

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 35/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 3 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng trao đổi tài
sản và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Ông Vũ Hoàng Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/3/2020 và 24/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2020/QĐ-PT ngày 08/01/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng trao đổi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2020/QĐPT-DS ngày 20/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nông Thị Y, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn: Bà Đinh Thị T, sinh năm 1965 (có mặt)

Ông Trần Văn V, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Ông V ủy quyền cho bà T, cả hai cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Ấp Đồng X, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Hiện tạm trú tại: Thôn 4, xã Đắc R’Tít (Đắc Tích), huyện T, tỉnh Đắc Nông.

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

1. Ông Võ Minh T, sinh năm 1967, Trú tại: ấp Dên Dên, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt);

2. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1963, trú tại: Tổ 2, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bà C ủy quyền cho bà Vũ Thị H, sinh năm 1960; Trú tại: Ấp 6, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017) (bà H có mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác:

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1976, trú tại: ấp D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. Ông Đặng Văn M, sinh năm 1965; Trú tại: ấp Đồng X, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3. Anh Lương Văn Q, sinh năm 1997; Anh Lương Văn T, sinh năm 1992 (có mặt tại phiên tòa); anh Lương Văn C, sinh năm 1994 và chị Lương Thị T, sinh năm 1990 (là con bà C); Bà Sầm Thị Q, sinh năm 1931 (mẹ ruột ông Lương Văn H chồng bà C). Cùng trú tại: Tổ 2, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Anh Q, anh T, anh C, chị T, bà Q cùng ủy quyền cho bà Vũ Thị H, sinh năm 1960; Trú tại: Ấp 6, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017) (bà H có mặt tại phiên tòa)

4. Ông Đinh Văn H, sinh năm 1952; Trú tại: Số nhà 379, tổ 47, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975; Trú tại: Số 511 N, thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt)

6. Ông Phan Văn T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình (vắng mặt)

7. Anh Đàm Tuấn A, sinh năm 1994; Anh Đàm Văn A, sinh năm 1996; Chị Đàm Thị U, sinh năm 2000 (con của bà Nông Thị Y); Trú tại tổ 4, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Anh Tuấn A, anh A, chị U cùng ủy quyền cho bà Nông Thị Y theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2017.

8. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1961; Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

9. Ông Trần Ngọc B, sinh năm 1939; Địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

10. Ông Chu Văn C, sinh năm 1967; Trú tại: Xóm 1, ấp 7, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

11. Nông lâm trường T; Địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nông Thị Y, bị đơn bà Đinh Thị T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nông Thị Y đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Tuấn Anh, anh Đàm Văn Ái, chị Đàm Thị Uyên trình bày:

Năm 2000, chồng bà Nông Thị Y là ông Đàm Quang T (đã chết) có đổi 01 thửa đất có diện tích khoảng 5,5 ha (đo thực tế là 34.042m²), đất hiện nay tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước trên đất có trồng điều cho bà Đinh Thị T và ông Trần Văn V (gọi tắt là vợ chồng bà T) để lấy 01 máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực. Khi giao dịch, các bên có lập văn bản thỏa thuận nội dung “ông T giao cho ông V, bà T diện tích 5,5ha đất (trong đó có khoảng 01 ha trồng điều, còn lại là đất trống), ông V, bà T giao cho ông T 01 máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực”.

Sau khi nhận máy cày về sử dụng được vài tháng, đến khoảng tháng 5/2001 xe hỏng không sử dụng được, ông T mang xe đến nhà bà T để nhờ chồng bà T sửa chữa nhưng vợ chồng bà T không trả mà giữ lại xe máy cày vì cho rằng ông T chưa trả hết tiền xe. Còn diện tích đất 34.042m² nói trên vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho người khác.

Bà Y đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T trả lại xe hoặc đất nhưng không được và bà đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng không được.

Nay, bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng trao đổi tài sản giữa ông T (chồng bà) với ông V, bà T. Buộc vợ chồng bà T phải trả lại cho bà Y và các đồng thừa kế của ông T diện tích đất là 34.042m² tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Các tài sản là điều trên đất trước kia bà Y không có yêu cầu giải quyết. Bà Y không đồng ý bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho người tạo dựng khối tài sản trên đất hiện nay.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V (đại diện là bà T) trình bày:

Năm 2000, vợ chồng bà có mua của ông Đinh Văn H (là anh trai của bà) 01 máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực với giá là 35.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả cho ông H số tiền là 14.000.000 đồng còn nợ lại 21.000.000 đồng.

Sau khi mua xe, do không có nhu cầu sử dụng nên đã thỏa thuận đổi chiếc xe máy cày cho ông T, bà Y (vợ chồng bà Y) để lấy 06 ha đất của ông T tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Khi đổi, các bên có làm giấy tờ viết tay, có ông H làm chứng và có xác nhận của ban ấp, việc làm giấy tờ tại nhà ông T, có sự chứng kiến của bà Y. Bà T đã giao xe máy cày cho vợ chồng ông T sử dụng, ngược lại vợ chồng ông T đã giao đất cho bà quản lý sử dụng (đất lúc đó chủ yếu là cây rừng tái sinh, có khoảng 1/3 diện tích trồng điều lựa thưa).

Sau đó vợ chồng bà mời ấp trưởng và vợ chồng ông T tiến hành đo đạc lại diện tích đất ông T giao thì phát hiện đất chỉ có diện tích khoảng 03ha. Vì vậy, vợ chồng bà yêu cầu ông T phải giao đủ đất thì ông T đồng ý trả thêm cho vợ chồng bà số tiền là 17.000.000 đồng, tương đương với diện tích đất còn thiếu (các bên viết giấy nhận nợ với hình thức vay tài sản lập ngày 28/3/2001, hạn ngày trả nợ là hết tháng 01/2002).

Đến khoảng năm 2002, ông T mang xe sang nhà bà để trả bà vì xe hư hỏng nặng và trừ số tiền xe là 17.000.000 đồng mà ông T còn nợ bà. Lúc đó, gia đình bà cũng còn nợ tiền mua xe máy cày của ông H nên bà cũng đồng ý trả lại xe cho ông H sửa chữa và bán lại cho người khác sử dụng.

Còn mảnh đất vợ chồng ông T giao cho bà, vợ chồng bà thuê người phát dọn, khai phá thêm, mua thêm của ông Trần Ngọc B. Sau đó bán lại cho ông Phan Văn T và ông Nguyễn Văn T, bà T không nhớ giá bán và thời gian bán, các bên đã giao tiền và nhận đất. Khi bán, vợ chồng bà Y không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Nay bà Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trao đổi tài sản giữa vợ chồng bà với ông T, buộc vợ chồng bà phải trả lại diện tích đất là 34.042m² vợ chồng bà không đồng ý, vì đất và xe máy cày hiện tại vợ chồng bà không còn quản lý.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H trình bày:

Ngày 27/10/2000, ông có bán cho ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T01 máy cày với giá 35.000.000đồng. Bà T, ông V mới trả cho ông số tiền là 14.000.000đồng. Do không trả được số tiền còn lại và lúc này máy cày bị hư hỏng nặng, không sử dụng được nên khoảng tháng 3/2002, vợ chồng bà T thỏa thuận để ông lấy lại máy cày về sửa và khi nào trả đủ tiền mua máy cày còn thiếu là 21.000.000đồng và tiền sửa chữa là 13.800.000đồng thì ông trả lại máy cày.

Năm 2003, ông V, bà T không trả tiền cho ông nên ông đã bán máy cày cho ông Chu Văn C với giá 30.000.000đồng.

Ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 20/5/2001, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị Đ (viết tắt là ông bà Thành) có nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn T 01 thửa đất có diện tích khoảng 1,6 ha (đo thực tế là 15.315m²) đất hiện nay tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá là 11.600.000đ. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng. Năm 2003, ông bà Thành thuê người cày ủi và trồng cao su trên đất, bà Y và ông Nông Văn Sày (em bà Y) cũng làm công cho ông bà nhưng không có ý kiến phản đối gì. Trong thời gian trồng cao su, canh tác, ông bà không có tranh chấp với ai. Năm 2009, ông bà Thành đã đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đối với mảnh đất trên tại Ủy ban nhân dân xã T. Hiện nay, diện tích đất nói trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay giữa bà Y và bà T, ông V có tranh chấp ông T và bà Đ đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ngày 06/9/2018, ông Võ Minh T có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phan Văn T và ông T là có hiệu lực.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn M trình bày:

Ngày 20/01/2003, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T 01 thửa đất có diện tích khoảng 03 ha (có trồng điều từ 01 đến 03 năm tuổi) nay tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, trong đó có 18.727m² đất đang tranh chấp giữa bà Y và bà T; giá chuyển nhượng là 44.000.000đồng. Mảnh đất này ông M mua giúp bà Đặng Thị C (chị ông). Việc sang nhượng có làm giấy tờ viết tay, có ông Nông Văn Sày em trai bà Y ký tên làm chứng. Các bên đã giao tiền và nhận đất, bà C đã chặt bỏ cây điều và trồng cây cao su trên đất, sử dụng ổn định cho đến nay. Ông M đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Đặng Thị C.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C và anh Lương Văn Q, anh Lương Văn C, anh Lương Văn T, chị Lương Thị T và cụ Sầm Thị Q là các đồng thừa kế của ông Lương Văn H (chồng bà C) ủy quyền cho bà Vũ Thị H trình bày:

Năm 2003, bà C và chồng là ông Lương Văn H (đã chết) có nhờ ông Đặng Văn M (em trai bà) đứng tên mua giúp mảnh đất của ông Nguyễn Văn T. Diện tích, giá cả, vị trí đất như lời trình bày của ông M là đúng. Bà C đã giao tiền cho ông T và nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2007, gia đình bà cưa cây điều, trồng cây cao su trên đất, việc này bà Y đều biết nhưng không phản đối gì. Năm 2009, bà đã đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đối với mảnh đất trên tại Ủy ban nhân dân xã T và quản lý, canh tác trên diện tích đất trên ổn định cho đến nay, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C và các hàng thừa kế của ông H đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Ngày 06/9/2018, bà Đặng Thị C có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị C (do ông Đặng Văn M đứng tên) là có hiệu lực.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T trình bày:

Tháng 02/2001, ông T có mua mảnh đất của bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V với diện tích khoảng 1,5 ha (sơ đồ là 15.315m²). Đất hiện nay tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá sang nhượng là 9.500.000 đồng. Khi mua đất hai bên có làm giấy tờ viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có các hộ liên kề chứng kiến và cắm mốc giới. Lúc sang nhượng trên đất không có tài sản gì. Đến tháng 04/2001, ông đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Võ Minh T. Việc sang nhượng có làm giấy tờ viết tay và không có xác nhận của chính quyền địa phương, việc sang nhượng có sự chứng kiến của bà T, giá sang nhượng là trên 11.000.000 đồng. Hiện giấy tờ sang nhượng không còn.

Ông T không có ý kiến gì hay yêu cầu gì và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai giải quyết theo thủ tục chung.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào khoảng năm 2000, ông T có nhận sang nhượng mảnh đất của vợ chồng bà T, ông V, diện tích khoảng 03 ha (đất có trồng điều 01 năm tuổi), đất hiện nay tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, việc sang nhượng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D. Đến khoảng năm 2001, ông sang nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Đặng Văn M. Việc sang nhượng chỉ làm giấy tờ viết tay, các bên đã thực hiện xong hợp đồng.

Ông T không có ý kiến yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người đại diện Nông lâm trường Tân Lập - ông Phạm Hồng Giang trình bày:

Thửa đất có diện tích là 34.042m² tọa lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước hiện do ông Đặng Văn M và ông Võ Minh T quản lý, sử dụng và khu vực lân cận, hiện nay đã được giao về cho địa phương quản lý theo Quyết định số 11/2007/QĐ – UB ngày 19/3/2007 của UBND tỉnh Bình Phước. Nông lâm trường Tân Lập không còn quản lý diện tích đất tranh chấp nêu trên, do vậy không có ý kiến gì liên quan đến vụ kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2009/DS-ST ngày 01/6/2009 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Y.

Tuyên buộc bà Nông Thị Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trao đổi tài sản đã xác lập giữa ông Đàm Văn Chung, bà Nông Thị Y và ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T được thiết lập vào năm 2000.

Tuyên buộc bà Nông Thị Y phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T số tiền 17.000.000 đồng là giá trị chiếc xe máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực còn thiếu lại do không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng trao đổi tài sản.

Về lãi suất: Không xem xét do các bên không có yêu cầu.

Tạm giao cho ông Võ Minh T được quyền sử dụng 01 mảnh đất có diện tích 15.315m² đất tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: phía đông giáp đất đường, phía Tây giáp đất ông Thận, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp phần đất ông M đang sử dụng. Đồng thời công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Võ Minh T đối với tài sản trên đất gồm có 933 cây cao su trồng năm 2002 trị giá 11.960.000 đồng.

Tạm giao cho ông Đặng Văn M được quyền sử dụng 01 mảnh đất có diện tích 15.315m² đất tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: Phía Đông giáp đất đường, phía Tây giáp đất ông Thận, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp phần đất ông M đang sử dụng. Đồng thời công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Đặng Văn M đối với các tài sản trên đất gồm có 86 cây điều trồng năm 2002 trị giá 12.040.000 đồng; 726 cây cao su trồng năm 2006 trị giá 54.450.000 đồng.

Bác yêu cầu của bà Nông Thị Y về việc đòi buộc bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V phải trả lại mảnh đất 34.042m² và các tài sản gắn liền với đất.

Tách các quan hệ mua bán xe máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực giữa ông Đinh Văn H và bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V với các ông Nguyễn Văn T, Phan Văn T; giữa ông Phan Văn T với ông Võ Minh T; giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đăng Văn Màu ra khỏi vụ án sẽ được giải quyết sau khi các ông bà nêu trên có yêu cầu.

Bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V có trách nhiệm tự mình liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-ST ngày 24/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nông Thị Y.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2009/DS-ST ngày 01/6/2009 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 585/2012/DS-GĐT ngày 22/11/2012 của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 403/2012/KN-DS ngày 19/9/2012 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-ST ngày 24/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2019/DS-ST ngày 24/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2009/DS-ST ngày 01/6/2009 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2014/DS-ST ngày 05/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nông Thị Y.

Tuyên bố: Hợp đồng đổi đất lấy máy cày giữa ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T với ông Đàm Quang T (chồng bà Nông Thị Y) vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T chuyển nhượng 18.727m² cho ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15.315m² giữa ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T cho Phan Văn T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng 18.727m² cho ông Đinh Văn Màu (ông M nhận chuyển nhượng giúp cho chị ruột bà Đặng Thị C) vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T chuyển nhượng 15.315m² cho ông Võ Minh T vô hiệu.

Buộc bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V giao trả cho bà Nông Thị Y (vợ ông Đàm Quang T) diện tích 34.042m² đất tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tứ cận: Phía Đông giáp đường đất, Phía Tây giáp đất ông Thận, Phía Nam giáp đất ông T, Phía Bắc giáp đất ông M. Có sơ đồ đo vẽ hai phần đất của ông T, ông M (tức bà C) kèm theo bản án và là bộ phận không thể tách rời của bản án này.

Do trong tổng diện tích đất 34.042m², hiện ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị Đ đang canh tác 15.315m² nên ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm giao diện tích 15.315m² (thửa số 17, tờ bản đồ số 36) tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí được xác định phía Đông giáp đất đường, phía Tây giáp đất ông Thận, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông M (từ bà Châu) đang sử dụng cho bà Nông Thị Y.

Ghi nhận sự nguyện của bà Nông Thị Y bồi thường cho ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị Đ số tiền 314.280.000 đồng.

Bà Đặng Thị C đang trực tiếp canh tác diện tích 18.727m² nên bà C có trách nhiệm giao 01 mảnh đất có diện tích 18.727m² (thửa số 22, tờ bản đồ số 36), đất tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: Phía Đông giáp đất đường, phía Tây giáp đất ông Thận, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông M (tức bà C) đang sử dụng cho bà Nông Thị Y.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Y, bồi thường cho bà Đặng Thị C số tiền 181.104.000 đồng.

Tách các quan hệ mua bán xe máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực giữa ông Đinh Văn H và bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V và việc giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V với các ông Nguyễn Văn T, Phan Văn T; giữa ông Phan Văn T với ông Võ Minh T; giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Văn M sẽ được Tòa án xem xét, giải quyết khi các đương sự trên có yêu cầu và tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2015/DSST ngày 10/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh T, bà Đặng Thị C.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2014/DS-ST ngày 05/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Thị Y.

Tuyên bố: Hợp đồng “đổi đất lấy máy cày” vào ngày 23/11/2000 giữa ông Đàm Quang T, bà Nông Thị Y và ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T là vô hiệu.

Bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nông Thị Y, ông Đàm Quang T (thừa kế là anh Đàm Văn Ái, Đàm Tuấn Anh và Đàm Thị Uyên) số tiền là 245.000.000đồng (tương đương 7.000m² đất).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nông Thị Y về việc buộc bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V phải trả lại cho bà Y diện tích đất là 34.042m² tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh T và bà Đặng Thị C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20/5/2001 giữa ông Phan Văn T và ông Võ Minh T đối với thửa đất có diện tích 15.315m² thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 36, tại tổ 6, đất tạo lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông T, bà Đ tiếp tục quản lý và sử dụng mảnh đất, tài sản trên đất và có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20/01/2003 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Văn M đối với thửa đất có diện tích 18.727m² thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 36, tại tổ 6, đất tạo lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Bà C và các đồng thừa kế của ông Lương Văn H được tiếp tục quản lý và sử dụng mảnh đất, tài sản trên đất và có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V với ông Phan Văn T và ông Nguyễn Văn T; quan hệ mua bán xe máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực giữa ông Đinh Văn H và bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V; giữa ông Đinh Văn H và ông Chu Văn C do các đương sự không yêu cầu.

Các vấn đề khác có liên quan: Không xem xét do các đương sự không yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn quyết định nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 03/11/2019 nguyên đơn bà Nông Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V trả lại cho bà diện tích đất 34.042m² tọa lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 31/10/2019 bị đơn bà Đinh Thị T có đơn kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà T, ông V phải trả lại cho bà Y số tiền 245.000.000 đồng (tương đương giá trị 7.000m² đất).

Ngày 04/11/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên buộc bà T, ông V phải trả cho bà Y số tiền 245.000.000 đồng là mâu thuẫn với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên hủy hợp đồng trao đổi tài sản ngày 23/11/2000 nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nông Thị Y và bị đơn bà Đinh Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

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

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Y; của bị đơn bà T, ông V, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần buộc bà T, ông V phải trả cho bà Y số tiền 245.000.000 đồng và tính lại án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Trần Ngọc B, ông Chu Văn C, ông Phan Văn T đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Lương Văn Q, anh Lương Văn T, anh Lương Văn C, chị Lương Thị T đã ủy quyền cho bà Đặng Thị C, bà Vũ Thị H; anh Đàm Tuấn A, anh Đàm Văn A, chị Đàm Thị U đã ủy quyền cho bà Nông Thị Y nên căn cứ Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về tư cách tham gia tố tụng của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước: Xét thấy, việc tranh chấp giữa các đương sự có liên quan đến diện tích đất 34.042m² tọa lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, hiện nay diện tích đất này đã được UBND tỉnh Bình Phước có chủ trương giao cho UBND huyện Đ quản lý, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm nên đưa UBND huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, tại Công văn phúc đáp số 281/UBND-NC ngày 14/02/2019 UBND huyện Đ đã có ý kiến là diện tích đất trên sau khi có quyết định của UBND tỉnh Bình Phước về việc giao khu đất cho UBND huyện quản lý thì đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, UBND huyện Đ cũng không có yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp, hơn nữa các bên tranh chấp với nhau về quan hệ hợp đồng dân sự chứ không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc không đưa UBND huyện Đ vào tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ nêu ra để rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vào ngày 21/11/2000, giữa ông Trần Văn Vệ, bà Đinh Thị T và ông Đàm Quang T có thống nhất thỏa thuận ông T đồng ý giao cho vợ chồng ông V, bà T canh tác 5,5ha đất rẫy tọa lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước của vợ chồng ông T, bà Y để đổi lấy 01 chiếc xe máy cày trị giá 35.000.000 đồng của ông V, bà T về sử dụng. Tuy nhiên, khi nhận đất vợ chồng bà T phát hiện diện tích đất thực tế chỉ có 3,5ha nên giữa vợ chồng bà T và ông T có thỏa thuận là ông T đồng ý nhận xe, giao đất và phải trả thêm cho vợ chồng bà T, ông V số tiền 17.000.000 đồng (nhưng đến nay chưa trả). Ông T, bà Y sử dụng máy cày đến tháng 5/2001 thì bị hỏng nên ông T đã mang chiếc xe máy cày trả lại cho bà T. Sau

khi nhận lại xe, vợ chồng bà T, ông V không sửa xe để giao lại cho ông T mà để cho ông Đinh Văn H (anh trai của bà T) giữ xe, sửa chữa rồi ông H bán lại cho ông Chu Văn C (do trước đó vợ chồng bà T mua xe máy cày của ông H để bán cho ông T mà chưa thanh toán hết tiền cho ông H). Đối với diện tích đất 3,5ha thì vợ chồng ông T, bà V sau khi nhận đất từ ông T đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T 18.727m², chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn T 15.313m². Năm 2003, ông T chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn Mâu diện tích 18.727m² nói trên (phần đất này ông M đứng tên nhận sang nhượng giúp vợ chồng bà Đặng Thị C, ông Lương Văn H); còn ông T chuyển nhượng lại diện tích 15.313m² cho ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C và các con bà C; ông T, bà Đ đã quản lý, sử dụng và canh tác trên đất cho đến nay. Chiếc máy cày thì hiện nay ông Chi cũng đã bán cho người khác nhưng không nhớ người mua là ai.

[2.2] Xét về hợp đồng “đổi đất lấy máy cày” lập ngày 23/11/2000 giữa vợ chồng bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V và ông Đàm Quang T (chồng bà Nông Thị Y):

Như Quyết định giám đốc thẩm số 585/2012/DS-GĐT ngày 22/11/2012 của Tòa án nhân dân tối cao và bản án sơ thẩm đã phân tích, việc ông T (chồng bà Y) và vợ chồng bà T, ông V thỏa thuận trao đổi diện tích đất 3,5ha tọa lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước để lấy xe máy cày sử dụng theo giấy thỏa thuận lập ngày 23/11/2000 giữa ông T và vợ chồng ông V, bà T (bút lục 72) là vi phạm quy định về mặt hình thức và nội dung vì tại thời điểm các bên thỏa thuận trao đổi đất thì diện tích đất 3,5ha tọa lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là đất thuộc quản lý của Nhà nước nên việc ông T tự ý mang diện tích đất 3,5ha nói trên trao đổi với vợ chồng ông V, bà T để lấy xe máy cày là trái quy định Luật đất đai năm 1993, thỏa thuận trên cũng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Nên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng “đổi đất lấy máy cày” lập ngày 23/10/2000 giữa ông T và vợ chồng ông V, bà T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông T, bà Đ; giữa ông T với ông Đặng Văn M; giữa ông M và ông H, bà C (bút lục 225, 372, 373):

Năm 2001, ông T chuyển nhượng lại cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/5/2001 với diện tích 15.315m²; năm 2003 ông T chuyển nhượng ông M theo hợp đồng đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/01/2003 với diện tích 18.727m², phần đất này ông M nhận chuyển nhượng thay cho vợ chồng bà C, ông H. Tuy việc ông V, bà T chuyển nhượng cho ông T, ông T cũng như việc

ông T, ông T chuyển nhượng cho các hộ ông T, ông M (ông M đứng ra nhận chuyển nhượng của ông T giùm vợ chồng chị gái mình là bà C, ông H) là không đúng quy định pháp luật về hình thức và nội dung vì việc chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy tay mà không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực, đất chuyển nhượng thuộc quản lý của Nhà nước. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 2001 đến nay hộ ông T, hộ bà C đã canh tác, quản lý, sử dụng đất. Vợ chồng ông T, bà Đ đã trồng 871 cây cao su 15 năm tuổi; ông H và bà C đã trồng 252 cây cao su 08 năm tuổi, một số cây đã 13 năm tuổi; quá trình ông T, bà C sử dụng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính, không bị ai phản đối mà chính nguyên đơn bà Y là người từng làm công cho ông T trên diện tích đất tranh chấp này. Hơn nữa, tại Tòa cũng chính bà Y thừa nhận vào năm 2008 khi bà và ông T làm thủ tục ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đ thì bà và ông T cũng đã xác định tài sản chung của vợ chồng có chiếc máy cày 3000 mã lực trên chứ không phải là diện tích đất 34.042m² nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định về mặt ý chí bà Y đã thừa nhận việc sử dụng đất của hộ ông T, bà C. Quá trình sử dụng đất, từ năm 2009 ông T, bà C cũng đã tiến hành kê khai với cơ nhà nước để đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ (theo sổ mục kê khai – bút lục 839 đến 840). Tại Công văn số 281/CV-UBND-NC ngày 14/02/2019 của UBND huyện Đ cũng đã có ý kiến là hiện nay diện tích đất 15.315m² thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 36 do ông T quản lý, sử dụng và diện tích đất 18.727m² thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 36 do bà C đang quản lý, sử dụng sau khi có quyết định của UBND tỉnh Bình Phước về việc giao khu đất cho UBND huyện Đ quản lý thì 02 thửa trên đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy CNQSDĐ. Như vậy, Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật dân sự 1995 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì: “*Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực*”; và theo hướng dẫn tại điểm b.1, tiêu mục 2.3, mục 2, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T ngày 20/5/2001 với diện tích 15.315m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông M ngày 20/5/2001 (ông M đứng ra nhận chuyển nhượng đất giùm vợ chồng chị gái là bà C, ông H và ông M, bà C đều thống nhất là hiện nay đất ông M đã giao cho gia đình bà C quản lý, sử dụng) đối với diện tích 18.727m² là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng trao đổi tài sản vô hiệu:

Theo quy định Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 thì: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập,*

các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Xét thấy, hợp đồng trao đổi tài sản ngày 23/10/2000 giữa ông T và vợ chồng ông V, bà T bị vô hiệu thì ông T phải có trách nhiệm trả lại chiếc xe máy cày cho vợ chồng ông T, bà V còn ông V, bà T phải trả lại đất cho ông T. Trên thực tế, tháng 5/2001 ông T đã mang xe máy cày giao lại cho bà T, điều này được bà T thừa nhận, mặc dù khi mang trả thì chiếc xe máy cày đã bị hư hỏng một phần và ông H đã bỏ tiền của mình để sửa xe máy cày (hiện nay ông H đã bán lại cho người khác) nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà T cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H không có yêu cầu Tòa án giải quyết xem xét chi phí sửa chữa xe, hơn nữa ông H cho rằng việc sửa chữa xe là sự tự nguyện của ông nên Tòa án không xem xét. Riêng đối với diện tích đất 3,5ha, mặc dù tại phiên tòa các bên cho rằng khi trao đổi tài sản không thỏa thuận giá trị đất nhưng đều xác định đổi 5,5ha đất lấy 01 chiếc xe máy cày trị giá là 35.000.000 đồng. Sau đó, do ông T không giao đủ 5,5 ha mà chỉ có 3,5ha nên các bên đã thống nhất ông T giao đất- nhận xe và có trách nhiệm trả lại cho ông V, bà T số tiền 17.000.000đồng tương ứng với 2ha đất còn thiếu. Vì vậy, có căn cứ xác định trị giá 3,5ha đất và cây trồng trên đất vào thời điểm trao đổi tài sản các bên đã thỏa thuận có trị giá 18.000.000đồng. Do ông V, bà T đã nhận lại máy cày nhưng chưa thanh toán cho bà Y trị giá tài sản bằng tiền nào. Do đó, cần buộc ông V, bà T phải trả lại cho bà Y số tiền 18.000.000đồng tương ứng với 3,5ha đất và tài sản trên đất theo trị giá tài sản mà các bên đã thỏa thuận trao đổi vào ngày 23/11/2000.

Bên cạnh đó, cũng xét do ông V, bà T đã được nhận lại tài sản từ tháng 5/2001 nên, cần xác định bà Y không được sử dụng số tiền 18.000.000đồng từ tháng 5/2001 đến nay, đây là thiệt hại của bà Y, cần buộc ông V, bà T phải bồi thường thiệt hại cho bà Y đối với số tiền này tính theo mức lãi suất chậm thanh toán từ ngày 01/5/2001 (do các bên không xác định được ngày ông T giao xe cho ông V, bà T) đến ngày xét xử sơ thẩm (17/10/2019). Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Quyết định số 557/2001/QĐ-NHNN ngày 26/4/2001 về Công bố lãi suất cơ bản làm cơ sở cho tổ chức tín dụng ấn định lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng thì mức lãi này được áp dụng từ ngày 01/5/2001 là 0,65%/tháng, mức lãi suất chậm trả được tính bằng 150% mức lãi cơ bản trên, tương ứng 0,975%/tháng, vì vậy mức thiệt hại của bà Y được tính: 18.000.000đồng x 0,975%/tháng x 221 tháng 16 ngày = 38.878.500 đồng.

Như vậy, tổng số tiền cần buộc ông V, bà T phải thanh toán cho bà Y là: 18.000.000đồng + 38.878.500đồng = 56.878.500 đồng.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tính thiệt hại của bà Y bằng việc khấu trừ số tiền ông H sửa xe (13.800.000 đồng) vào trị giá 3,5ha đất (18.000.000đồng) sau đó tính số tiền chênh lệch 4.200.000đồng tương ứng với diện tích đất phải trả lại rồi định giá đất quy ra thành tiền thiệt hại là không phù hợp, mâu thuẫn với nhận định về tính hiệu lực của hợp đồng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bà Y về yêu cầu hủy hợp đồng “đổi đất lấy máy cày” lập ngày 23/11/2000 và được trả lại diện tích đất 34.042m² của bà Y là không có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của bà T, ông V về việc không đồng ý có trách nhiệm bồi thường cho bà Y số tiền 245.000.000đồng là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[3] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm như: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà T với ông Phan Văn T, ông Nguyễn Văn T; Quan hệ mua bán xe máy cày hiệu Ford 3.000 mã lực giữa ông Đinh Văn H và bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V, giữa ông Đinh Văn H và ông Chu Văn C và chi phí sửa xe do ông H bỏ ra do các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và các vấn đề khác có liên quan trong vụ án do các đương sự không yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết, các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án được thụ lý lần đầu vào ngày 20/8/2007, sau khi vụ án bị hủy đến ngày 06/9/2018 những người liên quan là ông T và bà C lần lượt có đơn yêu cầu độc lập. Xét thấy, do Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn trong áp dụng quy định của pháp luật về án phí và do sửa án sơ thẩm về phần nghĩa vụ bồi thường nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

- Do nguyên đơn bà Y được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng trao đổi đất vô hiệu nên không phải chịu.

- Bị đơn bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V phải chịu 50.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả và bồi thường cho bà Y, cụ thể: 56.878.500 đồng x 5% = 2.843.925 đồng, tổng cộng: 3.043.925 đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông T và bà C không ai phải chịu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Y phải chịu 300.000đồng; bị đơn bà Đinh Thị T không phải chịu.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nông Thị Y.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 74, 75, 76 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 143, 146 Bộ luật dân sự 1995; Điều 127, 128, 134, 137, Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 2 Điều 20 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành về Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Thị Y.

Tuyên bố Hợp đồng “đổi đất lấy máy cày” lập ngày 23/11/2000 giữa ông Đàm Quang T và ông Trần Văn V, bà Đinh Thị T là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị Y về việc buộc bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V phải trả lại cho bà Y diện tích đất là 34.042m² tọa lạc tại tổ 6, ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Minh T và bà Đặng Thị C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20/5/2001 giữa ông Phan Văn T và ông Võ Minh T đối với thửa đất có diện tích 15.315m² thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 36, tại tổ 6, đất tạo lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông T, bà Đ tiếp tục quản lý và sử dụng mảnh đất, tài sản trên đất và có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20/01/2003 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đặng Văn M đối với thửa đất có diện tích 18.727m² thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 36, tại tổ 6, đất tạo lạc tại ấp Đồng B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Đặng Thị C và các đồng thừa kế của ông Lương Văn H được tiếp tục quản lý và sử dụng mảnh đất, tài sản trên đất và có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nông Thị Y không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả cho bà Nông Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đồng theo biên lai thu tiền số 013701 ngày 20/8/2007 và số tiền 50.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 009162 ngày 08/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Đinh Thị T, ông Trần Văn V phải chịu 50.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.843.925đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng: 3.043.925đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Minh T, bà Đặng Thị C không phải chịu. Chi cục thi hành án huyện Đ hoàn trả cho ông Võ Minh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024943 ngày 17/9/2018 và trả lại cho bà Đặng Thị C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024958 ngày 24/9/2018.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nông Thị Y phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nông Thị Y đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011232 ngày 18/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn bà Đinh Thị Tkhông phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả cho bà Đinh Thị Tsố tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền 0011226 ngày 31/10/2019.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp Quyết định này 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 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.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, Tổ NV, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đinh Thị Quý Chi

