

Bản án số 232/2017/DS-PT

Ngày 12 - 9 - 2017

V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Ông Nguyễn Tấn Tăng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2017 về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bùi Thị C, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số A, khóm B.H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số B, khóm B.T 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Bùi Thị U, sinh năm 1970;

Đại diện theo ủy quyền cho bà U là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số C, ấp B.H.B, xã B.T.T, huyện L, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng G, Văn phòng luật sư Hoàng G, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bùi Văn Nh, sinh năm 1965;

ĐKTT: Số D, khóm B.P.Q, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp.

Tạm trú: Số E, ấp A.B, xã Đ.Y, huyện L, Đồng Tháp.

2/ Nguyễn Văn T, sinh năm 1966;

3/ Nguyễn Tùng L, sinh năm 1991;

4/ Nguyễn Văn H, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Số F, ấp B.H.B, xã B.T.T, huyện L, Đồng Tháp.

Bà Bùi Thị U, sinh năm 1970; địa chỉ: Số C, ấp B.H.B, xã B.T.T, huyện L, Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Tùng L và Nguyễn Văn H (văn bản ủy quyền ngày 27/7/2016).

5/ Huỳnh Văn Ng, sinh năm 1968;

ĐKTT: Số G, ấp B.H.A, xã B.T.T, huyện L, Đồng Tháp.

Tạm trú: Số H, khóm B.H, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp.

6/ Huỳnh Thị Kim N1, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Số A, khóm B.H, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền cho Huỳnh Văn Ng, Huỳnh Thị Kim N1 là ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Khóm B.T 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Văn V, sinh năm 1971;

Lê Thị Thu H2, sinh năm 1973;

Nguyễn Lê Q, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Số M, khóm B.H, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp.

Bùi Văn K, sinh năm 1956;

Lê Thị H2, sinh năm 1960;

Bùi Văn M, sinh năm 1979;

Bùi Văn V2, sinh năm 1984;

Võ Thị Thúy N3, sinh năm 1991;

Nguyễn Thị Tuyết M2, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số N, khóm B.H, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị C trình bày:

Bà C và Bùi Thị U là chị em với nhau. Năm 2001 hai người có giao kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau. Nay bà C yêu cầu bà U giao trả phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1320,3m² (đất lúa), thuộc một phần của thửa 93, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khóm B.H, thị trấn L do bà Bùi Thị C đứng tên quyền sử dụng đất. Bà C đồng ý giao trả lại thửa đất 1012, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế là 1278,6m² do bà Bùi Thị U đứng tên quyền sử dụng. Bà C không đồng ý bồi thường thiệt hại trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số tiền 40.000.000đ theo yêu cầu của bà U. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 93 bà C đang giữ. Bà C không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với Nguyễn Văn V, Lê Thị Thu H1 và Nguyễn Lê Q. Về phần đất còn lại của thửa 93 có diện tích 647,2m² bà C không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Bị đơn bà Bùi Thị U trình bày:

Bà U không đồng ý trả diện tích đất 1320,3m² thuộc một phần của thửa 93, tờ bản đồ số 5 theo yêu cầu của bà C, mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 1320,3m² thuộc một phần của thửa 93 do bà C đứng tên quyền sử dụng với thửa 1012 do bà U đứng tên quyền sử dụng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C, thì bà U yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại giá trị chuyển đổi với số tiền 40.000.000đ. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1012 bà U đang giữ. Bà U không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà U với hộ ông Bùi Văn K, bà Lê Thị H2, anh Bùi Văn M1, anh Bùi Văn V2, chị Võ Thị Thúy N3 và chị Nguyễn Thị Tuyết M2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Nh trình bày:

Ông Nh không khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị C trả lại diện tích đất 647,2m² do bà Đỗ Thị H3 chết để lại, đề nghị Tòa án để diện tích đất 647,2m² làm đất hương quả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T không yêu cầu gì trong vụ án này mà đề vợ ông T là bà Bùi Thị U được toàn quyền quyết định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tùng L và anh Nguyễn Văn H ủy quyền cho bà Bùi Thị U trình bày:

Anh L, anh H không yêu cầu gì trong vụ án này mà để mẹ các anh là bà Bùi Thị U được toàn quyền quyết định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Ng trình bày:*

Ông Ng không yêu cầu gì trong vụ án này mà để bà Bùi Thị C được toàn quyền quyết định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Kim N1 trình bày:*

Chị N1 không yêu cầu gì trong vụ án này mà để mẹ là bà Bùi Thị C được toàn quyền quyết định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K, bà Lê Thị H2, anh Bùi Văn M1, anh Bùi Văn V2, chị Võ Thị Thúy N3, chị Nguyễn Thị Tuyết M2 đều trình bày:*

Các đương sự không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các đương sự với bà U trong vụ án này mà để các đương sự tự thỏa thuận với nhau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn V1, chị Lê Thị Thu H1, chị Nguyễn Lê Q đều trình bày:*

Các đương sự không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các đương sự với bà C trong vụ án này mà để các đương sự thỏa thuận với nhau.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bùi Thị C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa Bùi Thị C và Bùi Thị U vô hiệu.

- Buộc Bùi Thị U giao trả cho Bùi Thị C diện tích đất 1320,3m² thuộc một phần của thửa số 93, tờ bản đồ số 5, cấp ngày 21/6/2001 cho hộ Bùi Thị C đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm B.H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng bắc giáp đất Bùi Thị U có chiều dài 35,88m.

+ Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 93 do hộ Bùi Thị C đứng tên có chiều dài 35,30m.

+ Hướng đông giáp đất Cao Văn N4, Trần Văn U có chiều dài 37,95m.

+ Hướng tây giáp đất Võ Minh N5 sử dụng (nhưng hộ Nguyễn Ngọc T1 đứng tên quyền sử dụng) có chiều dài 36,62m.

(có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2013 và mảnh trích đo địa chính thửa đất 93, 1012 kèm theo).

- Bùi Thị C có trách nhiệm giao trả cho Bùi Thị U thửa đất 1012, tờ bản đồ số 5, có diện tích theo đo đạc thực tế là 1278,6m², cấp ngày 26/6/2000 cho hộ Bùi Thị U đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm B.H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa 93 do hộ Bùi Thị C đứng tên (không tranh chấp) có chiều dài 35,21m.

+ Hướng nam giáp đất Bùi Thị C có chiều dài 35,22m.

+ Hướng đông giáp đất Trần Văn U, Cao Thị C có chiều dài 36,60m.

+ Hướng tây giáp đất Võ Minh N5 có chiều dài 36,60m.

(có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2013 và mảnh trích đo địa chính thửa đất 93, 1012 kèm theo).

Bùi Thị C và Bùi Thị U được đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích các thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Bùi Thị U về việc yêu cầu nguyên đơn Bùi Thị C bồi thường thiệt hại trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

- Về án phí: Bùi Thị U phải chịu 7.281.000đ (bảy triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000đ (một triệu đồng) theo biên lai số 08850 ngày 25/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Bà U còn phải nộp 6.281.000đ (sáu triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng).

Bùi Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.196.000đ (ba triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai số 004818 ngày 19/12/2012 số tiền 2.070.000đ (hai triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) và biên lai số 19767 ngày 13/01/2014 số tiền 1.126.000đ (một triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản số tiền 1.625.000đ (một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) Bùi Thị U phải nộp. Do Bùi Thị C đã nộp xong nên bà U có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà C 1.625.000đ (một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28/02/2017, bà Bùi Thị U kháng cáo toàn bộ bản án. Bà U yêu cầu được chấp nhận hợp đồng chuyển đổi đất với bà Bùi Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn T, Luật sư G, ông Bùi Văn Nh có mặt trình bày ý kiến. Các đương sự có mặt đã khẳng định đã xuất trình đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án.

Ông T đại diện bà Út vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày căn cứ kháng cáo là bà U và bà C đã thống nhất đổi đất, sử dụng từ năm 2001 và cả hai đều đã sử dụng ổn định nên yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà U trình bày: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu của bà U; yêu cầu áp dụng về thời hiệu khởi kiện đã hết để đình chỉ việc giải quyết vụ án. Đất bà C trước đây xấu hơn đất bà U, hiện nay bà C, bà U đều đang làm nếu trả lại đất thì bà C trả thiệt hại cho bà U.

Đại diện theo ủy quyền cho bà C, ông Ng và Kim N1 là ông Nguyễn Văn Tr giữ nguyên ý kiến đồng ý với bản án sơ thẩm. Hai bên chỉ đổi đất canh tác không thời hạn nên không xác định thời hiệu. Do bà U vi phạm thay đổi hiện trạng đất nên bà C khởi kiện tranh chấp, hai bên không có đổi đất.

Ông Nh trình bày ông không có yêu cầu và tranh chấp gì trong vụ án. Ông xác định giữa bà C và bà U có sự việc đổi đất cho nhau luôn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị U; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Đất hộ Bùi Thị C đứng tên quyền sử dụng thửa 93, tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận cấp ngày 21/6/2001 với đất hộ Bùi Thị U đứng tên quyền sử dụng thửa 1012, tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận cấp ngày 26/6/2000, cùng tọa lạc tại khóm B.H, thị trấn L.

Đất đều có nguồn gốc là của bà Đỗ Thị H3 (là mẹ ruột của bà C và bà U) và thửa 1012 được tách ra từ thửa 93. Cụ thể vào ngày 22/10/1991 bà H3 có đứng tên quyền sử dụng thửa đất 93, diện tích được cấp là 7.700m² đất lúa.

Ngày 26/6/2000 bà H3 đã chuyển cho bà U diện tích 1.312m² đất lúa từ thửa 93 và bà U đã đứng tên quyền sử dụng thửa đất 1012 đang tranh chấp, bà H3 chuyển cho bà C 1.469m² đất lúa từ thửa 93 và bà C đã đứng tên quyền sử dụng thửa 1013.

Ngày 21/6/2001 bà H3 tiếp tục chuyển cho bà U diện tích đất 2.301m² từ thửa 93 và bà U đã được đứng tên quyền sử dụng thửa 1015, chuyển cho

ông Bùi Văn K diện tích 1.344m² từ thửa 93 và ông K được đứng tên quyền sử dụng thửa 1016.

Diện tích đất còn lại của thửa 93 bà H3 chuyển hết cho bà C và bà C được đứng tên quyền sử dụng thửa 93 đang tranh chấp, diện tích được cấp quyền sử dụng là 1.274m² và theo đo đạc thực tế là 1967,5m².

Do điều kiện thửa 93 và thửa 1013 mà hộ Bùi Thị C đứng tên quyền sử dụng không liên ranh nhau mà cách thửa đất 1012 do hộ Bùi Thị U đứng tên quyền sử dụng, nên vào cuối năm 2001 giữa bà C và bà U đã thỏa thuận chuyển đổi đất và đã chuyển giao đất cho nhau sử dụng. Cụ thể bà C giao một phần của thửa 93 có diện tích theo đo đạc thực tế là 1320,3m² đất lúa cho bà U sử dụng và bà U giao thửa 1012 có diện tích theo đo đạc thực tế là 1278,6m² đất lúa cho bà C sử dụng, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ thỏa thuận miệng.

[2] Bà C khởi kiện cho rằng do trước đây bà C và bà U chỉ chuyển đổi đất lúa giữa hai bên nhằm tiện lợi cho việc sử dụng chứ không chuyển đổi luôn quyền sử dụng đất, nhưng khoảng năm 2011 bà U thuê người múc đất nhằm thay đổi hiện trạng sử dụng nên bà C yêu cầu bà U giao trả diện tích đất 1320,3m² thuộc một phần của thửa 93 cho hộ Bùi Thị C và bà C đồng ý giao trả cho bà U thửa đất 1012, diện tích theo đo đạc thực tế là 1278,6m² cho hộ Bùi Thị U.

Bà U không đồng ý giao trả diện tích đất 1320,3m² theo yêu cầu của bà C, mà yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C và bà U để bà U được đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 1320,3m² và bà C đứng tên quyền sử dụng thửa đất 1012 vì bà C và bà U chuyển đổi đất là chuyển đổi quyền sử dụng đất luôn chứ không phải chuyển đổi để tiện cho việc sử dụng đất như bà C trình bày, nhưng do bà C và bà U là chị em ruột nên việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên hai bên chỉ thỏa thuận miệng mà không làm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà C nên bà U không đồng ý và kháng cáo.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà U yêu cầu chấp nhận sự chuyển đổi đất giữa bà U với bà Bùi Thị C là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì mặc dù sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất các bên đã sử dụng diện tích đất chuyển đổi liên tục đến khi phát sinh tranh chấp và cách nay 03 đến 04 năm thì bà C và bà U cho người khác thuê đất sử dụng. Nhưng do hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C và bà U không tuân thủ quy định pháp luật về hình thức chuyển quyền sử dụng đất là hợp đồng phải bằng văn bản mà hai bên chỉ thỏa thuận miệng giữa với nhau việc thỏa thuận là vi phạm pháp luật nên khi phát sinh tranh chấp thì hợp đồng vô hiệu, vì vậy việc bà U yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Bà C cũng không thừa nhận có sự chuyển đổi đất luân mà chỉ chuyển đổi để thuận tiện canh tác. Do đó không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nên đề nghị xác định thời hiệu để xác lập công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C và bà U cũng không được chấp nhận.

Do giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết hợp đồng mà các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên buộc bà U giao trả diện tích đất 1320,3m² thuộc một phần của thửa đất 93 cho bà C và bà C có trách nhiệm giao trả cho bà U thửa đất 1012 có diện tích theo đo đạc thực tế là 1278,6m² là phù hợp Điều 137, khoản 1 Điều 410, khoản 2 Điều 688, khoản 1, 2 Điều 689, Điều 693 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Đối với kháng cáo bà U yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đang tranh chấp số tiền 40.000.000đ do trong quá trình sử dụng diện tích đất 1320,3m² bà U có thuê chở đất bồi đắp, thuê máy cày trang trải cho bằng phẳng để tiện lợi canh tác nên giá trị diện tích đất 1320,3m² thuộc một phần của thửa 93 cao hơn giá trị thửa 1012 khoảng 50.000đ/1m².

Bà C không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà U lý do khi sử dụng đất chuyển đổi bà C và bà U đều có trang trải đất, đầu tư vào đất và hưởng hoa lợi từ đất nên không ai bị thiệt hại, đồng thời bà C không đồng ý giá trị thửa đất 93 cao hơn giá trị thửa đất 1012 như bà U trình bày mà thông nhất giá trị thửa đất 93 và 1012 là 80.000đ/01m² như kết luận của Hội đồng định giá.

Xét khi bà C và bà U giao kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2001, thì cả hai bên đều chuyển giao đất cho nhau sử dụng, diện tích đất hai thửa chuyển đổi tương đương nhau, đất giáp ranh với nhau, quá trình sử dụng đất có trang trải đất, đầu tư vào đất và hưởng hoa lợi từ đất, giá trị đất của thửa 93 và 1012 theo Hội đồng định giá đều là 80.000đ/1m². Anh T2 cho rằng năm 2001 vợ chồng bà U và ông T có thuê anh T2 nhận lấy đất mặt trên phần đất mà bà U đang canh tác tại khóm B.H và chở xuống vào đắp nền cho bà U tổng cộng 1200 xuống thì việc này là bà U, ông T được hưởng lợi về việc sử dụng sử dụng đất này đắp đất nền nhà của ông, bà. Do vậy việc bà U cho rằng hợp đồng chuyển đổi đất trên không được công nhận thì bà U bị thiệt hại và có yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số tiền 40.000.000đ là không có căn cứ và bà C cũng không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà U nên không chấp nhận yêu cầu này của bà U.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Bùi Thị U phát biểu đề xuất bác yêu cầu của nguyên đơn Bùi Thị C, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C và bà U. Xét thấy đề xuất của luật sư không phù hợp nên không được chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên do án sơ thẩm tuyên thiếu về nghĩa vụ chậm thi hành án và đất đang tranh chấp do hộ bà Bùi Thị C đứng tên quyền sử dụng thửa 93, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận cấp ngày 21/6/2001 với đất do hộ Bùi Thị U đứng tên quyền sử dụng thửa 1012, tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận cấp ngày 26/6/2000. Hộ bà C tham gia tố tụng gồm có ông Huỳnh Văn Ng là chồng bà C, chị Huỳnh Thị Kim N1 là con (sau đây gọi tắt là hộ bà Bùi Thị C). Hộ bà U tham gia tố tụng gồm có ông Nguyễn Văn T là chồng bà U; anh Nguyễn Tùng L và anh Nguyễn Văn H là con (sau đây gọi tắt là hộ bà Bùi Thị U). Trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C và bà U thì các đương sự trong hộ gia đình bà C, bà U không có tranh chấp và không yêu cầu gì mà để bà C, bà U được toàn quyền quyết định nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của họ; nhưng đất cấp chung quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nên họ vẫn còn quyền, nghĩa vụ yêu cầu giao, nhận đất nên cần sửa bản án sơ thẩm tuyên là hộ gia đình cho phù hợp đúng quy định pháp luật.

[7] Về những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hộ gia đình anh Nguyễn Văn V1, ông Bùi Văn K là người thuê đất ruộng của bà C, bà U canh tác. Hợp đồng thuê đất thỏa thuận miệng là thuê canh tác hàng năm, đến tháng 8/2017 (âm) là hết hạn. Các bên đương sự không phát sinh tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng thuê đất mà để tự thỏa thuận với nhau. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự cũng không có kháng cáo tranh chấp yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết trong vụ án này nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Bùi Thị U không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các phần khác 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 vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 137, khoản 1 Điều 410, khoản 2 Điều 688, khoản 1, 2 Điều 689, Điều 693 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;

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị U.
2. Sửa bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị C và bà Bùi Thị U vô hiệu.

- Buộc hộ bà Bùi Thị U giao trả cho hộ bà Bùi Thị C diện tích đất 1320,3m² thuộc một phần của thửa số 93, tờ bản đồ số 5, cấp ngày 21/6/2001 cho hộ Bùi Thị C đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm B.H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng bắc giáp đất Bùi Thị U có chiều dài 35,88m.

+ Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 93 do hộ Bùi Thị C đứng tên có chiều dài 35,30m.

+ Hướng đông giáp đất Cao Văn N4, Trần Văn U có chiều dài 37,95m.

+ Hướng tây giáp đất Võ Minh N5 sử dụng (nhưng hộ Nguyễn Ngọc T1 đứng tên quyền sử dụng) có chiều dài 36,62m.

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2013 và mảnh trích đo địa chính thửa đất 93, 1012).

- Buộc hộ bà Bùi Thị C có trách nhiệm giao trả cho hộ bà Bùi Thị U thửa đất 1012, tờ bản đồ số 5, có diện tích theo đo đạc thực tế là 1278,6m², cấp ngày 26/6/2000 cho hộ Bùi Thị U đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm B.H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa 93 do hộ Bùi Thị C đứng tên (không tranh chấp) có chiều dài 35,21m.

+ Hướng nam giáp đất Bùi Thị C có chiều dài 35,22m.

+ Hướng đông giáp đất Trần Văn U, Cao Thị C có chiều dài 36,60m.

+ Hướng tây giáp đất Võ Minh N5 có chiều dài 36,60m.

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2013 và mảnh trích đo địa chính thửa đất 93, 1012).

Hộ bà Bùi Thị C và hộ bà Bùi Thị U được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích các thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Bùi Thị U về việc yêu cầu nguyên đơn Bùi Thị C bồi thường thiệt hại trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Phản án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Bùi Thị U phải chịu 7.281.000đ (bảy triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000đ (một triệu đồng) theo biên lai số 08850 ngày

25/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Bà U còn phải nộp 6.281.000đ (sáu triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng).

+ Bà Bùi Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.196.000đ (ba triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai số 004818 ngày 19/12/2012 số tiền 2.070.000đ (hai triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) và biên lai số 19767 ngày 13/01/2014 số tiền 1.126.000đ (một triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản số tiền 1.625.000đ (một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) Bùi Thị U phải nộp. Do Bùi Thị C đã nộp xong nên bà U có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà C 1.625.000đ (một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người bị thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị U được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 10268 ngày 28/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Trường 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Đinh Chí Tâm

