

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **473/2023/DS-PT**

Ngày: 18-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố
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 Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận;

Bà Nguyễn Thị Rên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - 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 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3770/2023/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số H ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2023):

Ông Ngô Quang T1 (D), sinh năm 1972; địa chỉ: ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có mặt

2. Bị đơn:

Ông Phạm Văn V, sinh năm 1956; Có mặt

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Tấn T2 - Luật sư, văn phòng Luật sư Võ Tấn T2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. Có mặt

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/12/2023): Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có mặt

3.2. Ông Ngô Văn B, sinh năm 1947.

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

(Ông B có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.3. Anh Ngô Thượng Tuấn L, sinh năm 2000.

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

(Anh L có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.4. Bà Thượng Thị T3, sinh năm 1977.

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

(Bà T3 có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.5. Chị Lê Thị Kim K, sinh năm 1983.

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

(Chị K có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.6. Anh Ngô Duy K1, sinh năm 2003.

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

(Anh K1 có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.7. Ông Phạm Ngọc K2, sinh năm 1976; Có mặt

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

3.8. Ông Phạm Ngọc K3, sinh năm 1978.

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

(Ông K3 có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.9. Chị Phạm Thị Tuyết N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Chị N có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

3.10. Anh Phạm Minh T4, sinh năm 1983; Có mặt

Địa chỉ: Số A, phường F, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.11. Chị Phạm Hồng N1, sinh năm 1985; Vắng mặt

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

3.12. Chị Phạm Thúy N2, sinh năm 1995; Có mặt

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

3.13. Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1955.

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

(Ông N3 có yêu cầu xét xử vắng mặt.)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hồ Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày:

Vào năm 1994, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N3 ngụ cùng địa phương một thửa đất ruộng khoảng 900m² tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc mảnh đất này của ông N3 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn V và vợ là bà Nguyễn Thị C ngụ cùng địa phương (có giấy tay giữa ông N3 với ông V với giá là 5 chỉ vàng 24Kara nhưng phía bà T không cất giữ). Khi bà T mua lại của ông N3 thì ông V cũng biết đồng thời có gặp bà T để chuyển nhượng thêm một cái ruộng cặp lộ giá 05 phân vàng 24Kara, bà T đồng ý nhận chuyển nhượng và đã đưa vàng cho ông V.

Vào khoảng năm 1999, gia đình bà T tiến hành cùng ông V đề nghị đo đạc xác định ranh giới để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện trong mảnh đất đó có phần đất có diện tích 250m² đất đứng tên ông Phạm Văn T5 (em ruột ông V). Khi gia đình bà T đến gặp ông T5 nhờ ký tên chuyển quyền sử dụng đất thì ông T5 khởi kiện ông V, tranh chấp 250m² đất đó nên việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông V bị ngưng lại. Ông V ký với bà T

hợp đồng chuyển nhượng 679m² đất mà ông đứng tên trong mảnh đất 900m² mà bà T nhận chuyển nhượng của ông N3 (thửa 1798, tờ bản đồ số 4) ông V cũng đến Ủy ban nhân dân xã V cùng bà T ký xác định ranh giới thửa đất và được xác nhận; ông V hứa khi nào vụ kiện giữa ông và ông T5 kết thúc thì ông sẽ làm thủ tục chuyển quyền 679m² đất mà ông đứng tên cho bà T.

Tòa án nhân dân huyện đã bác đơn kiện của ông T5, công nhận việc nhận chuyển nhượng giữa bà T và ông N3 là hợp pháp, buộc ông T5 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng 250m² đất mà ông đứng tên cho bà T, bản án đã được thi hành, bà T đã được nhận quyền sử dụng đất 250m² riêng 679m² đất đứng tên hộ ông V, sau khi vụ kiện kết thúc bà T và con bà T nhiều lần liên hệ ông V để cùng làm thủ tục sang tên thì ông V thất hứa, kỳ kèo mãi không chịu thực hiện.

Mảnh đất 900m² mà ông V và vợ là bà C chuyển nhượng cho ông N3 đã chuyển nhượng lại cho bà T, bà T đã chia lại cho các con là Ngô Quang P và Ngô Quang T1. Các con bà T đã nhiều lần cải tạo ruộng lên vườn, từ vườn sang lấp làm nơi nuôi hoa kiểng và cây giống, đồng thời hai người đã xây dựng 2 ngôi nhà kiên cố sống ổn định gần 22 năm nay, bà con lối xóm cũng như chính quyền cơ sở ấp, xã đều biết, nhưng ông V và bà C chẳng có ý kiến hay động thái nào và đồng thời trong 900m² đất mà bà T mua đã có 250m² đất bà T đã có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Đối với bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng do nguyên đơn cung cấp theo hồ sơ, nguyên đơn khẳng định là có chữ ký của ông V và không đề nghị giám định.

Nay bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách buộc ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thửa đất số 1978, tờ bản đồ số 4, đo đạc chính quy thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, với diện tích qua đo đạc thực tế là 666,3m² tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Phạm Văn V trình bày:

Ông không có chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn B và bà Hồ Thị T như nguyên đơn trình bày. Thực tế lúc đó ông chỉ thụt đất (cổ đất) phần đất có diện tích khoảng 500m² cho ông Nguyễn Văn N3 (hiện ở ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre) với giá 05 chỉ vàng 24 Kara và hai bên có làm giấy tay do ông N3 giữ. Tuy nhiên, ông N3 sau một thời gian không biết lý do gì lại bán phần đất này lại cho ông Ngô Văn B (chồng bà T). Khi biết chuyện ông có trực tiếp gặp ông B xin chuộc lại đất nhưng ông B kêu giá 10 chỉ vàng, ông không chuộc và bỏ luôn cho

tới ngày nay. Đối với phần đất là con mương nước còn lại thì ông có kêu ông B đòi phần đất liền kề để lấy mương nước nhưng ông B cũng không chịu mà kêu ông bán, ông có trả lời là ông chỉ muốn cố cái mương nước giá bao nhiêu cũng được, ông B có đưa cho ông 05 phân vàng, ông nhớ là vàng 18kara nhưng hai bên không có làm giấy và hiện con mương cũng không còn do nhà nước mở rộng đường giao thông.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp có chữ ký của ông thì ông xác định là do quá lâu không nhớ là có ký tên hay không nhưng ông khẳng định là chỉ cố đất cho ông N3 chứ không có chuyển nhượng gì với bà T.

Ông có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn N3 phải có nghĩa vụ hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất buộc ông N3 có nghĩa vụ trả cho ông phần đất có diện tích 666,3m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do bà T và các con bà T sử dụng, ông tự nguyện trả lại 05 chỉ vàng 24kara đã nhận từ ông N3 khi cố đất cho ông N3. Tài sản trên đất ông N3 phải tự chịu vì ông N3 đã vi phạm hợp đồng với ông tự ý lấy đất ông đã cố cho ông N3 chuyển nhượng cho ông B.

Đối với bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng do nguyên đơn cung cấp theo hồ sơ, ông cũng đã được xem, đọc kỹ và không xác định được là có ký tên vào hay không, còn chữ viết ông khẳng định không có viết vào hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà C thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Văn V.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc K2 trình bày:

Ông là con ruột ông V, vào thời điểm ngày 19/11/1998, ông có tên trong sổ hộ khẩu của ông Phạm Văn V vì là con ông V. Khi Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông V là do tự ghi, thực tế đất là của cá nhân ông V do ông bà để lại cho ông, ông V có quyền và khi ông biết thì cũng có thời gian canh tác phần đất tranh chấp cùng với cha mẹ ông để sinh sống.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T4 trình bày:

Ông cũng là con ruột ông V, vào thời điểm ngày 19/11/1998, ông có tên trong sổ hộ khẩu của ông Phạm Văn V vì là con ông V. Khi Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông V là do tự ghi,

thực tế đất là của cá nhân ông V do ông bà để lại cho ông, ông V có quyền và khi còn nhỏ thì cũng có thời gian cùng canh tác phần đất tranh chấp cùng với cha mẹ để sinh sống.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hồng N1, bà Phạm Thúy N2 trình bày:

Các bà là con ruột ông V, vào thời điểm ngày 19/11/1998, cùng có tên trong sổ hộ khẩu của ông Phạm Văn V vì là con ông V. Khi Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông V là do tự ghi, thực tế đất là của cá nhân ông V do ông bà để lại cho ông, ông V có quyền, các bà khi đó còn nhỏ không có công sức đóng góp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn B trình bày:

Khoảng năm 1992, ông cùng vợ Hồ Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N3 mảnh đất ruộng khoảng 900m². Hiện nay ông và bà V đã được cấp giấy chứng nhận 250m², phần còn lại đứng tên ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C đến nay chưa chuyển quyền sử dụng được, đất này ông giao cho bà T và các con toàn quyền sử dụng, ý kiến của vợ con là ý kiến của ông.

Theo biên bản làm việc ngày 04/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3 trình bày:

Khoảng năm 1990 - 1991, ông có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn V một phần đất có diện tích khoảng 900m² tại ấp V, xã V, huyện C (nay là ấp P, xã V) nhưng không có làm giấy tờ làm tin. Ông sử dụng đất đến khoảng năm 1994 - 1995 thì làm giấy tay do ông trực tiếp viết để chuyển nhượng lại cho ông Ngô Văn B (chồng bà T), là tờ giấy tay phô tô có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án cho ông xem. Ông khẳng định ông không có nhận cô đất của ông V với giá 05 chỉ vàng 24 Kara, đất ông đã nhận chuyển nhượng thì ông có quyền chuyển nhượng cho người khác là đúng không sai.

Do đó, ông V có yêu cầu phản tố yêu cầu ông có nghĩa vụ trả cho ông V phần đất 666,3m² thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do bà T và các con bà T sử dụng, ông V tự nguyện trả lại 05 chỉ vàng 24k đã nhận từ ông khi cô đất cho ông thì ông không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc K3 và bà Phạm Thị Tuyết N có lời trình bày:

Ông bà là con ruột của ông V, vào thời điểm ngày 19/11/1998, ông bà có tên trong sổ hộ khẩu của ông Phạm Văn V vì là con ông V. Khi Ủy ban nhân dân

huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ ông V là do Ủy ban tự ghi, thực tế đất là của cá nhân ông V, ông V có quyền chứ ông bà còn nhỏ cũng không có công sức đóng góp gì trong đó.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165 và khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T đối với ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bà Hồ Thị T đối với phần đất thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, diện tích 666,3m², đất tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trong trường hợp ông V và bà C không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Hồ Thị T có quyền đăng ký với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, diện tích 666,3m², đất tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn V đối với ông Nguyễn Văn N3 về việc tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

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

Ngày 06/9/2023, bị đơn ông Phạm Văn V kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông V yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc thực hiện mua bán giữa ông N3 với ông B không liên quan đến ông V. Trong khi đó ông V chỉ thừa nhận cầm cố đất cho ông N3, hoàn toàn không có việc mua bán nào. Sau đó, nguyên đơn cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng với ông V nhưng việc này là không phù hợp quy định, vì hợp đồng không ghi rõ ngày tháng năm, cũng không thể hiện rõ phần đất chuyển nhượng, đồng thời ông V cũng cho rằng ông không có ký hợp đồng chuyển nhượng nào cho nguyên đơn, mặt khác cũng chưa làm rõ được thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Vì vậy đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng vô hiệu, do bà T có lỗi nên buộc bà T phải hoàn trả giá trị đất theo kết quả định giá cho ông V, ông V tự nguyện hoàn trả 05 chỉ vàng 24kara nhận của ông N3 khi cố đất cho ông N3.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

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 ông Phạm Văn V; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Phạm Văn V kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Hồ Thị T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thửa đất số 1978, tờ bản đồ số 4, đo đạc chính quy thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, với diện tích qua đo đạc thực tế là 666,3m² tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà T là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn V với bên nhận chuyển nhượng là bà Hồ Thị T và Bản án số 43/2014/DSST ngày 07/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, đồng thời hiện nay các con của bà T đã xây nhà kiên cố và sinh sống ổn định trên đất hơn 20 năm.

Bị đơn ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng thời có đơn phản tố, yêu cầu ông N3 có nghĩa vụ trả cho ông giá trị phần đất có diện tích 666,3m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do bà T và các con bà T sử dụng, ông tự nguyện trả lại 05 chỉ vàng 24kara đã nhận từ ông N3 khi có đất cho ông N3.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất đang tranh chấp hiện nay qua đo đạc thực tế có diện tích 666,3m² thuộc thửa 1978, tờ bản đồ số 4 nay là thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Văn V vào ngày 19/11/1998. Nguồn gốc của thửa đất được các đương sự thống nhất là của ông Phạm Văn V.

Theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện, lời trình bày của bị đơn ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N3 đã đủ cơ sở chứng minh vào khoảng năm 1990 - 1991, ông Nguyễn Văn N3 có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn V một phần đất có diện tích khoảng 900m² tại ấp V (nay là ấp P), xã V, huyện C với giá 05 chỉ vàng 24 Kara nhưng không có làm giấy tờ. Sau đó ông N3 sử dụng đất đến khoảng năm 1994, 1995 thì làm giấy tay tiếp tục chuyển nhượng lại 900m² cho bà T và ông B cũng với giá 05 chỉ vàng 24 Kara. Điều này phù hợp với nội dung Bản án số 43/2014/DSST ngày 07/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã có hiệu lực pháp luật “ông V có lời trình bày vào năm 1989 mẹ ông có nhờ ông bán phần đất của bà có diện tích 250m², nhưng vì phần đất của mẹ ông quá ít nên ông bán chung với phần đất của ông có diện tích là 650m², tổng cộng là 900m² cho ông N3, sau đó ông N3 bán cho ông B (chồng bà T) diện tích đất 650m² (đo đạc thực tế là 666,3m²)”, đồng thời bản án cũng công nhận việc chuyển nhượng giữa bà T với ông N3 là hợp pháp, tuyên cho bà T, ông B được đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 250m² (trong phần đất 900m² mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông N3) cho đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bà T có cung cấp đến Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm, nhưng các đương sự thừa nhận xác lập trước ngày 01/01/2017 giữa ông Phạm Văn V với bà Hồ Thị T có lập thành văn bản theo mẫu quy định nhưng không có công chứng hoặc chứng thực hợp đồng nên vi phạm về hình thức, nhưng hợp đồng đã được thực hiện, theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng này được công nhận hiệu lực.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc giao kết hợp đồng giữa ông Phạm Văn V với ông Nguyễn Văn N3, giữa ông Nguyễn Văn N3 với bà Hồ Thị T, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội và đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 cho ông V. Việc chuyển nhượng mặc dù không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 và vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là bà T đã cho các con đã trồng cây lâu năm, xây dựng nhà ở kiên cố và bên chuyển nhượng đầu tiên là ông V, kế tiếp là ông N3 không phản đối và người sử dụng đất cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V là có căn cứ.

Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về tài sản trên đất do ông Ngô Quang T1 và Ngô Quang P đang quản lý, sử dụng và không có tranh chấp với bà T nên không xem xét, giải quyết.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do ông V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T đối với ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bà Hồ Thị T đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 666,3m² thuộc thửa đất số 1978, tờ bản đồ số 4 nay là thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trong trường hợp ông V và bà C không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Hồ Thị T có quyền đăng ký với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 666,3m² thuộc thửa đất số 1978, tờ bản đồ số 4 nay là thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn V đối với ông Nguyễn Văn N3 về việc tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Hồ Thị T tự nguyện chịu số tiền 3.420.000 đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hồ Thị T được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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 9 của 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:

- TAND huyện Chợ Lách;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức