

Số: 193/2020/DS-PT

Ngày 26 - 6 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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:* Ông Phạm Kim Cua

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- 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 Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Văn S, sinh năm 1976; Bà Lê Thị Kim L (L1), sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:** Ông Võ Văn L, sinh năm 1966; Bà Nguyễn Thị T (S2), sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Anh Võ Hoàng D, sinh năm 1984 (có mặt);

2. Anh Võ Hoàng V, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Võ Văn B, sinh năm 1943;

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B* (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2019): Ông Võ Minh H, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn B*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 - Luật sư Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D, Võ Hoàng V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn S và bà Lê Thị Kim L trình bày:*

Vào ngày 01/8/1998 vợ chồng ông S, bà L và vợ chồng ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1381 và một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 4, diện tích 1158m<sup>2</sup> tại ấp Mỹ Sơn, xã S, huyện L (nay là ấp Đ, xã M, huyện B), tỉnh Bến Tre, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã S vào ngày 25/9/1998. Vợ chồng ông S, bà L đã giao 28 chỉ 5 phân vàng 24K 9999 cho ông Võ Văn B là cha ruột ông L nhận ngày 25/9/1998 vì nguồn gốc đất này là của cha mẹ ông B để lại cho ông B nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên. Thời điểm mua đất vợ chồng ông S, bà L biết phần đất này là do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có hỏi ý kiến của ông L, bà T; khi giao vàng cho ông B cũng có vợ chồng ông L chứng kiến tại nhà cha ruột ông S là ông Võ Văn C, đồng thời vợ chồng ông L, bà T cũng đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã S. Đồng thời, trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía ông L có đơn yêu cầu đo đạc và chính quyền địa phương xã S có lập biên bản về việc xác định ranh giới thửa đất để chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông S, bà L diện tích là 1158m<sup>2</sup> và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S. Do phần đất này ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 01/4/1997 cho hộ ông Võ Văn L) nên vợ chồng ông S, bà L và vợ chồng ông L, bà T đến Ủy ban nhân dân xã S để ký kết hợp đồng cho đúng quy định pháp luật. Lý do trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1998 không ghi giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì thời điểm này cán bộ địa chính xã giải thích là nhà nước không cho phép mua bán đất bằng vàng nên không ghi số lượng vàng vào hợp đồng được. Vợ chồng ông S, bà L đã nhận đất để quản lý, sử dụng đất từ ngày 25/9/1998 cho đến nay. Vào năm 2012 khi đo đạc Vlap vợ chồng

ông S, bà L và vợ chồng ông L, bà T thống nhất ranh đất với nhau, không có tranh chấp nên hồ sơ đo đạc Vlap do Võ Văn S đứng tên kê khai thửa đất theo Vlap là thửa 239, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.113,3m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Thời điểm mua đất, trên đất có khoảng 20 cây dừa trên 10 năm tuổi của ông B trồng trước đó nhưng sau đó vợ chồng ông S, bà L đã đốn hết để cải tạo đất trồng mới, vợ chồng ông S, bà L đã thuê người làm công cải tạo lại đất cho bằng phẳng để trồng mới khoảng 10 cây dừa trên 07 năm tuổi, 10 cây dâu trên 07 năm tuổi, trồng cây cam con và trồng đồ giống để thu hoa lợi, hiện nay trên đất tranh chấp còn các cây trồng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án gồm: 232 cây cam xoàn, 02 cây dừa trên 10 năm tuổi, 03 cây dừa từ 01 đến 04 năm tuổi, 05 cây dâu từ 06 đến 10 năm tuổi. Mặc dù ông S, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà T thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà đứng tên nhưng ông L, bà T viện lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ở ngân hàng nên chưa thể chuyển quyền được, sau đó ông L, bà T lại yêu cầu chuộc lại đất đã bán nên dẫn đến hai bên phát sinh tranh chấp. Nay ông S, bà L yêu cầu ông L, bà T phải chuyển quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế tại Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 25/6/2019 là 1004,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 4 (thửa cũ là thửa 1381 và một phần thửa 1382), tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre, phần đất hiện nay do ông S, bà L quản lý, sử dụng. Ông S, bà L thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Nếu hủy hợp đồng thì ông bà yêu cầu ông L, bà T bồi thường thiệt hại các khoản sau: các cây trồng là dừa và dâu theo kết quả định giá, riêng cây trồng là cam xoàn mới trồng sau khi ông S, bà L khởi kiện tại Tòa án và ông bà tự bứng di dời được nên không yêu cầu bồi thường; đối với số vàng là 28 chỉ 5 phân vàng 24K 9999 do ông B nhận thì yêu cầu ông B trả lại cho ông S, bà L, đối với việc bồi thường thiệt hại thì ông bà và ông B tự thỏa thuận thương lượng với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ông L không nhớ rõ là có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S, bà L hay không, vì thời điểm năm 1998 ông B là cha ruột ông L có đe dọa dùng vũ lực ép buộc vợ chồng ông L, bà T ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông S, bà L đã giao vàng cho ông B là bao nhiêu thì ông L, bà T không biết vì không có nhận vàng hay tiền bạc gì từ ông S, bà L. Nguồn gốc đất thửa số 1381 và thửa 1382, tờ bản đồ số 4 nêu trên là của bà nội ông L là bà Ngô Thị M (chết năm 2000) để lại cho ông L vào năm 1997 nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên ngày 01/4/1997, phần đất này trước năm 1997 có nhà ở (nhà gỗ diện tích nhỏ) của bà M đến năm 1998 mới tháo dỡ nhà và bà M về sinh sống chung nhà với ông B (cha ruột ông L), trước năm 1998 do bà M quản lý, sử dụng, canh tác và thu hoa lợi từ dừa, mít, bòn bon, dâu,...đã trồng lâu năm trước đó

do bà M trồng, còn từ năm 1998 đến nay do vợ chồng ông S, bà L quản lý, sử dụng, canh tác và thu hoa lợi nên toàn bộ cây trồng trên đất hiện nay là do ông S, bà L trồng mới. Ông L có ký tên vào đơn yêu cầu đo đạc đề ngày 02/8/1998 để chuyển quyền sử dụng đất cho ông S nhằm để xoa dịu ông B không dùng vũ lực nhưng do ông S không giao tiền hay vàng gì cho ông L nên ông không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S. Tại phiên tòa, bà T khẳng định là không có ký tên hay điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/8/1998 nên chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng không phải là của bà nhưng bà không có khiếu nại kết luận giám định cũng như không yêu cầu giám định lại. Hiện nay phần đất mà ông L, bà T tranh chấp với ông S, bà L thì không có thể chấp ngân hàng, phần đất thế chấp ngân hàng hiện nay là thửa đất khác. Ông L, bà T cũng thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Nay ông L, bà T yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông bà không có nhận vàng hay tiền bạc gì của ông S, bà L, còn việc ông B nhận vàng của ông S, bà L thì ông S, bà L đòi ông B trả lại. Khi hủy hợp đồng ông bà đồng ý bồi thường thiệt hại các khoản như ông S, bà L yêu cầu là các cây trồng là dừa và dâu theo kết quả định giá, riêng cây trồng là cam xoàn mới trồng sau khi ông S, bà L khởi kiện tại Tòa án và ông S, bà L tự bứng đi dời được nên không đồng ý bồi thường.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D và anh Võ Hoàng V trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của cha mẹ là ông L và bà T, không bổ sung gì thêm.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B là ông Võ Minh H trình bày:*

Nguồn gốc đất thửa số 1381 và thửa 1382, tờ bản đồ số 4 nêu trên là của bà Ngô Thị M là mẹ ruột ông B (ông B là cha ruột ông Hải và ông L), khi bà M chết không có để lại di chúc, việc ông L trình bày phần đất này là do bà M để lại cho ông L là không đúng vì ông B mới là hàng thừa kế thứ nhất của bà M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên là do ông L tự ý đi kê khai chứ không có bất cứ giấy tờ nào của bà M cho đất ông L. Phần đất này trước năm 1998 do bà M quản lý, sử dụng, canh tác và thu hoa lợi từ dừa do ông B trồng trước đó (khoảng 25 cây dừa), còn từ năm 1998 đến nay do vợ chồng ông S, bà L quản lý, sử dụng, canh tác và thu hoa lợi nên toàn bộ cây trồng trên đất hiện nay là do ông S, bà L trồng mới. Việc ông S, bà L mua phần đất nêu trên của vợ chồng ông L, bà T từ năm 1998 là đúng, ông L, bà T cũng đã ký tên bán đất cho vợ chồng ông S, bà L, đổi với số vàng là 28 chỉ 5 phân vàng 24K 9999 do ông B nhận để có tiền phụng dưỡng bà M khi bà M bị bệnh lúc tuổi cao, bởi vì phần đất này là của bà M chứ không phải của ông L. Ông Hải cũng thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Nếu hủy hợp đồng thì ông B đồng ý trả lại cho ông S, bà L số vàng là 28 chỉ 5 phân vàng 24K 9999, đổi với việc bồi thường thiệt hại cho ông S, bà L thì ông B

và ông S, bà L sẽ tự thỏa thuận thương lượng với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào các Điều 705, 709 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 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 nguyên đơn ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L.

Buộc ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L phần đất có diện tích 1004,4m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 704,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 4 (theo đo đạc chính quy) (thửa cũ là thửa 1381 và một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 4), tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre, phần đất hiện nay do ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp thửa 218 dài 30,01m.

Phía Nam giáp thửa 253 dài 34,13 mét và thửa 246 dài 8,81m.

Phía Đông giáp thửa 231 dài 12,54 mét; 7,19m; 17,46m.

Phía Tây giáp Đường bê tông dài 24,73m.

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

Ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L có quyền tự chủ động liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L với ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 1004,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 4 (theo đo đạc chính quy), (thửa cũ là thửa 1381 và một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 4), tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 22/11/2019, bị đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D, Võ Hoàng V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Võ Hoàng V vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ theo quy định; ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T, anh Võ Hoàng D giữ nguyên nội dung kháng cáo và có bổ sung nếu nguyên đơn muốn tiếp tục sử dụng đất thì phải trả tiền cho bị đơn theo giá của Hội đồng định giá đã định ngày 18/4/2019, người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B là ông Võ Minh H không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn B là ông Nguyễn Văn T - Luật sư Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre trình bày:*

Ông S và ông L đã tự nguyện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1998, ông L cũng thừa nhận đất là của bà M nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên, nếu không có sự thỏa thuận thống nhất của gia đình thì vợ chồng ông L không thể ký hợp đồng chuyển nhượng này.

Ông L cho rằng ông B là cha ruột dùng vũ lực để buộc ông ký hợp đồng nhưng ông L không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay đã 20 năm, vợ chồng ông L, bà T không có ngày nào canh tác trên đất mà sau khi bán đất đã giao hết cho vợ chồng ông S, bà L quản lý sử dụng cho đến nay, vợ chồng ông L, bà T cũng không có khiếu nại gì, đồng thời, thời điểm đó, ông L cũng đã có đơn tách thửa chuyển nhượng đất.

Từ những chứng cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện B.

*Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện 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:

- Anh Võ Hoàng V có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần hai. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của anh Việt.

- Xét kháng cáo của ông L, bà T và anh D:

Mặc dù ông L, bà T không thừa nhận chữ ký, nhưng Kết luận giám định số 208/2019/GĐTL-ĐV ngày 22/8/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bến Tre đã xác định, chữ ký ghi tên Võ Văn L và Nguyễn Thị T trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1998 là cùng một người ký ra, ông L, bà T

không khiếu nại cũng không yêu cầu giám định lại. Đồng thời, theo nội dung xác minh đối với ông Trịnh Tấn Ninh (cán bộ địa chính xã S thời điểm năm 1998, nay là cán bộ địa chính xã M) thì ngày 02/8/1998 ông Võ Văn L cũng đã có đơn yêu cầu đo đạc đất. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông S, bà L và ông L, bà T đã ký tên và điểm chỉ vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/8/1998 và được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực vào ngày 25/9/1998, vì vậy hợp đồng này đã tuân thủ đúng quy định về hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Mặc khác, từ năm 1998 đến nay, anh S là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, nhưng ông L, bà T cũng không có ý kiến gì. Đồng thời, ông L thừa nhận đất có nguồn gốc của bà M và không có tài liệu nào chứng minh việc bà M cho ông L phân đất này, nên xét theo hàng thừa kế thứ nhất thì ông L cũng chưa có quyền sử dụng phần đất này.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện B.

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 các bên đương sự tranh tụng. Xét kháng cáo của ông L, bà T và anh D và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Anh Võ Hoàng V có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của anh Việt.

[2] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D, xét thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 01/8/1998 hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn là chứng cứ không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, bà T không thừa nhận có ký tên hay điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/8/1998, nhưng kết luận giám định ngày 22/8/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bến Tre đã xác định, chữ ký ghi tên và điểm chỉ của Võ Văn L Nguyễn Thị T cùng một người ký ra, ông L, bà T cũng không khiếu nại và không yêu cầu giám định lại.

Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 11/6/2019 (BL số 131) đối với ông Trịnh Tấn Ninh (cán bộ địa chính xã S thời điểm năm 1998, nay là cán bộ địa chính xã M) thì ngày 02/8/1998 ông Võ Văn L cũng có đơn yêu cầu đo đạc đất.

Do đó, có đủ căn cứ xác định ông L, bà T và ông S, bà L đã ký tên và điểm chỉ vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/8/1998 và được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực vào ngày 25/9/1998, vì vậy hợp đồng này đã tuân thủ đúng quy định về hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

## [2.2] Về nội dung hợp đồng:

Mặc dù hợp đồng không thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao nhiêu, nhưng có thể hiện phương thức thanh toán bằng tiền mặt và thời hạn thanh toán một lần.

Phía nguyên đơn ông S, bà L xác định là đã giao 28 chỉ 5 phân vàng 24K 9999 cho ông B là cha ruột ông L nhận vào ngày 25/9/1998 mà không có giao vàng cho ông L, bà T, lý do tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên nhưng nguồn gốc đất là của cha mẹ ông B để lại cho ông B, nên ông B là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn vợ chồng ông L, bà T là người ký hợp đồng, nhưng trả tiền thì trả cho ông B. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với xác nhận của ông Võ Minh H là người đại diện theo ủy quyền của ông B, lý do ông B nhận tiền vàng là để có tiền phụng dưỡng bà Ngô Thị M (mẹ ruột ông B) khi bà M bị bệnh lúc tuổi cao và vì phần đất này là của bà M chứ không phải của ông L.

Phía bị đơn ông L, bà T xác định không có nhận vàng hay tiền của ông S, bà L nhưng cũng thừa nhận có biết ông B có nhận tiền hay vàng của ông S, bà L nhưng không rõ bao nhiêu và cũng không có ý kiến gì. Đồng thời, ông L, bà T xác nhận nguồn gốc đất trên là của bà nội ông L là bà Ngô Thị M (mẹ ruột ông B) để lại cho ông L nhưng ông L cũng không có chứng cứ chứng minh bà M để lại phần đất này cho ông mà ông chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp trước đây có nhà ở của bà M, đến năm 1998 thì tháo dỡ và bà M về sinh sống chung nhà với ông B, từ năm 1998 đến nay thì do vợ chồng ông S, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác và thu hoa lợi, vợ chồng ông L, bà T không quản lý, sử dụng phần đất này cũng không có ý kiến và không tranh chấp.

Ông L cho rằng ông B là cha ruột dùng vũ lực ép buộc ông và bà T ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà L nên thời gian dài ông không tranh chấp, lời trình bày này không được ông Hải là người đại diện theo ủy quyền của ông B thừa nhận và ông L cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh, nên không có căn cứ xác định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền



sử dụng đất ngày 01/8/1998 giữa ông L, bà T và ông S, bà L là do bị đe dọa, cưỡng ép.

[2.3] Phía nguyên đơn ông S, bà L đã nhận và quản lý, sử dụng đất liên tục, công khai, ổn định, không phát sinh tranh chấp từ năm 1998 cho đến năm 2018 là đã 20 năm. Mặc dù bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông L, bà T không trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông S, bà L nhưng đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng, và từ thời điểm ngày 25/9/1998 cho đến tháng 6/2018, ông L, bà T cũng không có ý kiến phản đối gì, nên có căn cứ xác định là ông L, bà T đã đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà L, cũng như việc ông S, bà L đã giao đủ tiền vàng cho ông B.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bên chuyển nhượng là ông L, bà T và bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà L không vi phạm các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995 nên việc ông L, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà L không thuộc trường hợp vi phạm. Vì vậy, việc bị đơn ông L, bà T yêu cầu phần tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông S, bà L là không có cơ sở để chấp nhận.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông S, bà L có vi phạm một phần nội dung hợp đồng về việc không ghi cụ thể giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao nhiêu, nhưng việc chuyển nhượng không vi phạm các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật dân sự nên có đủ căn cứ để công nhận hợp đồng theo quy định tại tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do bên chuyển nhượng ông L, bà T chưa thực hiện xong việc chuyển quyền sử dụng đất nên buộc phải tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai để đảm bảo cơ sở pháp lý và nhu cầu sử dụng đất ổn định cho bên nhận chuyển nhượng ông S, bà L là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà T và anh D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn B là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện B.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá là 1.593.000 đồng, do yêu cầu của ông S, bà L được chấp nhận nên buộc ông L, bà T phải liên đới chịu, nhưng do ông S, bà L đã tạm nộp 1.593.000 đồng nên buộc ông L, bà T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền này cho ông S, bà L. Chi phí giám định là 1.800.000 đồng, do yêu cầu của ông S, bà L được chấp nhận nên buộc ông L, bà T phải liên đới chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T phải liên đới nộp 300.000 đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và anh Võ Hoàng D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng của anh Võ Hoàng V được sung vào công quỹ nhà nước.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của anh Võ Hoàng V.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 705, 709 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L.

Buộc ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L phần đất có diện tích 1004,4m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 704,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc chính quy, tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (thửa cũ là thửa 1381 và một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Mỹ Sơn, xã S, huyện L, tỉnh

Bến Tre), phần đất hiện nay do ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp thửa 218 dài 30,01 mét.

Phía Nam giáp thửa 253 dài 34,13 mét và thửa 246 dài 8,81m.

Phía Đông giáp thửa 231 dài 12,54 mét; 7,19m; 17,46m.

Phía Tây giáp Đường bê tông dài 24,73 mét.

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

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/4/1997 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Võ Văn L đối với phần đất có diện tích 1004,4m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 704,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 1381 và một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Mỹ Sơn, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre, hiện nay thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc chính quy, tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre) để cấp lại quyền sử dụng đất cho các đương sự trong vụ án khi các bên có yêu cầu.

Ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được tuyên trong phần quyết định của bản án theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L với ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 1004,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc chính quy (thửa cũ là thửa 1381 và một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 4), tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

### 3. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L được chấp nhận, nên buộc ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá là 1.593.000 (Một triệu năm trăm chín mươi ba ngàn) đồng. Chi phí giám định là 1.800.000 (Một triệu tám trăm ngàn) đồng ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu và đã nộp xong.

### 4. Án phí:

#### 4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Buộc ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T phải liên đới nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005359 ngày 22/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả cho ông Võ Văn S, bà Lê Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0000403 ngày 18/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

#### 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị T và anh Võ Hoàng D mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007606, 0007605, 0007608 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh Võ Hoàng V đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0007607 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

*Kể từ ngày bản án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Phạm Kim Cua**



