

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 134/2024/DS-PT

Ngày: 21/02/2024

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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng
Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi – 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 Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 494/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4576/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị X, sinh năm 1954; (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Ngô Thanh D; sinh năm: 1978; (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị B – Luật sư làm việc tại Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh B. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1954; địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Đào Thanh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3/ Ông Nguyễn Đào Thanh H1, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người kháng cáo: Bà Đào Thị X, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/02/2021 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Tuấn A, ông Lê Minh T2 trình bày:

Bà Đào Thị X và ông Nguyễn Văn T là chủ sở hữu thửa 1465, tờ bản đồ số 2, diện tích 1770m² (hiện nay là 01 phần thửa số 2944, tờ bản đồ số 02, diện tích 706,1m²) tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Nguồn gốc phần đất là do cha mẹ bà X là ông Đào Văn C và bà Nguyễn Thị Sáu t cho bà X, nhưng bà X để cho chồng là ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1975, bà X đã quản lý và sử dụng canh tác các thửa đất nêu trên.

Năm 2005, vợ chồng bà X cần tiền làm ăn nên đã vay ngân hàng số tiền là 15.000.000 đồng.

Năm 2011 tới đáo hạn trả tiền ngân hàng, vợ chồng bà X, ông T không có tiền trả nên có mượn ông D số tiền 20.000.000 đồng, có hứa cho ông D hưởng hoa lợi trên phần đất có diện tích gần 700m², đến khi nào ông T, bà X có tiền trả cho ông D thì ông D trả lại đất.

Ngày 27/02/2009, ông D tự ý ký tên ông T để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 2944, tờ bản đồ số 02, diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre theo hợp đồng chuyển nhượng số 27 ngày 27/02/2009.

Năm 2020, bà X đi trích lục thì phát hiện ông D đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, ông D tự ý ký tên ông T, đồng thời bà X không có ký tên trong hợp đồng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xâm phạm quyền lợi của bà X và ông T. Việc ông D ký hợp đồng chuyển nhượng, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X, ông T hoàn toàn không biết.

Phần đất này ông D quản lý sử dụng năm 2011.

Nay ông T, bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27 ngày 27/02/2009 giữa ông T và ông D, yêu cầu xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông D đối với thửa 2944, tờ bản đồ số 02, diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, ông T và bà X không đồng ý bồi thường cho ông D vì ông D tự ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Ngô Thanh D trình bày:

Bà X là di ruột của ông. Năm 2008 ông đã sử dụng phần đất thuộc thửa 2944, tờ bản đồ số 02, diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Năm 2009, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Thửa 2944, tờ bản đồ số 02, diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách từ thửa 1465, tờ bản đồ số 02 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T chuyển nhượng cho ông thì cơ quan địa chính huyện đã tiến hành đo đạc tách thửa có sự chứng kiến của ông T, bà X, bà Đào Thị B1 (chị ruột bà X), ông Đào Văn N (cháu ruột bà X), ông Ngô Thanh H2 (cháu ruột bà X). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã thu hoạch huê lợi trên số cây dừa có sẵn và trồng thêm cây trái khác, đã 12 năm qua không ai có ý kiến gì. Trong hợp đồng ghi là 20.000.000 đồng, nhưng thực tế trước đó vào khoảng năm 1997-2008 bà X có mượn ông 17.500.000 đồng và cũng trong thời gian đó, bà X, ông T có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 406/QĐUB cấp ngày 24/7/1992 do ông T đứng tên để vay ngân hàng.

Đến năm 2008 đến kỳ hạn thanh toán thì ông T và bà X không đủ khả năng chi trả, nên ông T, bà X nhờ ông giúp thêm 20.000.000 đồng.

Ông có nhờ ông Ngô Thanh H2 (anh của ông D) đem theo số tiền 20.000.000 đồng giao cho bà X, ông T. Sau đó, ông T thỏa thuận tách 01 phần thửa số 1465 tờ bản đồ 02 của ông T để có thửa đất số 2944, tờ bản đồ số 02 diện tích 706,1m² và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất này để trừ số nợ mà ông T, bà X đã mượn.

Việc bà X cho rằng không biết gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27 là không đúng sự thật, bởi vì nhà ông T, bà X nằm liền kề với thửa 2944 đã chuyển nhượng cho ông, khi nhận tiền của ông, bà X biết và đã dùng đó trả nợ ngân hàng; khi đo tách thửa bà X có mặt, 12 năm nay ông trồng cây và thu hoạch hoa lợi trên đất bà X biết và không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: (Bl 52-54) Phần đất có diện tích 706,1m² thuộc một phần thửa 2944, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc từ cha mẹ vợ ông là ông Đào Văn C và bà Nguyễn Thị S tặng vợ ông là bà Đào Thị X vào năm 1975. Năm 1976, do ông là chủ hộ nên vợ ông là bà X đồng ý cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, do ông cần tiền tiêu xài cá nhân nên có vay số tiền 15.000.000 đồng, không có tiền trả nên ông có vay ông Ngô Thanh D 20.000.000 đồng và hứa cho ông D hưởng hoa lợi trên đất, khi nào có tiền ông trả lại cho ông D, thì ông D sẽ không ăn huê lợi nữa.

Ngày 27/02/2009, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 706,1m² thuộc một phần thửa 2944, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre theo hợp đồng chuyển nhượng số 27 ngày 27/02/2009 diện tích đo đạc, ký ranh đất, làm hồ sơ để cấp sổ đỏ. Phần đất trên có nguồn gốc của ông C và bà S cho bà X. Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Thanh D đối với phần đất có diện tích 706,1m² thuộc một phần thửa 2944, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông yêu cầu Tòa án cho ông vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các phiên hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đào Thanh T1 và ông Nguyễn Đào Thanh T3 trình bày:

Phần đất đang tranh chấp hiện ông T1 và ông T3 làm lối đi trên 24 năm nay. Ông T1 và ông T3 không liên quan gì trong vụ án này, ông T1 và ông Thương yêu c Tòa án giải quyết vắng mặt.

Về kết quả định giá, đo đạc, nguyên đơn, bị đơn, thống nhất, không có ý kiến.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị X đối với ông Ngô Thanh D về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2009 của ông T và ông D đối với phần đất có diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được ký hiệu thửa 14-1-1a có diện tích 80,7m² và thửa 14-2 có diện tích 625,4m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đào Thị X, ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án nêu trên, cụ thể bà X yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; ông T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông với ông Ngô Thanh D vì hợp đồng này bà X không có ký tên và không bán đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm do có sai sót trong tố tụng bao gồm việc ban hành bản án và việc hoả đồ thừa đất tranh chấp sau ngày xét xử.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X, ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị X, ông Nguyễn Văn T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đào Thị X và ông Nguyễn Văn T trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà X và ông T thừa nhận có vay của ông D số tiền 20.000.000 đồng để trả tiền đáo hạn Ngân hàng và cho ông D hưởng hoa lợi trên phần đất có diện tích gần 700m², đến khi ông T, bà X trả tiền thì ông D trả lại đất. Sau đó ông D tự ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù đây là tài sản chung của vợ chồng bà X, ông T nhưng hợp đồng không có chữ ký của bà X. Ông D không đồng ý với ý kiến của bà X vì cho rằng phần đất này ông T và bà X đã đồng ý chuyển nhượng cho ông và việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất được thực hiện theo đúng quy định. Hiện nay ông D đã được đứng tên và đang quản lý, sử dụng phần đất này.

[3] Trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn T cho rằng ông Ngô Thanh D tự ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/02/2009, đối với thửa 2944, tờ bản đồ số 02, diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, đây không phải chữ ký của ông. Xét thấy, ông T không có yêu cầu giám định chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2009, mặt khác hợp đồng này đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, trong đó có: “Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp”. Ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh các chữ ký tên trong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của ông nên lời trình bày của ông T là không có căn cứ xem xét.

[4] Bà X cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông T tự ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không hỏi ý kiến của bà. Bà hoàn toàn không biết việc này, đến năm 2020, bà đi trích lục mới biết ông D đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, theo chứng cứ mà bà X cung cấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T (BL 25), tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện nội dung sau: “Ngày 31/3/2009- căn cứ hợp đồng CNQDS số 27 ngày 27.02.2009 của ông Nguyễn Văn T chuyển cho Ngô Thanh D, tách thửa 1465, dt 706,1m² thửa mới 2944. Diện tích còn lại 2978,9m²”, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do vợ chồng bà X giữ. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2009 không có chữ ký của bà X, nhưng bà X có biết, có sử dụng số tiền chuyển nhượng này, cụ thể bà X, ông T dùng số tiền này để trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà ông T đã ký với Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện C, tỉnh Bến Tre, bà X, ông T có ký tên hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 406/QĐUB cấp ngày 24/7/1992 do ông T đứng tên.

Do đó, có căn cứ cho rằng bà X, ông T dùng số tiền chuyển nhượng đất để phục vụ nhu cầu của gia đình nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/02/2009 của ông T và ông D là đúng qui định. Mặt khác, hiện nay phần đất tranh chấp do ông D đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2009 (không có phát sinh tranh chấp trong quá trình sử dụng) nên có cơ sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D là có thật và đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X là có căn cứ.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn có cung cấp Bản án sơ thẩm đề ngày 18/9/2023, Bản án sơ thẩm ngày 22/9/2023 và cho rằng Toà án cấp sơ thẩm ban hành 02 bản án vào các ngày khác nhau là không đúng quy định. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử đã công bố bản án gốc trong hồ sơ thể hiện ngày 22/9/2023, các bên đương sự đều thừa nhận các bản án sơ thẩm ngày 18/9/2023, ngày 22/9/2023 có nội dung giống nhau. Do đó, Bản án ghi ngày 18/9/2023 là có sai sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, không làm thay đổi bản chất của vụ việc nên kiến nghị Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Bà Đào Thị X, ông Nguyễn Văn T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên toà không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà X, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà X, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị X, ông Nguyễn Văn T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị X đối với ông Ngô Thanh D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2009 của ông T và ông D đối với phần đất có diện tích 706,1m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được ký hiệu thửa 14-1-1a có diện tích 80,7m² và thửa 14-2 có diện tích 625,4m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có hoạ đồ kèm theo)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Thị X được miễn do là người cao tuổi.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị X, ông Nguyễn Văn T được miễn do là người cao tuổi.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị X phải chịu 4.675.000 đồng, bà Đào Thị X đã nộp xong.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Minh Đạt