ hết khoảng 4.500.000đ, số đất này chị không nhớ rõ người bán vì khi chị mua có một số người chạy công nông chở đất bán trên đường thì chị mua. Nay vợ chồng ông C yêu cầu bố, mẹ chị và chị trả lại 2 thửa đất, 01 thửa đất của bà B2 là 120m², 01 thửa đất của ông C khoảng 130m², chị không nhất trí bởi vì khi bố mẹ chị đổi đất cho ông C, giữa hai bên đã thỏa thuận bằng miệng là không có thời hạn, còn nếu Tòa án buộc giao trả lại

đề nghị ông C phải có trách nhiệm thanh toán trả chi tiền cây cối và tiền đồ đất trên đất.

Tại phiên tòa hôm nay, chị vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Văn K1 trình bày trong bản tự khai: Hiện bố anh (ông B) và ông C có đôi ruộng canh tác cho nhau, phần diện tích đất ruộng canh tác của bố anh không có liên quan đến anh, anh không có ý kiến gì, anh đề nghị Tòa án gia quyết theo quy định của pháp luật.

Do công việc bận anh xin được vắng mặt ở các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Anh Nguyễn Văn K trình bày: Việc bố, mẹ anh đổi ruộng canh tác cho vợ chồng ông C là đúng, 1 thửa có diện tích 130m², 1 thửa có diện tích 120m² là đất của bà B2 đổi cho ông C, sau đó ông C không sử dụng đổi cho bố, mẹ anh. Khi đổi 2 bên không lập giấy tờ và chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng và đổi với nhau mãi mãi. Nay vợ chồng ông C yêu cầu bố, mẹ anh và chị T2 trả lại 2 thửa đất trên. Anh đề nghị Tòa án xác minh làm rõ vị trí của 2 thửa đất trên. Hiện nay theo Tòa án đo đạc hai thửa đất trên là không đúng vị trí.

Tại phiên tòa hôm nay anh vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Chị Nguyễn Thị K2 trình bày trong bản tự khai: Việc bố, mẹ chị với vợ chồng ông C đổi ruộng canh tác cho nhau không liên quan ảnh hưởng gì đến chị, nay xảy ra tranh chấp giữa 2 bên là do bố chị quyết định, chị không có ý kiến gì.

Do công việc bận chị xin được vắng mặt ở các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Chị Nguyễn Thị T4 trình bày trong bản tự khai: Hiện nay tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp đổi ruộng đất canh tác giữa bố, mẹ chị và vợ chồng ông C, phần đất ruộng canh tác bố, mẹ chị đổi cho vợ chồng ông C không liên quan ảnh hưởng đến chị, do bố, mẹ chị quyết định, chị không có ý kiến gì.

Do công việc bận chị xin được vắng mặt ở các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn D do ông Nguyễn Văn B đại diện trình bày trong bản tự khai: Do hiện nay bà N là vợ ông bị tai biến mạch máu não, không nói được nên không trình bày được với Tòa án, còn anh D bị bệnh não bẩm sinh từ nhỏ nên cũng không thể tự trình bày với Tòa án được. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà N đã có lời khai. Nay ông vẫn giữ nguyên lời khai của vợ ông, còn anh D không liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, ông vắng mặt.

UBND xã T1 do ông Nguyễn Đức Nghiêm- Chủ tịch đại diện trình bày trong bản tự khai: Hiện nay Tòa án nhân dân huyện L đang giải quyết tranh chấp về chuyển đổi quyền sử dụng đất canh tác giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông B. Việc 2 bên đổi đất ruộng canh tác cho nhau là đúng, diện tích các bên đổi cho nhau đều đã được cấp GCNQSDĐ. Nhưng khi đổi đất 2 bên không làm thủ tục thông qua chính quyền địa phương xác nhận theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất của ông C đổi cho ông B hiện ông B và con ông B là chị T2 đang sử dụng. Năm 2012 địa phương có lấy diện tích khoảng trên dưới 20m² nằm trong diện tích 150m² đất ruộng canh tác của vợ chồng ông C đổi cho vợ chồng

ông B cùng với các hộ khác trong thôn để xây mương cho bà con nông dân ở địa phương sử dụng là đúng. Còn trong quá trình ông B, chị T2 sử dụng đất của ông C đã tự trồng một số cây cối trên đất chưa được sự nhất trí của địa phương vì địa phương chưa có phương án chuyển đổi mục đích đất ruộng canh tác này. Việc xảy ra tranh chấp giữa 2 bên đã được địa phương tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thỏa thuận được. Nay đề nghị Tòa án đưa vụ án ra giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do công việc bận ông xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Ý kiến của Luật sư trợ giúp pháp lý cho ông B, anh K, chị T2:

Việc đổi ruộng canh tác giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông B, hai bên đã sử dụng ổn định nhiều năm, nay đề nghị HĐXX bác yêu cầu đòi lại ruộng canh tác của vợ chồng ông C và giữ nguyên đất đổi để các bên tiếp tục sử dụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị HĐXX hoãn phiên tòa để tiến hành giám định, xác định năng lực hành vi tố tụng dân sự của bà Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Văn D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của luật sư trợ giúp pháp lý cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ý kiến của kiểm sát viên, HĐXX nhận thấy:

[2] *Về tố tụng*: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án có đưa bà N và anh D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng do bà N là vợ ông B bị tai biến mạch máu não, anh Nguyễn Văn D là con ông B bị tai biến não từ nhỏ, gia đình ông B đã cử anh Nguyễn Văn K và ông B là người đại diện theo pháp luật cho bà N và anh D. Theo quy định của pháp luật, Tòa án đã giải thích rõ cho ông B, anh K thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố người mất năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật nhưng ông B và anh K không có yêu cầu. Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra giải quyết theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa xét xử vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 01/10/2018, Tòa án đã giao văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự nhưng ông B vắng mặt, chị T4, chị K2, anh K1, UBND xã T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 BLTTDS, HĐXX đưa ra vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] *Về nội D2 vụ án*: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C, HĐXX nhận thấy: Về nguồn gốc đất ruộng canh tác của vợ chồng ông C, bà C1 đổi cho vợ chồng ông B, bà N năm 2000: thửa đất thứ nhất có diện tích 150m², hai bên có thỏa thuận trừ đi 20m² do UBND xã T1 lấy để làm mương máng, còn lại diện tích là 129,6m² (theo biên bản thẩm định, đo vẽ ngày 10/06/2016). Thửa đất thứ hai có diện tích 120m², diện tích đất này là của bà Nguyễn Thị B2 đổi cho vợ chồng ông C, sau đó vợ chồng ông C đổi cho vợ chồng ông B, bà N. Còn thửa đất của vợ chồng ông B, bà N đổi cho vợ chồng ông C có tổng số diện tích là 346,5m², các thửa đất ruộng canh tác các bên đổi cho nhau đều đã được UBND

huyện L cấp GCNQSDĐ ở thôn T 1, xã T1, huyện L. Thời gian các bên đổi đất ruộng canh tác cho nhau vào năm 2000, các bên đổi đất ruộng canh tác cho nhau bằng miệng, không lập giấy tờ. Nay vợ chồng ông C, bà C1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất ruộng canh tác là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc vợ chồng ông B, bà N, chị T2 (vì hiện chị T2 là con ông B đang cùng ông B sử dụng diện tích này) giao trả lại vợ chồng ông C 2 thửa đất ruộng canh tác có diện tích 249,6m² đều ở thôn T 1, xã T1, huyện L là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về hình thức, nội D2 của hợp đồng và xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng chuyển đổi diện tích đất ruộng canh tác giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức C và vợ chồng ông Nguyễn Văn B chỉ là hợp đồng miệng, các bên không lập hợp đồng chuyển đổi, không làm thủ tục công chứng, chứng thực và sang tên đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với giao dịch trên. Do đó hợp đồng chuyển đổi đất ruộng canh tác giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông B chưa tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch. Trong quá trình tòa án giải quyết ngày 12/08/2015 và ngày 30/06/2017, Tòa án nhân dân huyện L đã tiến hành lập biên bản ấn định cho các bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày lập biên bản để thực hiện các thủ tục hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên trong thời hạn ấn định các bên không đến UBND xã T1 để làm thủ tục. Căn cứ vào các Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 134; Điều 137 BLDS năm 2005; Nghị quyết số 02/2014/NQ- HĐTP ngày 10/08/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển đổi đất ruộng canh tác giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức C và vợ chồng ông Nguyễn Văn B là giao dịch dân sự vô hiệu.

Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà C1 và vợ chồng ông B, bà N là vô hiệu, buộc các bên phải giao trả lại đất cho nhau. Xét về lỗi của hợp đồng, các bên đều không tuân thủ trình tự theo quy định của pháp luật, do vậy vợ chồng ông C và vợ chồng ông B đều có lỗi như nhau. Nhưng phần diện tích của vợ chồng ông C, bà C1 đổi cho vợ chồng ông B, bà N là 150m², giữa hai bên có thỏa thuận trừ đi 20m², diện tích đất này do địa phương lấy làm mương dẫn nước để phục vụ cho thôn. Theo biên bản định giá và biên bản đo vẽ sơ đồ ngày 10/06/2016 của hội đồng định giá huyện L, diện tích đất của ông C hiện thực tế còn 129,6m² trị giá 6.480.000đ và 120m² đất của bà B2 đổi cho vợ chồng ông C, bà C1, vợ chồng ông C, bà C1 đổi cho vợ chồng ông B, bà N theo biên bản định giá ngày 13/09/2017 trị giá 6.000.000đ. Hiện toàn bộ diện tích đất này ông B, chị T2 là con gái của vợ chồng ông B đang cùng sử dụng, do vậy nay cần buộc vợ chồng ông B, chị T2 giao trả lại cho vợ chồng ông C, bà C1 02 thửa đất có tổng diện tích 249,6m² đều ở C3, C4, thôn T 1, xã T1, cụ thể: thửa đất có diện tích 129,6m² có các cạnh: . Còn vợ chồng ông C, bà C1 giao trả cho vợ chồng ông B 346,5m² đất canh tác trị giá 17.325.000đ theo biên bản định giá ngày 10/06/2016 ở X, B1, thôn T 1, T1. Do chị T2 hiện đang sinh sống trên đất của vợ chồng ông B, để thuận tiện cho chị T2 đi lại, cần buộc ông C cắt lại cho chị T2 một phần đất có diện tích 6,4m² để làm lối đi, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 129,6m² ở C3, C4, thôn T 1, xã T1, cụ thể có các cạnh: Phía B2

dài 2,26m, phía Đông giáp đường đi dài 3m, phía Tây giáp đất chị T2 dài 2m, phía Nam giáp đất của ông H dài 2m. Song chị T2 có trách N3 trả ông C bằng tiền trị giá số diện tích đất $6,4\text{m}^2$ là $(6,4 \times 42.000 = 268.800\text{đ})$.

Các thửa đất có các cạnh như sau:

- Thửa đất ruộng canh tác $129,6\text{m}^2$ của vợ chồng ông C chỉ còn $(129,6\text{m}^2 - 6,4\text{m}^2 = 123,2\text{m}^2)$ có các cạnh: phía Đông giáp đường bê tông tính từ điểm C đến điểm H dài $(13,60\text{m} + 20,40\text{m} = 34\text{m})$; phía Nam tính từ điểm H đến điểm G giáp đường đi chị T2 dài 2,26m; cạnh phía Tây giáp đất của chị T2, ông B tính từ điểm G đến điểm F dài 34,50m; phía B2 giáp đất ông B tính từ điểm F đến điểm C dài 5m.

- Thửa đất ruộng canh tác 120m^2 có các cạnh: phía Đông giáp đất ông B và giáp thửa đất $129,6\text{m}^2$ của ông C tính từ điểm M đến L dài 5,28m; phía B2 giáp đất ông B tính từ L đến K dài 17,42m; phía Tây giáp đất ông B2 tính từ K đến J dài 6,93m; phía Nam giáp đất ông B tính từ điểm J đến điểm M dài 17,25m.

- Thửa đất của vợ chồng ông C trả lại vợ chồng ông B có các cạnh: phía Đông giáp đất ông C4 tính từ A đến B dài 44,6m; phía Nam giáp đất ông T9 tính từ B đến C dài 7,4m; phía Tây giáp đất ông B tính từ điểm C đến D dài 45,5m; phía B2 giáp đất ông T8 tính từ D đến A dài 8m.

Quá trình ông B, chị T2 quản lý và sử dụng đất canh tác của vợ chồng ông C, chị T2 có trồng một số cây cối trên diện tích đất $129,6\text{m}^2$ gồm: 05 cây vA to, nhỏ trị giá là 2.170.000đ; 06 cây chanh to nhỏ trị giá 237.600đ; 04 khóm chuối trị giá 127.600đ; 02 cây nhãn trị giá 81.000đ; 01 cây đào trị giá 25.300đ; bờ rào trồng cây dâm bụt trị giá 171.600đ (C1 dài 30m, C1 cao 0,4m theo biên bản định giá ngày 10/06/2016). Trên diện tích 120m^2 đất chị T2 trồng 30 cây chanh to nhỏ trị giá 3.135.000đ (104.5000đ/cây theo biên bản định giá ngày 13/09/2017). Trên phần diện tích $129,6\text{m}^2$ đất canh tác của ông C, quá trình chị T2 sử dụng, chị T2 cho rằng có mua đất về đổ san lấp trên phần diện tích đất này hết số tiền là 5.000.000đ nhưng chị không xác định được số lượng đất đã đổ là bao nhiêu và không xuất trình được các tài liệu chứng cứ liên quan. Nhưng theo biên bản thẩm định ngày 10/06/2016 đã xác định chị T2 có mua đất về đổ trên diện tích đất $129,6\text{m}^2$ với khối lượng $129,6\text{m}^3$ đất trị giá 2.980.800đ. Nay chị yêu cầu nếu Tòa án giao trả đất cho vợ chồng ông C thì buộc vợ chồng ông C phải bồi thường cho chị toàn bộ số cây cối đã trồng trên đất theo giá trị bằng tiền và số tiền đất chị đã đổ trên. Trên cơ sở ý kiến của UBND xã T1, các cây cối và đất đổ do chị T2 tự ý trồng và đổ đất tôn tạo trên đất của vợ chồng ông C, chị T2 cũng không xin phép địa phương, địa phương cũng chưa có phương án chuyển đổi mục đích đất ruộng canh tác này.

HĐXX nhận thấy: Mặc dù chị T2 tự ý trồng cây và đổ đất nhưng việc chị T2 đổ đất trên diện tích đất trên là nhằm mục đích tôn tạo, nâng cao hiệu quả giá trị quyền sử dụng đất nên để đảm bảo giá trị quyền đất và tài sản gắn liền với đất. Nay giao cho vợ chồng ông C toàn bộ số cây cối nằm trên 02 thửa đất có tổng diện tích $249,6\text{m}^2$, buộc vợ chồng ông C phải có trách nhiệm thanh toán trả chị T2 bằng tiền giá trị các cây cối và đất đổ là phù hợp, nhưng xét thấy yêu cầu của chị T2 buộc ông C phải trả số tiền đất đổ 5.000.000đ là quá cao, không có căn cứ mà cần buộc vợ chồng ông C trả cho chị T2 số tiền đất đổ là 2.980.800đ.

[5] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án có đưa anh N2, anh N3, anh N4, chị H3, chị N5 (đều là con của ông C) có đưa bà Nguyễn Thị B2, chị Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị D2 (đều là con bà B2) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà B2 là người có 120m² đất ruộng canh tác, trực tiếp đổi ruộng cho vợ chồng ông C, lấy ruộng của vợ chồng ông C sử dụng. Nay xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông B, bà B2 không có ý kiến gì, vẫn giữ nguyên việc đổi ruộng canh tác giữa bà và vợ chồng ông C. Còn anh N2, anh N3, anh N4, chị H3, chị N5, bà B2, chị D1, chị D2 (chị D1, chị D2 là con bà B2) đều xin từ chối tham gia tố tụng, nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[6] Tại phiên tòa xét xử vụ án ngày 19/07/2018, anh K đề nghị HĐXX hoãn phiên tòa để thẩm định vị trí đất và đo vẽ lại thửa đất có diện tích 130m² của ông C đổi cho ông B, thửa đất có diện tích 120m² của bà B2 đổi cho ông C, ông C đổi cho ông B vì anh K cho rằng biên bản thẩm định vị trí 02 thửa đất ngày 10/06/2016 và ngày 13/09/2017 không đúng. Sau khi HĐXX hoãn phiên tòa, Tòa án đã có biên bản làm việc giữa anh K thích về nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng thẩm định, định giá và ấn định cho anh K nộp 6.000.000đ tiền chi phí thẩm định, đo vẽ tài sản nhưng anh K không nộp, nên Tòa án không tiến hành thẩm định, định giá theo yêu cầu của anh K.

[7] Về tiền chi phí định giá tài sản: Ông C đã nộp cho Tòa án tổng số tiền 7.600.000đ gồm tiền chi phí định giá tài sản, tiền đo đạc diện tích đất tranh chấp. Tòa án đã chi phí cho Hội đồng định giá và trả tiền cho chi nhánh Văn phòng đất đai huyện L để trích đo đất tranh chấp và đã thanh toán xong với ông C. Nay ông C yêu cầu vợ chồng ông B phải thanh toán trả ông toàn bộ tiền chi phí định giá và tiền chi phí đo đạc. HĐXX xét thấy: hợp đồng chuyển đổi đất canh tác giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông B là vô hiệu là do lỗi của hai bên khi chuyển đổi đất không làm thủ tục theo trình tự quy định của pháp luật, do vậy nay ông C phải chịu ½ tiền chi phí định giá tài sản và tiền chi phí đo đạc và vợ chồng ông B phải chịu ½ tiền chi phí định giá và tiền chi phí đo đạc, nên buộc vợ chồng ông B phải trả ông C 3.800.000đ tiền chi phí định giá tài sản và tiền chi phí đo đạc.

[8] Về án phí: Theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông C, vợ chồng ông B, chị T2 không phải chịu tiền án phí hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm vì vợ chồng ông C, vợ chồng ông B đều trên 60 tuổi, còn chị T2 thuộc hộ nghèo nên được miễn toàn bộ.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26; 147; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; 271; 273 BLTTDS.

Áp dụng Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 688; 689; 693; 694 và khoản 2 Điều 305 BLDS; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

I/ Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ruộng canh tác giữa ông Nguyễn Đức C, bà Giáp Thị C1 và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T2 trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Đức C, bà Giáp Thị C1 02 thửa đất ruộng canh tác có tổng diện tích là 243,2m² đều ở X, C3, C4, thôn T 1, xã T1, cụ thể:

Thửa đất thứ nhất có diện tích 123,2m² trị giá 6.220.000đ có các cạnh: phía Đông giáp đường bê tông tính từ điểm C đến điểm H dài (13,60m + 20,40m = 34m); phía Nam tính từ điểm H đến điểm G giáp đường đi chị T2 dài 2,26m; cạnh phía Tây giáp đất của chị T2, ông B tính từ điểm G đến điểm F dài 34,50m; phía B2 giáp đất ông B tính từ điểm F đến điểm C dài 5m.

- Thửa đất ruộng canh tác 120m² có các cạnh: phía Đông giáp đất ông B và giáp thửa đất 129,6m² của ông C tính từ điểm M đến L dài 5,28m; phía B2 giáp đất ông B tính từ L đến K dài 17,42m; phía Tây giáp đất ông B2 tính từ K đến J dài 6,93m; phía Nam giáp đất ông B tính từ điểm J đến điểm M dài 17,25m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức C, bà Giáp Thị C1 trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N 346,5m² đất ruộng canh tác trị giá 17.325.000đ ở X, C5, thôn T 1, xã T1 có các cạnh như sau: phía Đông giáp đất ông C4 tính từ A đến B dài 44,6m; phía Nam giáp đất ông T9 tính từ B đến C dài 7,4m; phía Tây giáp đất ông B tính từ điểm C đến D dài 45,5m; phía B2 giáp đất ông T8 tính từ D đến A dài 8m (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho chị Nguyễn Thị T2 được sử dụng diện tích 6,4m² để làm lối đi, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 129,6m² của vợ chồng ông C ở C3, C4, thôn T 1, xã T1, cụ thể có các cạnh: Phía Bắc dài 2,26m, phía Đông giáp đường đi dài 3m, phía Tây giáp đất chị T2 dài 2m, phía Nam giáp đất của ông H dài 2m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc chị T2 có trách nhiệm trả vợ chồng ông C 268.800đ trị giá số diện tích đất 6,4m².

Giao cho ông C, bà C1 được sử dụng 5 cây vải to, nhỏ; 36 cây chanh to, nhỏ (trong đó có 30 cây chanh to, nhỏ nằm trên diện tích đất 120m²); 04 khóm chuối; 02 cây nhãn; 01 cây đào; bờ rào trồng cây dâm bụt (C1 dài 30m, C1 cao 0,4m) và 129,6m³ đất đổ trị giá 2.980.000đ trên diện tích đất 124,2m². Nhưng phải có trách nhiệm trả chị Nguyễn Thị T2 tổng số tiền 8.928.900đ.

Buộc vợ chồng ông B, bà N trả vợ chồng ông C, bà C1 3.800.000đ tiền chi phí định giá tài sản và tiền đo vẽ đất tranh chấp.

T6 hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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 .

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tiền trên số tiền chậm trả.

2/ Án phí:

Hoàn trả ông Nguyễn Đức C 600.000đ tiền tạm ứng án phí ông đã nộp tại chi cục thi hành án huyện L theo biên lai thu số AA/2010/009419 ngày 10/06/2015.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị T2 200.000đ tiền tạm ứng án phí chị đã nộp tại chi cục thi hành án huyện L theo biên lai thu số AA/2014/003525 ngày 03/06/2015.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án .

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án.

Án xử công khai sơ thẩm./

Nơi nhận:

- TAND T2;
- VKSND huyện L;
- Chi cục T.H.A huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Văn Toàn