

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

Bản án số: 137/2024/DS-PT

Ngày 22- 02 - 2024

Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất

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

**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: Ông Phạm Văn Ngot

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Nguyễn Hữu Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị ThiênTrang – 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 Thanh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 482/2023/DS-PT ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4505/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn G, sinh năm 1981; (có mặt).

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; (có mặt).

Địa chỉ: Số F, tổ F, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn R, sinh năm 1972; (ông R vắng mặt đến lần thứ hai)

Địa chỉ: Số D, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông R: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976; (ông P vắng mặt đến lần thứ hai).

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Trần Thị Thủy T1, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Trần Thị N, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số A ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Trần Văn C, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn C ủy quyền cho bà Trần Thị M1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/12/2020 của nguyên đơn ông Trần Văn G; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn G là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Vào năm 2000, do phong trào nuôi tôm sú phát triển nên ông Trần Văn T2 là cha ông Giàu có đổi đất với cha bà T là ông Trần Văn Đ. Phần đất của ông T2 là thửa 288 (nay là thửa 120), phần đất của ông Đ là thửa 678 (nay là thửa 22). Khi đổi đất không có giấy tờ chỉ nói miệng, thời gian đổi theo nhu cầu sử dụng đất. Năm 2010 đo Vlap, các bên có chứng kiến chỉ ranh và ông G được cha cho đứng tên quyền sử dụng phần đất này. Ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

Phần đất ông Đ đổi hiện tại bà Trần Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Khi bà N đứng tên quyền sử dụng đất ông G không khiếu nại vì phần đất này chỉ đổi có thời hạn.

Vào năm 2019, ông G yêu cầu bà Thay đổi lại đất tại Ủy ban nhân dân xã có tiến hành hòa giải, bà T đồng ý trả lại đất cho ông G và yêu cầu ông G làm sạch cỏ ở phần đất thửa 22 mới chịu nhận. Ông G về mượn người dọn sạch cỏ để trả lại cho bà T nhưng sau đó bà T không đồng ý trả lại đất.

Trong quá trình sử dụng đất bà T có đào ao nuôi tôm, khi đổi là đất ruộng. Qua định giá giá trị cải tạo từ ruộng lên ao nuôi tôm là 2.000.000 đồng ông G không đồng ý bồi hoàn phần tiền này cho bà T.

Vào năm 2014, ông G định đổi lại đất nên có đến gặp ông C thì được biết đến năm 2019 mới hết hợp đồng thuê đất vì vậy năm 2019 ông G mới gặp bà T để đổi lại đất.

Nay ông Trần Văn G yêu cầu bà Trần Thị T và chị T1 trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc là 726,2 m², thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 11, tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông G hoàn trả lại cho bà T phần đất có diện tích 878,1 m², thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 17, tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng bà T đang sử dụng, nguyên đơn không đồng ý với lý do: Vào năm 2011, bà N đã được cấp giấy chứng nhận phần đất mà ông Đ đổi đất với ông T2, còn ông Trần Văn G thì được ông T2 cho phần đất đổi với ông Đ và cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011. Ông G đã trả đất cho bà T từ năm 2011 nhưng bà T không trả lại đất. Bà T cho ông C, bà M1 thuê sử dụng đất là không hợp pháp vì bà T không có đứng tên quyền sử dụng đất. Ông G thống nhất kết quả đo đạc, định giá.

Theo đơn phản tố ngày 20/9/2022, đơn phản tố bổ sung ngày 17/02/2023, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T là bà Đinh Thị Bé M trình bày:

Vào năm 2000, cha bà Trần Thị T là ông Trần Văn Đ và cha ông Trần Văn G là ông Trần Văn T2 thỏa thuận đổi đất vĩnh viễn. Phần đất của ông Đ có diện tích 878,1 m², thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 17, tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và phần đất của ông T2 có diện tích 756,5 m², thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 11, tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Khi đổi không có giấy tờ chỉ nói miệng. Cha bà T cho bà T phần đất đã đổi của ông T2, khi đó là đất trồng lúa vợ chồng bà T mướn sán mức để nuôi tôm, từ đó cho đến năm 2019 không có tranh chấp. Vào năm 2019, ông G mới làm đơn khởi kiện yêu cầu bà T trả lại phần đất đã đổi, xã có hòa giải nhưng bà T không đồng ý. Nay bà T cũng không đồng ý yêu cầu của ông Trần Văn G vì phần đất này khi cha bà T và cha ông Giàu thỏa thuận đổi vĩnh viễn.

Phần đất này vào năm 2010 có đo V và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà T biết ông T2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không biết ông G đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà T có hai phần đất liền kề với thửa 120 là thửa 119 và thửa 127 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đo đạc thửa 120 có hiệp thương ranh do ông T2 chỉ ranh. Phần đất thửa 120 bà T không kê khai quyền sử dụng đất là do khi đo Vlap ông T2 có nói để ông đứng tên quyền sử dụng đất luôn do liền kề sau này bà T có nhu cầu thì ông tách quyền sử dụng đất.

Phần đất của cha bà Thay đổi cho ông Trần Văn T2 hiện tại do bà Trần Thị N đứng tên quyền sử dụng. Bà T không có ý kiến về việc bà N đang đứng tên quyền sử dụng đất vì phần đất này là thỏa thuận đổi đất của cha bà.

Trong quá trình sử dụng đất vợ chồng bà T có cải tạo đất từ đất ruộng trồng lúa thành đất ao nuôi tôm. Nếu tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu bồi thường công cải tạo đất theo quy định của pháp luật.

Phần đất này hiện tại bà T cho vợ chồng Trần Thị M1 thuê canh tác từ năm 2000 đến nay. Bà T cho thuê lại lần cuối là năm 2020 thời hạn là 05 năm. Tổng diện tích là 4.200 m² giá 20 giá lúa, thành tiền là 3.000.000 đồng/năm, bà T nhận 05 năm với tổng số tiền là 15.000.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng bà T đang sử dụng với những căn cứ: Phần đất thửa 288 (nay là 120) và phần đất thửa 678 (nay là 22) hai ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Đ hoán đổi với nhau, phần đất của ông Đ thì ông Trần Văn R canh tác còn phần đất của ông T2 thì do vợ chồng bà T canh tác. Vợ chồng bà T từ khi nhận đất đã canh tác và cải tạo đất như làm công thoát nước, cải tạo từ đất lúa thành đất nuôi tôm. Từ năm 2000 vợ chồng bà T đã cho ông Trần Văn C và bà Trần M1 thuê đất để canh tác. Vợ chồng bà T cải tạo đất và cho thuê đất phía ông G không có ngăn cản hay ý kiến gì nên phần đất này thực tế đã hoán đổi các bên đã nhận đất và canh tác, do đó bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 756,5 m² thửa 120, 120A, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Vào năm 2000, khi đổi đất thì ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Đ là cha ông G và cha bà T còn sống, đến năm 2015 thì hai ông mới mất. Bà T đồng ý kết quả đo đạc và định giá. Bà T yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng đổi đất.

Bà Trần Thị T rút yêu cầu phản tố bổ sung vào ngày 17/02/2023 về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 30,3 m², thửa 120A, tờ bản đồ số 11, thửa 120, tờ bản đồ số 11) tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn R trình bày:

Trước đây do nhầm lẫn nên ông R trình bày vào năm 2000 do phong trào nuôi tôm sú phát triển nên ông R có thỏa thuận đổi tạm thời phần đất thửa 288 (nay là thửa 120) do ông Trần Văn T2 đứng tên quyền sử dụng đất với anh Trần Văn T3 phần đất thửa 678 (nay là thửa 22) do ông Trần Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất để thuận tiện nuôi tôm. Nhưng thực tế là ông T2 và ông Đ đổi đất còn ông R và ông T3 là người đang canh tác. Nay do ông G và bà T không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên việc đổi đất đã hết nên yêu cầu bà T trả lại đất theo thỏa thuận ban đầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thủy T1 trình bày:

Phần đất tranh chấp là của ông ngoại chị đổi với ông T4 sau đó cho cha mẹ chị, cha chị đã chết nay chị T1 không đồng ý yêu cầu của ông Trần Văn G. Chị T1 không có công cải tạo phần đất thửa 120. Trong quá trình cha mẹ chị sử dụng không có ai ngăn cản. Đến năm 2019 thì ông G tranh chấp, ông G tự thỏa thuận ranh với hộ giáp ranh và xuống trụ ranh không đúng thực tế. Chị Tiên đồng ý kết quả đo đạc và định giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Phần đất thửa 22, tờ bản đồ số 17 hiện tại bà N đang đứng tên quyền sử dụng đất. Vào năm 2010 bà N được cha kêu về làm thủ tục cho quyền sử dụng

đất, khi về có bàn bạc với cha ông G là ông Trần Văn T2 phần đất này bà N đứng tên dùm sau này tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ sang tên nên bà làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn 3.000 m² nhưng thực tế phần đất có diện tích 878,1 m², thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 17 cha bà đã đổi với cha ông G.

Nay bà đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông G. Bà đồng ý kết quả đo đạc và định giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị M1 trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng bà có thuê của bà T đất để nuôi tôm và cấy lúa với giá 30 gia lúa/năm. Thời hạn thuê là 05 năm một lần. Vợ chồng bà đã thuê từ đó cho đến nay, lần cuối cùng thuê đất là năm 2020.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà đồng ý. Nếu Tòa án hủy hợp đồng đổi đất thì phần thuê đất giữa ông C, bà M2 với bà T thì không yêu cầu tòa giải quyết mà để tự thỏa thuận.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5, 6, 7 Nghị định 17/1999 ngày 29/3/1999 của Chính Phủ; Điều 131, 136, 137, 146, 263, 264, 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 163, 164, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn giao trả phần đất có diện tích 30,3 m² thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn G: Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T2 với ông Trần Văn Đ vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T, chị Trần Thị Thủy T1 hoàn trả phần đất có diện tích 726,2 m², thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 11, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Văn G. (có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Văn G hoàn trả phần đất có diện tích 878,1 m², thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 17, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị T. (có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Văn G hoàn trả tiền cải tạo đất và hỗ trợ di dời cống thoát nước cho bà Trần Thị T, chị Trần Thị Thủy T1 5.000.000 đồng.

3. *Đình chỉ yêu cầu phản tố bổ sung của bà Trần Thị T đối với phần đất diện tích 30,3 m² tại thửa 120A, tờ bản đồ số 11, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.*

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thửa 120, tờ bản đồ số 11, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2023, bị đơn bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn G, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T có thay đổi kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đưa bà Nghiêm Thị Kim Y tham gia tố tụng với lý do: Bà T và chị T1 đã chuyển nhượng thửa đất 120 cho bà Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2017, bà Y đang sử dụng thửa đất 120.

Nguyên đơn ông Trần Văn G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của bà T và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà N và chị Tiên đồng ý với kháng cáo của bà T. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T; công nhận quyền sử dụng đất đã chuyển đổi giữa ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Đ; công nhận thửa đất số 120, tờ bản đồ số 11 cho bà Trần Thị T; điều chỉnh án phí cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị T kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Trần Văn G yêu cầu bà Trần Thị T và chị Trần Thị Thủy T1 trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc là 726,2 m², loại đất LUK, thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông G sẽ trả lại cho bà T phần đất diện tích 878,1m² loại đất LUK thửa 22A thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

[1.1] Phần đất có diện tích qua đo đạc là 726,2 m² trước đây là thửa 288 do ông Trần Văn T2 (cha của ông Trần Văn G) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nay là thửa 120, tờ bản đồ số 11 do ông Trần Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre

[1.2] Phần đất có diện tích 878,1 m² trước đây là thửa 678 do ông Trần Văn Đ (cha của bà Trần Thị T) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nay là thửa 22A thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 17 do bà Trần Thị N (chị của bà Trần Thị T) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[1.3] Vào năm 2000, ông T2 và ông Đ thỏa thuận miệng đổi đất với nhau. Ông T2 nhận thửa đất 678, còn ông Đ nhận thửa đất 288. Sau khi đổi đất, đến năm 2010 được đo đạc lại, sau đó ông T2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn G thửa 288 (hình thức tặng cho) và ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/11/2011 là thửa 120, tờ bản đồ số 11 (ông G cho rằng ông đứng tên nhưng phía bà T sử dụng). Còn ông Trần Văn Đ làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa 678 cho con là bà Trần Thị N, sau đó bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/11/2011 là thửa 22, tờ bản đồ số 17 (bà N cho rằng đứng tên giùm chứ bà không có sử dụng mà do ông G sử dụng). Các bên đều không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn G và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T đều trình bày việc đổi đất đối với phần đất thửa 288 (nay là thửa 120, tờ bản đồ số 11) và phần đất thửa 678 (nay là thửa 22, tờ bản đồ số 17) tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa ông T2 và ông Đ được thực hiện vào năm 2000 và không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2] Phía nguyên đơn cho rằng thời gian đổi đất là khi nào không còn mục đích sử dụng nữa. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì cho rằng thời hạn đổi đất là vĩnh viễn và việc ông G được tặng cho quyền sử dụng đất bà T không biết. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà T trình bày bà có phần đất thửa 119 và thửa 127 liền kề với phần đất chuyển đổi thửa 120, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 119 và thửa 127, khi đo đạc thửa đất 120 có hiệp thương ranh (do ông T2 chỉ ranh) nhưng bà T không làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng phần đất đã chuyển đổi. Mặt khác, tại đơn yêu cầu về việc trao đổi đất của bà Trần Thị T đề ngày 12/01/2021 (Bút lục 51, 52) và biên bản lấy lời khai bà Trần Thị T ngày 20/01/2021 (Bút lục 46, 47) bà T trình bày: *“Có đồng ý thỏa thuận trả lại đất đã chuyển đổi, nhưng sau đó suy nghĩ lại mới không đồng ý trả. Theo bà, nếu ông G cương quyết lấy lại đất thì thương lượng đổi lại ½ thửa đất, cụ thể đổi 6m ngang chạy dọc thửa đất”* nên việc bà T cho rằng đổi đất vĩnh viễn là không đúng.

[2.3] Từ những căn cứ trên, xét thấy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Đ là có thời hạn, không phải đổi vĩnh viễn như bị đơn trình bày. Hợp đồng đổi đất giữa các bên không làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không thông qua chính quyền địa phương nên hợp đồng vô hiệu theo Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 do không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nếu trả lại phần đất này thì ảnh hưởng đến vuông nuôi tôm của bà T. Qua xem xét thực tế, ngoài phần đất tranh chấp thửa 120 thì bà T còn một phần đất liền kề với phần đất tranh chấp (là thửa 119) thửa đất này tiếp giáp với kênh, cho nên khi buộc bà T trả lại phần đất 120 cho ông G thì không có ảnh hưởng đến phần đất còn lại của bà T.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thủy T1 (con bà T) có cung cấp chứng cứ là Giấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20/7/2017 giữa bà Trần Thị T, chị Trần Thị Thủy T1 với bà Nghiêm Thị Kim Y (Hợp đồng không có chứng thực hay công chứng). Tuy nhiên, chứng cứ này không xem là tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm do không phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 95 và Điều 287 Bộ luật tố tụng dân sự về việc giao, nộp chứng cứ (vì bà T đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo giao nộp chứng cứ có liên quan đến phần đất tranh chấp nhưng bà T không có giao nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Nếu các bên có liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tranh chấp thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Vì vậy, xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đưa bà Nghiêm Thị Kim Y tham gia tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu (căn cứ Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995): Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T2 và ông Trần Văn Đ là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, phần đất thửa 120 bà T đã cải tạo qua định giá công cải tạo được tính là 2.000.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trần Văn G phải hoàn trả công cải tạo đất cho bà Trần Thị T và chị Trần Thị Thủy T1 số tiền 2.000.000 đồng là có căn cứ. Hiện nay, trên thửa đất 120 bà Trần Thị T có làm một cống thoát nước, trong quá trình giải quyết vụ án phía ông G tự nguyện hỗ trợ cho bà T số tiền 3.000.000 đồng để di dời cống nước nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[5] Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà Trần Thị T với ông Trần Văn C và bà Trần Thị M1 thuê thời hạn là 5 năm thời hạn tính từ năm 2020 đến nay còn 02 năm nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà T và ông C, bà M1 đều không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền thuê đất mà để các bên thỏa thuận nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án, cấp sơ thẩm không tuyên các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên; đồng thời không tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất nếu chậm thi thành án theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là có thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5, 6, 7 Nghị định 17/1999 ngày 29/3/1999 của Chính Phủ; Điều 131, 136, 137, 146, 263, 264, 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 163, 164, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn giao trả phần đất có diện tích 30,3 m² thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn G: Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T2 với ông Trần Văn Đ vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T, chị Trần Thị Thủy T1 hoàn trả phần đất có diện tích 726,2 m², thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Văn G. (có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Văn G hoàn trả phần đất có diện tích 878,1 m² tại thửa 22A thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị T (có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Trần Văn G hoàn trả tiền cải tạo đất và hỗ trợ di dời công thoát nước cho bà Trần Thị T, chị Trần Thị Thủy T1 5.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố bổ sung của bà Trần Thị T đối với phần đất diện tích 30,3 m² tại thửa 120A, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thửa 120, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị T.

5. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp quyền sử dụng đất theo quyết định bản án đã tuyên.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn G phải chịu là 3.083.000 đồng ông G đã nộp xong, bà Trần Thị T, chị Trần Thị Thủy T1 liên đới phải chịu là 3.083.000 đồng ông G đã nộp xong bà T, chị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Trần Văn G là 3.083.000 (Ba triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Trần Thị T phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn đồng).

7.2. Bà Trần Thị T phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà T đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007420 ngày 23/9/2022 và biên lai thu số 0001895 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Bà T đã nộp xong.

7.3. Ông Trần Văn G phải nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Trần Văn G nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005559 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

7.4. Hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Trần Văn G số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005560 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007035 ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 qui 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Ngọt