

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 84/2021/DS-PT

Ngày 23 - 3 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất

**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 Minh Đạt

Ông Phạm Văn Ngọt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2021/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Võ Văn B, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Bà Cao Thị Tuyết H, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 40B/3, Tổ 07, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Lê Văn L - Luật sư Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Võ Hoàng V, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số nhà 130/2, Tổ 02, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Trần Thanh P, sinh năm 1974 (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Trần Minh V1 - Luật sư Văn phòng luật sư Trần Minh V1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

1. Bà Trần Thanh P, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 130/2, Tổ 02, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Võ Đàm T, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 245, đường Nguyễn Văn N, Phường 7, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Anh Võ Vĩnh N, sinh năm 1998 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 40B/3, Tổ 07, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Hoàng V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Văn B và bà Cao Thị Tuyết H trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2002. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ ông B là bà Nguyễn Thị C và ông Võ Văn T cho ông B năm 2001 và ông bắt đầu vào quản lý đất từ năm 2002 đến năm 2007.

Do phải nuôi con học đại học, ông B đã thế chấp phần đất này để vay ngân hàng 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Đến hạn, ông B không có tiền trả nợ cho ngân hàng nên ông B mượn của bà C 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) để trả nợ. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở ngân hàng về, ông B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C giữ vì bà C sợ ông B tiếp tục vay nợ ngân hàng.

Năm 2016 bà C chết, ông B có ý định lấy lại phần đất này để canh tác nhưng các anh chị em của ông khuyên ông để lại phần đất này cho ông Võ Hoàng V canh tác, thu huê lợi thêm một thời gian để có tiền xây nhà mồ cho cha mẹ ông, đến ngày mãn tang bà C thì ông B mới lấy lại đất.

Đến năm 2019, mãn tang bà C, ông B lấy lại đất và yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông nhưng ông V cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thất lạc. Sau đó, ông B gửi tờ có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã T, huyện C để làm căn cứ xin cấp lại. Khoảng 02 tuần sau, ông V lấy hợp đồng tặng cho đưa ra UBND xã T và cho rằng ông B đã lập hợp đồng tặng cho phần đất này cho ông V.

Ngày 09/7/2019, ông B có đơn yêu cầu UBND xã T giải quyết buộc ông V phải trả lại phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông mà ông V đang giữ, UBND xã chuyển cho ấp M hòa giải. Ngày 31/7/2019, ấp M tổ chức hòa giải nhưng không có kết quả.

Ngày 11/9/2019, UBND xã T tiến hành hòa giải nhưng không thành. Trong lần hòa giải này, ông V đồng ý trả lại cho ông 1.000m<sup>2</sup> đất, còn 1.700m<sup>2</sup> ông V tiếp tục quản lý sử dụng nhưng ông B không Đ ý nên hòa giải không thành và chuyển đến Tòa án giải quyết.

Nay ông B, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V trả lại phần đất có diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V714652 cấp ngày 13/8/2002 cho hộ ông Võ Văn B; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2009 giữa ông B và ông V vô hiệu, với lý do hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, ông V giả chữ ký ông B trong hợp đồng tặng cho mà ông không biết, chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải chữ ký của ông. Ngoài ra, tại thời điểm lập hợp đồng này có một tờ giấy khai sinh số 130, quyền số 01/2003 ngày 05/8/2003 của ông B nhưng chữ ký của người xin cấp lại giấy khai sinh này không phải của ông và ngày tháng sinh trong giấy khai sinh cũng không đúng ngày tháng sinh của ông B, sau khi bà C chết ông về nhà bà C thì tình cờ phát hiện ra tờ giấy khai sinh này.

Phần đất hiện nay ông B vẫn còn đang đứng tên chưa sang tên cho ông V, đất hiện do ông V đang quản lý, canh tác. Trên đất có khoảng 40 cây chôm chôm java do cha mẹ ông trồng, 02 cây măng cụt ông trồng, khoảng 10 cây cam sành do ông V trồng, không có công trình kiến trúc gì khác.

*Theo đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Hoàng V cùng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh P trình bày:*

Những lời trình bày của ông B là không đúng. Phần đất tranh chấp này do vợ chồng bà mua lại của ông Võ Văn B và bà Cao Thị Tuyết H, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), bà đã trả đủ tiền cho ông B, nhưng khi hai bên lập hợp đồng thì lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 11/3/2009 để tránh việc đóng thuế cho nhà nước, việc nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông B là sự thật nhưng không có giấy tờ chứng minh. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông V đã được lập tại UBND xã T và được chứng thực theo quy định pháp luật.

Sau đó, vợ chồng ông B đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà vào ngày 11/3/2009, vợ chồng bà vào quản lý canh tác đất cho đến nay. Lý do chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông V là vì có vài lần ông V yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng ông B nói còn bận công việc nên chưa đến cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục được. Chữ ký trong

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2009 là chữ ký của ông B nên bà P không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký, vì khi lập hợp đồng này ông B đã ký trước mặt cán bộ của UBND xã T. Ngoài ra, khi vợ chồng bà quản lý, canh tác trên phần đất này từ năm 2009 đến nay nhưng ông B, bà H biết và không có tranh chấp gì, ông B không yêu cầu ông V trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên mà trực tiếp có mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã T. Do đó, vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H.

Ngày 25/12/2019, ông V có đơn phản tố. Ngày 17/02/2020, bà P có đơn yêu cầu độc lập, nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà H tiếp tục hoàn tất thủ tục tặng cho chuyển quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho vợ chồng ông. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông B có hàng xóm là chị Nguyễn Thị D cùng Trần Văn T, Trần Ngọc Y, Trần Văn P, Trần Phát H (là anh em ruột của bà P), khi bà P về mượn tiền để mua phần đất này họ có biết, còn có chị Võ Thị V là em ruột của ông V và ông B cũng có biết sự việc.

Sau khi vợ chồng bà vào canh tác trên đất tranh chấp có xây hàng rào cột bê tông, lưới B40, bắt cầu đan, trồng thêm 08 cây chôm chôm nhãn, 02 cây chôm chôm thái, 02 cây bòn bon thái, 02 cây sao, 01 sô cam sành và khoảng 05-07 cây bưởi da xanh, trồng cách đây khoảng 05 năm. Ngoài số lượng cây trồng vừa nêu là cây trồng của cha chồng bà là ông T trồng. Trên đất không có công trình kiến trúc gì.

Chữ viết trong hợp đồng tặng cho là do cán bộ địa chính UBND xã T lúc bấy giờ viết. Còn giấy khai sinh ông B cung cấp cho Tòa án là do ông B đưa tờ giấy khai sinh này cho ông V để lập hợp đồng tặng cho chứ ông V không có tự ý làm giấy khai sinh này. Ngoài ra, ông B cũng cung cấp cho ông V sổ hộ khẩu của gia đình ông B và chứng minh nhân dân của bà H.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Đàm Thùy và anh Võ Vĩnh Nghi trình bày:*

Phần đất tranh chấp giữa ông B với ông V thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2002, khi đó hộ gia đình ông B có 04 nhân khẩu gồm ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H, chị Võ Đàm T và anh Võ Vĩnh N.

Tại thời điểm ngày 11/7/2009, anh N, chị T còn nhỏ, không biết và không ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông V nên hợp đồng tặng cho nêu trên không đúng quy định, anh chị không Đ ý với hợp đồng này. Do bận đi làm và học tập nên anh, chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B và bà Cao Thị Tuyết H, cụ thể:

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 11/3/2009 giữa ông Võ Văn B và ông Võ Hoàng V đối với phần đất thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 4 (thửa mới là một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 41), tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P, anh Võ Trần Đông K và chị Võ Trần Huỳnh H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phần đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 4 (thửa mới là một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 41) có diện tích đo đạc thực tế là 2.656,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên quyền sử dụng đất. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Võ Văn D dài 17,98m + 3,21m;
  - Phía Tây giáp đất ông Đặng Hồng S + Đặng Thị Hồng N dài 26,69m + 3,47m + 20,06m;
  - Phía Nam giáp đất ông Võ Hoàng V dài 75,94m;
  - Phía Bắc giáp lộ dài 28,94m + 45,19m;
- (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

Buộc ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P trả cho ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V714652, đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/8/2002 cho hộ ông Võ Văn B.

Kể từ khi ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó không còn giá trị sử dụng. Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H hoàn trả cho ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P số tiền công sức giữ gìn, cải tạo đất là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng); giá trị cây trồng và hàng rào, hệ thống tưới tiêu trên đất là 19.024.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phải trả cho ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P là 139.024.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H được quyền sở hữu 10 cây bưởi da xanh; 02 cây cam sành; hàng rào lưới B40, trụ bê tông; hệ thống tưới tiêu (ống nước các loại) như phi 60; phi 90; phi 49; phi 27.

Buộc ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P, anh Võ Trần Đông K và chị Võ Trần Huỳnh Hương có trách nhiệm di dời 05 (năm) tấm đan ra khỏi phần đất đang tranh chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Hoàng V và yêu cầu độc lập của bà Trần Thanh P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020, bị đơn ông Võ Hoàng V và bà Trần Thanh P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Trần Minh VI trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2009 giữa ông B và ông V thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích nhằm tránh nộp thuế nhà nước. Trên thực tế, việc chuyển nhượng giữa ông B và ông V đã thực hiện xong, ông B đã nhận đủ tiền và ông V đã nhận canh tác đất kể từ năm 2009 cho đến nay không ai tranh chấp; đồng thời khi vợ chồng ông V cải tạo đất và trồng cây, xây dựng công trình trên đất thì vợ chồng ông B cũng không ngăn cản, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ của ông B do ông V giữ. Do đó, có căn cứ xác định vào ngày 11/3/2009 ông B đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V và bà P, sửa án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P và buộc hộ ông B phải có nghĩa vụ chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông B sang cho ông V, bà P.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là luật sư Lê Văn L trình bày:*

Ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2009 thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông V, nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh và ông B cũng không thừa nhận có sự việc như ông V, bà P trình bày. Tại kết luận giám định chữ ký cũng không đủ cơ sở xác định đó là chữ ký của ông B. Đồng thời, từ năm 2009 đến nay ông V cũng không đăng ký biến động về đất đai với cơ quan có thẩm quyền và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông V giữ vẫn là của hộ ông Võ Văn B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V và bà P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn ông Võ Hoàng V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp

dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông V và bà P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của ông V, bà P và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Võ Văn B và bà Cao Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Võ Hoàng V trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 2.700m<sup>2</sup> thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V714652 cấp ngày 13/8/2002 cho hộ ông Võ Văn B; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2009 giữa ông B và ông V vô hiệu, với lý do hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải của ông B.

Bị đơn ông Võ Hoàng V có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh P có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn B tiếp tục thực hiện theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2009 giữa ông B và ông V, vì phần đất này ông B đã chuyển nhượng cho ông V theo với giá 80.000.000 đồng.

[2] Các đương sự thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị C (mẹ ông B và ông V) cho ông B năm 2001 và hộ ông Võ Văn B đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2009 giữa ông Võ Văn B và ông Võ Hoàng V được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chứng thực ngày 11/3/2009, khi đó theo bà P thì ông V, ông B có ký tên trước mặt ông Nguyễn Văn Đồng (là công chức tư pháp xã T lúc đó). Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số: 167/2020/GĐTL ngày 08/7/2020 của Công an tỉnh Bến Tre và Kết luận giám định lại số: 3779/C09B ngày 26/8/2020 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đều kết luận: “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Võ Văn B dưới mục “Chồng” của Bên A trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 11/3/2009...là có phải cùng một người ký ra hay không”.

Đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 09/6/2020 (BL 98), bà Nguyễn Thị Minh Thi - công chức địa chính xã T xác nhận: “Theo sổ sách còn lưu giữ lại thể hiện việc lập hồ sơ chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn B với ông Võ Hoàng V lúc bấy giờ là do ông Nguyễn Văn Đồng thực hiện...Trong sổ theo dõi của UBND xã năm 2009 không thể hiện có chữ ký của ông B và ông V, còn sổ chứng thực ông B, ông V có ký hay không tôi không

biết, tôi không biết hiện nay sổ này còn lưu giữ hay không. Hiện nay sổ sách quản lý công tác địa chính (giao dịch) thời điểm đó chỉ có một quyển sổ theo dõi ...Sổ chứng thực trong hợp đồng không trùng khớp với sổ quản lý, do thời điểm đó anh Đồng là cán bộ tư pháp lúc bấy giờ thực hiện nay anh Đồng đã nghỉ việc nên UBND xã không nắm được...”.

Cũng tại “Biên bản xác minh” ngày 09/6/2020 ông Trần Văn H trình bày: Thời điểm năm 2009, ông H là Phó chủ tịch UBND xã T và cũng là người ký chứng thực hợp đồng tặng cho này; khi ông H ký xác nhận hợp đồng tặng cho do ông Đ trình ký; ông H không nhớ ông B có ký trước mặt ông Đ hay không; ông không biết chữ ký trong hợp đồng tặng cho nêu trên có phải là chữ ký của ông B hay không.

Theo “Biên bản làm việc” ngày 04/9/2020 ông Nguyễn Văn Đồng xác định ông là người thực hiện nhiệm vụ cán bộ tư pháp xã T từ năm 1998 đến năm 2012; thời điểm năm 2009 ông Đ là người thực hiện việc chứng thực hợp đồng và bản sao nhưng hợp đồng tặng cho (giữa ông B và ông V chứng thực ngày 11/3/2009) ông Đ không thực hiện; người viết lời chứng thực sẽ là người thực hiện việc chứng thực và chứng kiến việc ký kết hợp đồng nhưng chữ viết trong hợp đồng không phải của ông Đ; ông không chứng kiến việc ông B, ông V, bà P có trực tiếp ký vào hợp đồng tặng cho hay không. Từ đó, không có căn cứ để xác định ông B có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2009 và ông B cũng không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng này nên không có căn cứ để xem xét cho lời trình bày của ông V, bà P.

[3] Mặc dù hợp đồng tặng cho được lập ngày 11/3/2009 nhưng đến nay ông V, bà P chưa nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (theo xác nhận tại Công văn số 519/CNCT-VPĐK ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai theo hợp đồng tặng cho giữa ông B và ông V đối với thửa đất số 175(4). Mặc khác, ông V và bà P cho rằng, ông bà đã nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông B, bà H với giá 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) nhưng lập hợp đồng tặng cho để tránh thuế nhà nước, tuy nhiên ông bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền giữa hai bên và ông B, bà H cũng không thừa nhận có sự việc như ông V, bà P trình bày.

Những người làm chứng của bà P là Trần Ngọc Y, Trần Văn T, Trần Văn P, Trần Phát H là các anh chị em ruột của bà P xác nhận bà P có vay tiền của họ để sang nhượng phần đất đang tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, bà P xác định những người làm chứng nêu trên biết được sự việc là do nghe bà P nói lại; trong “Đơn xin xác nhận” ngày 16/01/2020 của bà Nguyễn Thị D cũng xác nhận bà D biết được sự việc là nghe bà C (mẹ của ông B, ông V) kể lại. Riêng bà Võ Thị V tại “Đơn xác nhận” ngày 02/01/2020 và tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Vĩnh trình bày chỉ nghe sự việc ông B



chuyển nhượng đất cho ông V khi về nhà cha mẹ đám giỗ nhưng không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên, cũng như không có chứng kiến việc ông B có đến Ủy ban nhân dân xã ký tên vào hợp đồng tặng cho.

[4] Trong quá trình tố tụng, ông V và bà P xác định hiện đang quản lý, sử dụng đất và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Võ Văn B đối với phần đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2009 là vô hiệu, yêu cầu ông V, bà P trả lại phần đất tranh chấp cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V714652 cấp ngày 13/8/2002 cho hộ ông Võ Văn B là có căn cứ nên được chấp nhận và không có căn cứ xem xét yêu cầu của ông V, bà P.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên buộc ông V, bà P trả lại cho ông B, bà H phần đất thuộc thửa đất số 175 (4), thửa mới một phần thửa 64 (41). Theo họa đồ hiện trạng ngày 05/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thể hiện nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh không thống nhất. Tại quá trình tố tụng sơ thẩm, các bên chỉ ranh tại các điểm cũng không thống nhất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả phục hồi ranh đất để xác định điểm ranh của thửa 175 (4) và thửa 64 (4) là đoạn thẳng từ điểm G đến điểm F, phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 2.656,4m<sup>2</sup> để buộc ông V, bà P trả lại cho ông B, bà H là có căn cứ phù hợp hiện trạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông B.

[5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2009 bị vô hiệu:

Do hợp đồng tặng cho giữa ông B và ông V bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng xét thấy trong một thời gian dài ông V, bà P đã ở trên phần đất này và đã xây dựng công trình trên đất, trồng thêm cây nhưng ông B, bà H cũng không có ý kiến phản đối và đến năm 2019 thì ông B mới khởi kiện ra Tòa án. Do đó, lỗi được xác định thuộc về cả hai bên. Ông V, bà P có công sức tạo lập trên đất và trồng thêm một số cây, do đó ông B, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cho ông V, bà P.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2020 thì trên đất có hàng rào cột bê tông, lưới B40, bắt cầu đan, trồng thêm 09 cây chôm chôm nhãn, 02 cây chôm chôm thái, 02 cây bòn bon thái, 02 cây sao, 03 cây măng cụt, 02 số cam sành và 10 cây bưởi da xanh. Ông B và bà P, ông V không thống nhất cây trồng là của ai, ông B không có chứng cứ chứng minh, còn bà P trình bày tại biên bản hòa giải ngày 25/12/2019 thì khi vợ chồng bà vào canh tác thì đã có chôm chôm do cha mẹ trồng, vợ chồng bà có trồng thêm cam và bưởi. Do đó, cần buộc ông B trả lại giá trị cam và bưởi cho vợ chồng ông V, đồng thời giá trị hàng rào và trụ bê tông, ống nhựa và chi phí do vợ chồng ông V cải tạo đất từ năm 2009 đến nay ông B, bà H thừa nhận nên cũng phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V, bà P theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp. Tổng cộng buộc ông B, bà H phải hoàn trả cho ông V, bà P tổng số tiền là 139.024.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

[6] Từ đó, xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Hoàng V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh P là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

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

[8] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phải chịu số tiền án phí là 6.951.000 đồng (sáu triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009556 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H còn phải nộp số tiền 6.651.000 đồng (sáu triệu sáu trăm năm mươi một nghìn đồng).

Ông Võ Hoàng V phải chịu số tiền án phí là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009749 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Võ Hoàng V tiếp tục nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thanh P phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009750 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001494 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hoàng V và bà Trần Thanh P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 122, 127, 137, 692, 722 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B và bà Cao Thị Tuyết H.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 11/3/2009 giữa ông Võ Văn B và ông Võ Hoàng V đối với phần đất thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 4 (thửa mới là một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 41), tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P, anh Võ Trần Đông K và chị Võ Trần Huỳnh H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phần đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 4 (thửa mới là một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 41) có diện tích đo đạc thực tế là 2.656,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Võ Văn B đứng tên quyền sử dụng đất. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Võ Văn D dài 17,98m + 3,21m;
  - Phía Tây giáp đất ông Đặng Hồng S + Đặng Thị Hồng N dài 26,69m + 3,47m + 20,06m;
  - Phía Nam giáp đất ông Võ Hoàng V dài 75,94m;
  - Phía Bắc giáp lộ dài 28,94m + 45,19m;
- (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

Buộc ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P trả cho ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V714652, đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/8/2002 cho hộ ông Võ Văn B.

Kể từ khi ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó không còn giá trị sử dụng. Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H hoàn trả cho ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P số tiền công sức giữ gìn, cải tạo đất là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng); giá trị cây trồng và hàng rào, hệ thống tưới tiêu trên đất là 19.024.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phải trả cho ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P là 139.024.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H được quyền sở hữu 10 cây bưởi da xanh; 02 cây cam sành; hàng rào lưới B40, trụ bê tông; hệ thống tưới tiêu (ống nước các loại) như phi 60; phi 90; phi 49; phi 27.

Buộc ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P, anh Võ Trần Đông K và chị Võ Trần Huỳnh Hương có trách nhiệm di dời 05 (năm) tấm đan ra khỏi phần đất đang tranh chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Hoàng V và yêu cầu độc lập của bà Trần Thanh P.

*Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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.*

4. Chi phí tố tụng:

Ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P phải chịu chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 9.130.000 đồng (chín triệu một trăm ba mươi nghìn đồng). Do ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H đã tạm nộp xong nên ông V, bà Trần Thanh P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B, bà H số tiền 9.130.000 đồng (chín triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phải chịu chi phí giám định số tiền là 950.000 đồng (chín trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H phải chịu số tiền án phí là 6.951.000 đồng (sáu triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009556 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Võ Văn B, bà Cao Thị Tuyết H còn phải nộp số tiền 6.651.000 đồng (sáu triệu sáu trăm năm mươi một nghìn đồng).

Ông Võ Hoàng V phải chịu số tiền án phí là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009749 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Võ Hoàng V tiếp tục nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thanh P phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009750 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hoàng V, bà Trần Thanh P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001494 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 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 Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, KTNV, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**