

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 34/2023/DS-PT

Ngày 03/02/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại
do tài sản bị xâm phạm”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Phận

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 332/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970;

Cư trú tại: Số nhà 729, ấp L, xã L1, huyện M1, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N là: Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm 1976; cư trú tại: Khu phố 5, thị trấn M, huyện M1, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Lê Kim Đ, sinh năm 1955;

Cư trú tại: Số nhà 32/2, ấp P1, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Ông Nguyễn Anh T, Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Anh T, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1975;

Cư trú tại: Số nhà 3/3, ấp Phong, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Ấp P1, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bà Lê Kim Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2000, bà Nguyễn Thị N được gia đình bên chồng cho khoảng 05 công đất, năm 2018 thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2666,6m² thuộc thửa 599 và diện tích 1469,1m² thuộc thửa 600, tọa lạc tại ấp Thạnh B, xã P, huyện P.

Năm 2005, bà N với bà Lê Kim Đ có thỏa thuận chuyển đổi đất với nhau, bà N giao thửa đất 599, 600 có tổng diện tích 4.135,7m² cho bà Đ. Bà Đ giao bà N diện tích 4500m² nhưng bà N không biết thuộc thửa nào, tờ bản đồ bao nhiêu, bởi vì lúc đó cả hai bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển đổi đất giữa các bên không tiến hành các thủ tục chuyển đổi theo quy định chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Bà N và bà Đ giao đất cho nhau vào tháng 12 năm 2005. Lý do hai bên chuyển đổi đất là vì thửa đất 599, 600 của bà N gần nhà của bà Đ còn đất của bà Đ thì gần nhà anh Đặng Văn T1 (em chồng bà N). Ông T1 là người trực tiếp thương lượng để chuyển đổi đất với bà Đ và được đồng ý. Bà N không trực tiếp thương lượng với bà Đ mà mọi vấn đề đều thông qua ông T1, mục đích các bên chuyển đổi đất để thuận tiện sử dụng. Diện tích

4500m² của bà Đ hiện nay ai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N không biết, bà N cũng không biết thuộc thửa nào, tờ bản đồ bao nhiêu. Khi các bên chuyển đổi đất với nhau không ai tranh chấp. Theo hiện trạng, thửa đất 599, 600 khi đó bà N đã lên liếp rồi nhưng chưa trồng cây gì, còn đất của bà Đ khi đó là đất ruộng nên hai bên thống nhất đổi ngang với nhau, không ai bù cho cho ai. Sau khi nhận đất của bà Đ, đến tháng 4 năm 2006 bà N lên liếp toàn bộ và trồng 115 cây dừa. Còn phần đất của bà giao bà Đ thì bà Đ trồng 85 cây dừa, 18 cây bưởi, 127 cây quýt.

Tháng 02/2017, bà Đ ngang nhiên lấy lại đất đã chuyển đổi với bà N, bà Đ cho rằng bà N không giao sổ đỏ cho bà Đ nên bà Đ tự ý lấy lại nên khi ông T1 đến thu hoạch dừa thì bà Đ đe dọa, ngăn cản. Năm 2017, bà N có gặp bà Đ trao đổi với bà Đ về việc đồng ý giao trả đất cho bà Đ nhưng bà Đ phải trả giá trị các cây dừa chênh lệch 30 cây dừa mỗi cây là 1.000.000 đồng nhưng bà Đ không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Phía bà Đ cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà N nên bà N cũng không làm gì được. Nhưng khi bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng thì bà N có thương lượng với bà Đ chờ thêm khoảng một thời gian nữa vì bà N đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Đ không chịu và tự ý đến lấy đất lại. Bà Đ tự ý lấy lại 4500m² đất và quản lý toàn bộ tài sản trên đất. Còn thửa 599, 600 bà Đ nói giao lại cho bà.

Khi bà Đ giao thửa 599, 600 cho bà N thì trên đất có: 85 cây dừa, 18 cây bưởi, 127 cây quýt. Trong đó có: 06 cây dừa có trái số còn lại chưa có trái, 18 cây bưởi và 127 cây quýt mới trồng chưa có trái. Hiện dừa đang cho trái khoảng 50 cây, quýt và bưởi đa số chưa cho trái, chỉ có vài cây cho trái nhưng rất ít. Còn diện tích 4500m² mà bà N giao cho bà Đ, khi đó có 115 cây dừa đang cho trái (đã chết 01 cây) còn lại 114 cây. Như vậy, bà N với bà Đ đã chấm dứt hợp đồng từ tháng 02 năm 2017 đến nay nhưng các bên chưa làm giấy tờ gì. Nay bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất giữa bà Đ với bà N là vô hiệu. Bà N đồng ý nhận lại thửa 599, 600, đồng ý giao trả cho bà Đ, chỉ H diện tích thửa đất 434, 338. Bà N yêu cầu bà Đ phải liên đới bồi thường cho bà các khoản như sau:

- Sau khi nhận đất của bà Đ, bà N có thuê nhân công lên liếp 4,5 công đất của bà Đ tính thành tiền vào thời điểm đó là 22.500.000 đồng.

- Về cây trồng:

- + Tại thửa đất 434, 338 có 114 cây dừa: dừa loại 1 có 112 cây cho trái ổn định giá trị là 1.650.000 đồng, dừa loại 02 có 02 cây giá là 1.100.000 đồng do bà trồng. Tổng cộng giá trị cây trồng trên thửa đất 434, 338 là 187.000.000 đồng

+ Tại thửa đất 599, 600 có 85 cây dừa, trong đó có 12 cây chưa cho trái trồng trước năm 2017, 02 cây quýt do bà Đ trồng. Tổng cộng giá trị là 134.190.000 đồng.

+ Tại thửa đất 599, 600 có 05 dừa do bà N trồng năm 2018 (sau khi bà Đ trả đất cho bà) và 02 cây bạch đàn do bà trồng trước khi chuyển đổi đất với bà Đ. Bà yêu cầu bà Đ giao trả giá trị chênh lệch các cây trồng cho bà N là 187.000.000 đồng – 134.640.000 đồng = 52.360.000 đồng.

Tổng cộng bà yêu cầu bà Đ giao trả cho bà 52.360.000 đồng + 22.500.000 đồng = 74.860.000 đồng.

Bà N tự nguyện rút yêu cầu về việc yêu cầu bà Đ phải bồi thường cho bà N, các khoản như sau:

- Tiền thuê người trồng dừa 150.000 đồng/ngày công x 17 ngày = 2.500.000 đồng.

- Do bà Đ tự ý lấy lại đất và hưởng lợi từ 02 năm 2017 đến 09/4/2020 là khoảng 250 trái/tháng/115 cây dừa. Giá trung bình 5.000 đồng/trái. Bà N yêu cầu bà Đ phải giao trả giá trị 1.250.000 đồng x 36 tháng = 45.000.000 đồng.

- Tiền phân bón trên đất tính từ tháng 02 năm 2017 đến tháng 03/2020 trên thửa đất 599, 600 là 4.950.000 đồng.

- Chi phí bồi bù trên đất tính từ tháng 02 năm 2017 đến tháng 03 năm 2020 trên thửa đất 599, 600 là 6.000.000 đồng.

Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu. Đối với chi phí tố tụng bà N yêu cầu giải quyết theo quy định.

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn Lê Kim Đ trình bày:

Năm 2005, cha bà là ông Lê Văn X có cho bà khoảng hơn 4000m² đất, loại đất ruộng, bà không biết đất thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy. Việc tặng cho đất các bên không làm giấy tờ, đất do ông X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó các bên không làm thủ tục chuyển quyền theo quy định, đến năm 2017 thì ông X làm thủ tục sang tên cho con bà là Trần Thị H đứng tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông X đã chết. Năm 2005, bà với ông Đặng Văn T1 có thỏa thuận chuyển đổi đất với nhau, bà giao cho ông T1 diện tích khoảng 4000m² đất ruộng, ông T1 giao cho bà 3500m² đất đã lên liếp và 100m² đất bờ kênh, các bên thỏa thuận đổi ngang với nhau. Khi đó, bà không biết đất của ông T1 thuộc thửa, tờ bản đồ bao nhiêu,

cũng không biết diện tích bao nhiêu, chỉ nghe ông T1 nói là khoảng 3600m², do khi đổi đất thì đất của ông T1 đã lên bờ nên bà chấp nhận bù cho ông T1 0,5 công đất. Lúc đó, bà không biết ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa nhưng ông T1 nói 01 tháng sau sẽ đem bằng khoán cho giao bà.

Từ trước đến nay, bà chỉ biết ông T1 chứ không biết bà N là ai nên người bà trực tiếp trao đổi đất là ông T1 chứ không phải bà N. Mục đích chuyển đổi đất: Do bà có một phần liền kề với phần đất của ông T1 nên thỏa thuận đổi để thuận tiện sử dụng. Khi bà giao 4.000m² cho ông T1 thì đất đó thuộc loại đất ruộng. Còn đất mà ông T1 giao cho bà mới lên liếp chứ chưa trồng gì, lúc đó các bên có thỏa thuận bà trả tiền công lên bờ là 2.500.000 đồng cho ông T1 con bà là Nguyễn Ngọc T2 trực tiếp giao cho ông T1 vào ngày 18/3/2005. Anh Nguyễn Ngọc T2 chết năm 2008, không có vợ, con. Việc chuyển đổi đất giữa bà với ông T1, các bên không hợp đồng, bà có yêu cầu ông T1 làm giấy tờ nhưng ông T1 không đồng ý, ông T1 có nói 01 tháng sau sẽ giao sổ đỏ cho bà. Sau khi nhận đất của ông T1 bà trồng mía, do mía không có giá nên bà chuyển sang trồng dừa, bà trồng 91 cây dừa, 144 cây quýt, 20 cây bưởi. Còn đất mà bà giao cho ông T1 thì ông T1 trồng 115 cây dừa. Bà có nhiều lần nhắc nhở nhưng ông T1 không thực hiện việc chuyển đổi đất với bà nên năm 2017 bà tuyên bố hủy hợp đồng, bà giao trả đất cho ông T1 và lấy lại đất sử dụng cho đến nay. Sau đó, ông T1 đến nói trả đất lại cho bà và yêu cầu bà trả tiền lên liếp, bà đồng ý giao trả đất nhưng chi phí lên liếp là bà không đồng ý do bà đã trả rồi, lúc đó ông T1 có yêu cầu bà cho móc dừa 01 tháng rồi trả lại, bà cũng đồng ý.

Từ trước đến nay, bà không biết bà N, bà biết ông T1 sử dụng phần đất chuyển đổi với bà từ trước, năm 2005 ông T1 lên liếp nên bà cứ nghĩ là đất của ông T1, tất cả mọi thỏa thuận thì do bà với ông T1 thực hiện với nhau, bà không lần nào gặp bà N. Trước khi chuyển đổi đất, bà biết ông T1 sử dụng nhưng không biết đất của ai, bà có hỏi thì ông T1 nói đất có bằng khoán nên bà tin ông T1 mà đổi chứ bà không biết đất đó là của bà N, nếu biết đất không có bằng khoán thì bà sẽ không đổi. Khoảng 03/2017 bà giao trả đất cho ông T1 và lấy lại đất để sử dụng, khoảng tháng 02 năm 2017 bà N có đến gặp bà, bà N có yêu cầu bà chờ đo đạc, làm giấy đỏ thì làm thủ tục chuyển quyền cho bà nhưng bà không đồng ý. Khi đó, bà có nói với bà N, bà sẽ giao trả đất cho bà N và lấy lại đất sử dụng. Lúc đầu bà N yêu cầu bà chuyển nhượng đất cho bà N nhưng bà không đồng ý thì bà N bỏ về, sau đó bà N khởi kiện bà. Khi bà giao trả đất cho ông T1 thì trên đất 20 cây bưởi chưa cho trái, 144 cây quýt cho trái nhưng chưa đều, 91 cây dừa cho trái chưa đều. Còn đất của bà đổi cho ông T1 thì trên đất có 115 cây dừa, chưa cho trái đều.

Nay bà yêu cầu Toà giải quyết như sau:

- Bà đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển đổi đất giữa bà với ông T1. Bà đồng ý giao trả cho ông T1 diện tích 2666,6m² thuộc thửa 599 tờ bản đồ số 18 và thửa 600 có diện tích 1469,1m². Bà đồng ý nhận lại thửa 434 có diện tích 4.443m² và diện tích 92,9m² thuộc thửa 338 và các bên đã giao trả cho nhau xong. Đối với thửa đất 338 là đất của gia đình bà nhưng nhà nước ghi sai tên là Lê Văn Đ, thửa đất này từ trước đến nay gia đình bà sử dụng.

- Bà không đồng ý bồi thường các khoản theo yêu cầu của bà N, do bà không trao đổi đất với bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện P đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Đ phải bồi thường cho bà N: tiền thuê người trồng dừa 2.500.000 đồng, tiền mất thu nhập 45.000.000 đồng; tiền mua phân bón là 4.950.000 đồng; chi phí bồi bù là 6.000.000 đồng;

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T1 với bà Lê Kim Đ là vô hiệu.

Buộc bà Lê Kim Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị N diện tích 2666,6m² thuộc thửa 599 và diện tích 1.469,1m² thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre và 85 cây dừa; 02 cây quýt; 02 cây bạch đàn gắn liền với diện tích đất như nêu trên. Bà N được quyền sở hữu 85 cây dừa, 02 cây quýt và 02 cây bạch đàn gắn liền với diện tích đất như nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Kim Đ thửa đất 338, tờ bản đồ số 19 có diện tích 92,9m² và thửa 434, tờ bản đồ số 19 có diện tích 4.376,3m², tọa lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre và 114 cây dừa trồng. Bà Đ được quyền sở hữu 114 cây dừa gắn liền với diện tích đất như nêu trên. Bà Đ được trọn quyền sở hữu toàn bộ phần đất đã được san lấp như nêu trên.

(Có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

3. Buộc bà Lê Kim Đ có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị N giá trị các cây trồng chênh lệch và chi phí san lấp với số tiền là 74.860.000 đồng.

4. Đối với 05 dừa do bà N trồng sau khi bà N và bà Đ giao trả đất cho nhau nên không xem xét giải quyết.

5. Do bà N và bà Đ không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với ông T1 nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 bị đơn bà Lê Kim Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Kim Đ số tiền 78.400.000 đồng là giá trị chênh lệch cây trồng trên đất của bà Nguyễn Thị N và bà Lê Kim Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn bà Lê Kim Đ bổ sung yêu cầu kháng cáo, theo đó yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 nên thời điểm năm 2005 bà N không có đất để đổi cho bà Đ. Bà Đ chỉ thỏa thuận đổi đất với ông Đặng Văn T1. Ông T1 là người quản lý sử dụng đất vào thời điểm thỏa thuận đổi đất năm 2005 và cây trồng trên đất là do ông T1 trồng, ông T1 là người trực tiếp thỏa thuận đổi đất với bà Đ nên việc bà N khởi kiện bà Đ tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không có quyền khởi kiện. Đối với việc xác định cây trồng trên đất tranh chấp và định giá tài sản không phù hợp với thực tế, vì khi bà Đ giao đất lại cho bà N, trên đất có trồng 20 cây bưởi, 144 cây quýt, 91 cây dừa, trong khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định cây trồng trên đất chỉ còn 85 cây dừa; 02 cây quýt; 02 cây bạch đàn và buộc bà Đ phải giao trả cho bà N giá trị các cây trồng chênh lệch và chi phí san lấp với số tiền là 74.860.000 đồng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kim Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự thống nhất trình bày có sự việc chuyển đổi đất giữa thửa đất 434, 338, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Thạnh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của gia đình bà Lê Kim Đ với thửa đất 599, 600, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Thạnh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của gia đình bà N vào năm 2005. Việc chuyển đổi đất các bên không làm hợp đồng theo quy định, chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có đo đạc, khi chuyển đổi các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ giao cho bà N thửa đất 434, 338 còn bà N giao cho bà Đ thửa đất 599, 600.

Tuy nhiên, vào thời điểm chuyển đổi đất giữa bà N với bà Đ thì thửa đất 434, 338 và thửa 599, 600 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc các bên thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Việc chuyển đổi đất giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành hợp đồng là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Đồng thời, thửa đất 434 vào năm 2013 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn X; năm 2017 ông X thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa 434 cho chị Trần Thị H và chị H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy phần đất tranh chấp thửa 434 không thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Kim Đ. Vì vậy, việc bà N và bà Đ cùng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp, theo đó hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Đ là vô hiệu theo quy định tại Điều 128, 134 Bộ luật Dân sự 2005.

[2] Căn cứ theo qui định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 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.... bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong quá trình tố tụng các đương sự thống nhất thừa nhận, hiện tại bà N đã giao trả thửa đất 338 có diện tích 92,9m², tờ bản đồ số 19 và thửa 434 có diện tích 4.376,3m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Thạnh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre cho bà Đ và chị H và bà Đ cũng giao trả diện tích 2.666,6m², thuộc thửa 599 và diện tích 1.469,1m², thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Thạnh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre cho bà N; việc giao nhận lại đất đã thực hiện xong nên nay bà N yêu cầu bà Đ giao trả lại phần đất chuyển đổi và ngược lại là không phù hợp thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà N phải giao cho bà Đ phần thửa 338,

434 và bà Đ giao lại cho bà N thửa 599, 600 là không cần thiết vì các bên đã nhận lại đất quản lý sử dụng và đang trực tiếp quản lý sử dụng.

[3] Xét yêu cầu của bà N về yêu cầu bồi hoàn các chi phí lên liếp và chênh lệch giá trị cây trồng trên hai phần đất chuyển đổi thì thấy rằng: Các bên đương sự thừa nhận việc chuyển đổi đất không thỏa thuận đền bù và khi hủy hợp đồng chuyển đổi đất để nhận lại đất canh tác cũng không thỏa thuận việc đền bù công sức và giá trị tài sản trên đất mà tiếp nhận quản lý, sử dụng đến nay. Nên nay bà N yêu cầu bà Đ phải giao trả lại chi phí lên liếp là 22.500.000 đồng cùng bù trừ chênh lệch giá trị cây trồng trên đất là 52.360.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Bị đơn bà Lê Kim Đ cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển đổi với ông T1 và toàn bộ công sức cây trồng trên đất bà N là của ông T1. Trong quá trình hoà giải tại xã P cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 trình bày rằng phần đất thửa 600 và 599 là của bà N; ông T1 chỉ trồng dưa theo yêu cầu của bà N và toàn bộ công sức tài sản trên đất là của bà N nên việc bà Đ cho rằng bà N không có quyền khởi kiện bà để tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không phù hợp.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.743.000 đồng (ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.875.000 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011571 ngày 28/4/2020 và 263.000 đồng (hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002857 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Bà Nguyễn Thị N còn phải nộp tiếp số tiền 605.000 đồng (sáu trăm lẻ năm nghìn đồng).

Bà Lê Kim Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí;

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Kim Đ không phải chịu;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Kim Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P.

Căn cứ Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 693, 694, 695, 696 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Đ phải bồi thường cho bà N các khoản tiền gồm: tiền thuê người trồng dừa 2.500.000 đồng, tiền mất thu nhập 45.000.000 đồng; tiền mua phân bón là 4.950.000 đồng; chi phí bồi bù là 6.000.000 đồng;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với bà Lê Kim Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lê Kim Đ đối với các thửa đất 434, 338, tờ bản đồ 19, toạ lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre và thửa đất 599, 600 tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre là vô hiệu (có trích lục họa đồ kèm theo).

Do bà Nguyễn Thị N đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 599, 600, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre. Bà Lê Kim Đ đang quản lý, sử dụng thửa đất 338, tờ bản đồ 19, toạ lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre và chị Trần Thị H đang quản lý, sử dụng thửa đất 434, tờ bản đồ 19, toạ lạc tại ấp Thanh B, xã P, huyện P, tỉnh Bến Tre nên được tiếp tục quản lý, sử dụng (có họa đồ thửa đất kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Lê Kim Đ trả giá trị các cây trồng chênh lệch và chi phí san lấp với số tiền là 74.860.000 đồng (bảy mươi bốn triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc, định giá tài sản là 10.453.000 đồng (mười triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng. Bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 5.226.000 đồng (năm triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng); bà Lê Kim Đ phải chịu số tiền 5.226.000 đồng (năm triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Do bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng xong nên buộc bà Lê Kim Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 5.226.000 đồng (năm triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.743.000 đồng (ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.875.000 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011571 ngày 28/4/2020 và 263.000 đồng (hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002857 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Bà Nguyễn Thị N còn phải nộp tiếp số tiền 605.000 đồng (sáu trăm lẻ năm nghìn đồng).

Bà Lê Kim Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí;

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Kim Đ không phải chịu;

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương