TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 281/2023/DS-PT
Ngày: 10-8-2023
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 LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023, về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số B Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số F Đường số B, Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Trọng H, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Số F Đường B, Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Trương Thị T1, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T1:

1. Bà Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Hoàng Văn H2, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số A.B2 chung cư E, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số B Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số F Đường số B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T2: Ông Trần Trọng H, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Số F Đường B, Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Hồ Phong V, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số B Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Huỳnh Trung H3, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số C Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trương Thị C, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phong V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Trọng H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Các thửa đất tranh chấp số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 04 của ông Hồ Văn T được ông Đỗ Văn R chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1965/CN ngày 18/9/2003 và thửa đất số 2, thuộc

tờ bản đồ số 8, diện tích 404,7m^2 do ông Châu Văn G chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1973/CN ngày 02/10/2003. Sau đó, ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02708/QSDĐ ngày 30/9/2003 với tổng diện tích là 3.904,7m^2. Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng của ông R, ông G là tiền chung của vợ chồng ông T, bà Nguyễn Thị T2 và con trai là Hồ Phong V. Về số tiền hùn cụ thể của ông V thì ông T, bà T2 không nhớ.

Thời điểm đó, ông T đang sinh sống ở huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, do có người giới thiệu nên ông T đến xã L, huyện C để mua đất của ông R. Địa điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng tại nhà ông R, lúc đó vợ ông R là bà Trương Thị C không có mặt.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì đến khoảng đầu năm 2004, ông V hỏi mượn ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để xử lý công việc. Khi đưa cho ông V thì ông T không biết cụ thể ông V dùng vào việc gì, ông T cũng không nói cho bà T2 biết việc cho ông V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bận công việc kinh doanh tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông T rất ít khi xuống kiểm tra hiện trạng khu đất trên. Hơn nữa, ông T mua khu đất dự định sau này cho ông V nên ông T để cho ông V trông coi, quản lý. Ông T xác nhận thỉnh thoảng có xuống Thánh thất Cao đài ở xã L, huyện C từ năm 1999 đến nay nhưng ông T đi vì tín ngưỡng và không có xuống thăm đất.

Đến tháng 8/2020, ông V có nói cho ông T biết việc vay 40.000.000 đồng của bà T1 và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Khi đó, ông T có yêu cầu ông V trả tiền cho bà T1 để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này ông T cũng phát hiện các thửa đất số 2538, 2539 và thửa đất số 2 nêu trên đã sang tên cho bà Trương Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004. Ông T xác định chữ ký trong hợp đồng nêu trên không phải là chữ ký của ông T và kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh L cũng xác định đó không phải chữ ký của ông.

Quá trình giải quyết, bà Trương Thị T1 cung cấp giấy tay "Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003" thì ông T xác định không có ký và viết họ tên vào cả hai mặt của hợp đồng. Đối với kết luận giám định chữ ký và chữ viết của Phòng K thuộc Công an tỉnh L và của Phân Viện Khoa học hình sự Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ C1 xác định chữ ký và chữ viết họ tên là của ông T thì ông T không đồng ý. Ông T đề nghị căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ để xác định ông T không có thỏa thuận chuyển nhượng với bà T1. Bởi vì, nếu đồng ý chuyển nhượng vì sao các bên phải ký và viết cả hai mặt của hợp đồng. Đồng thời, nếu có chuyển nhượng thật thì sẽ không có chữ ký giả trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/4/2004. Ông T không biết vì sao bà T1 có được bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông T được sao y năm 2004 tại xã N, huyện N.

Do ông T không thực hiện việc mua bán cũng như không nhận tiền từ bà T1 nên ông T không hoàn trả tiền cho bà T1. Đồng thời, ông T cũng không có

yêu cầu bà T1 bồi thường thiệt hại. Đối với giá trị tài sản trên đất và các phần khác thì do bà T1 đầu tư xây dựng thì bà T1 được hưởng, ông T không có yêu cầu. Do ông V là người thỏa thuận vay tiền với bà T1 nên ông V có trách nhiệm trả tiền cho bà T1. Hiện nay, các thửa đất số 2538, 2539 và thửa đất số 2 đã bị thu hồi theo Quyết định số 11819/QĐ-UBND ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004 đối với các thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là: 3.904,7m^2 giữa ông Hồ Văn T với bà Trương Thị T1;

2. Vô hiệu hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay ngày 30/12/2003 đối với các thửa đất trên và giấy tay ngày 30/12/2003 (mặt sau của hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay) về việc ông T bán cho bà T1 tổng diện tích 3.904,7m^2 với số tiền 40.000.000 đồng.

3. Hiện nay các thửa đất tranh chấp đã bị thu hồi nên ông T yêu cầu được nhận giá trị tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất và các hỗ trợ khác nếu có theo quy định như lô nền tái định cư (kèm theo việc thu hồi các thửa đất trên).

Bị đơn bà Trương Thị T1 do bà Nguyễn Thanh H1, ông Hoàng Văn H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Hồ Văn T và bà Trương Thị T1 là hàng xóm sinh sống ở xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà T1 chuyển đến xã L, huyện C để sinh sống thì ông T thỉnh thoảng có xuống thăm nhà bà T1. Khoảng giữa năm 2003, ông T xuống xã L và có mong muốn nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông R nhưng không đủ tiền nên ông T rủ bà T1 hùn. Theo thỏa thuận thì ông Đỗ Văn R chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T diện tích 2.000m^2 đất và chuyển nhượng cho bà Trương Thị T1 diện tích 1.904,7m^2 thuộc các thửa đất số 2538, 2539, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 thuộc tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Vợ của ông R là bà Trương Thị C và con ông R là Đỗ Văn P cũng đã gửi tường trình cho Tòa án xác nhận sự việc này. Theo hồ sơ thể hiện thì thửa đất số 02 do ông Châu Văn G chuyển nhượng cho ông T nhưng thực tế thửa đất trên do ông R sử dụng và bị cấp nhầm cho ông G nên khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Châu Văn G cũng đồng ý trả lại cho ông R. Thời điểm đó do tin tưởng ông T là hàng xóm cũ và việc tách thửa đối với diện tích 1.904,7m^2 có khó khăn nên bà T1 đồng ý để ông T đứng tên tổng diện tích 3.904,7 m^2.

Đến khoảng cuối năm 2003 thì ông T cần tiền nên muốn chuyển nhượng lại cho bà T1 2.000m^2 nên các bên lập Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 tại nhà cũ của bà T1 ở xã N, huyện N thể hiện giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Đồng thời, mặt sau của hợp đồng thể hiện ông T được quyền chuộc lại

2.000m^2 trong thời hạn 05-06 tháng nếu có tiền, thời điểm làm hợp đồng có mặt con trai ông T là ông Hồ Phong V và con trai bà T1 là ông Huỳnh Trung H3 làm chứng và ký tên vào hợp đồng, việc giao nhận tiền đã xong. Hợp đồng này cũng đã được Phòng K Công an tỉnh L giám định là do chính tay ông V viết nội dung và ông T ký tên. Sau đó, bà T1 thuê dịch vụ làm hồ sơ chuyển nhượng. Thời điểm lập hồ sơ thì ông T là người đưa cho bà T1 các bản sao y chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông T được chứng thực vào ngày 06/4/2004 tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện N. Các giấy tờ này là giấy tờ nhân thân của ông Hồ Văn T và được sao y ngay tại Ủy ban nhân dân xã N, nơi ông T thường trú, nên không mặc nhiên bà T1 có được. Bà T1 dùng các giấy tờ này để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, hiện nay bà T1 vẫn còn lưu một bản sao y chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu nêu trên của ông T, đã giao nộp cho Tòa án.

Sau này, bà T1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm từ ông R các thửa đất khác nên đã làm thủ tục hợp thửa vào chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 186951 với diện tích là 4.904,7m^2 bao gồm các thửa 2538, 2539, 2633, 2632, và thửa số 2.

Thời điểm thỏa thuận mua bán giữa ông T, bà T1 với ông R thì bà T2 không có tham gia. Sau đó, ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T1 thì bà T2 cũng không có tham gia. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cá nhân thực hiện nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà T1 ghi hộ gia đình là do mẫu tại thời điểm này.

Sau khi bà T1 nhận đất, đào ao nuôi cá thì ông T, bà T2, ông V và những người con khác của ông T không có liên hệ hay tranh chấp gì với bà T1 về các thửa đất đã chuyển nhượng cho bà. Bà T1 xác định không có cho ông V vay tiền và nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên nên bà T1 không đồng ý với các yêu cầu của ông T.

Bà T1 đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay ngày 30/12/2003 (cả hai mặt của Hợp đồng) là có hiệu lực pháp luật vì các bên đã thỏa thuận và giao nhận tiền xong, ông T đã ký tên xác nhận.

Trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông T phải: Hoàn trả số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng; bồi thường cho bà Tích số tiền chênh lệch giữa giá trị bồi thường của Nhà nước so với số tiền 40.000.000 đồng do ông T là người có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Theo Công văn số 5131/BQLDADTXD-PTQĐ ngày 19/10/2022 của Ban quản lý dự án thì số tiền bồi thường các thửa đất là 1.227.310.922 đồng (bao gồm giá trị tài sản trên đất là 146.557.922 đồng và các khoản hỗ trợ là 26.484.000 đồng) nên số tiền ông T phải bồi thường là: 1.227.310.922 đồng – 146.557.922 đồng – 26.484.000 đồng - 40.000.000 đồng = 1.014.269.000 đồng. Đồng thời, bà T1 yêu cầu được nhận các khoản hỗ trợ khác nếu có theo quy định như lô nền tái định cư (kèm theo việc thu hồi các thửa đất trên).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phong V trình bày:

Ông Hồ Phong V là con trai lớn của bà T2 và ông T. Thời điểm, cha mẹ ông V nhận chuyển nhượng các thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 thì ông V có biết và có hùn mua đất nhưng ông V không nhớ số tiền cụ thể mà chỉ nhớ vào khoản hơn 10.000.000 đồng. Khi đó, ông T là người trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2004, ông V có hỏi mượn ông T bản chính giấy chứng nhận để làm ăn thì ông T đồng ý. Sau đó, ông V thương lượng với bà T1 để mượn số tiền 40.000.000 đồng, ông V đưa bản chính giấy chứng nhận cho bà T1 giữ làm tin. Đồng thời, ông V giao các thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 02, thuộc tờ bản đồ số 08 cho bà T1 sử dụng để cấn trừ tiền lãi của số tiền 40.000.000 đồng. Về tiền lãi thì các bên không xác định cụ thể mà chỉ giao đất cho bà T1 canh tác để lấy tiền, được bao nhiêu thì bà T1 hưởng. Về thời gian mượn tiền, khi nào bà T1 trả lại đất thì ông V trả lại số tiền 40.000.000 đồng, các bên không thỏa thuận thời gian cụ thể. Khoảng 05-06 tháng sau thì ông V có đến thương lượng với bà T1 để lấy lại giấy chứng nhận nhưng bà T1 không đồng ý. Do ông V nghĩ là giấy chứng nhận của ông T đứng tên thì bà T1 không thể làm gì được nên ông V để kéo dài mà không báo lại sự việc với ông T. Đến năm 2020 khi ông T biết bà T1 đã đứng tên giấy chứng nhận thì ông V mới nói lý do giao đất. Việc vay mượn có lập văn bản do bà T1 giữ nên ông không thể cung cấp cho Tòa án.

Do sự việc đã lâu nên ông V không nhớ có viết nội dung hay ký tên vào Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 (cả hai mặt) mà bà T1 cung cấp cho Tòa án nhưng ông V xác định ông T không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà T1. Ông V không đồng ý với các kết luận giám định về chữ viết, chữ ký và chữ viết họ tên của ông V trong hợp đồng nêu trên. Ông V thống nhất với các yêu cầu của ông T và đồng ý trả cho bà Tích số tiền vay là 40.000.000 đồng. Ngoài ra, ông V không có yêu cầu chia phần hùn khi mua các thửa đất trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Q có văn bản trình bày:

Theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt tại Quyết định số 10799/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 và Quyết định số 15202/QĐ-UBND ngày 19/12/2017, bà Trương Thị T1 có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là 22.203,7 m^2 (trong đó gồm các thửa đất số 152 diện tích 11.342m^2, thửa đất số 2632 diện tích 143m^2, thửa đất số 2633 diện tích 857m^2, thửa đất số 2538 diện tích 2.110m^2, thửa đất số 2539 diện tích 1.390m^2, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 diện tích 404,7m^2, thửa đất số 27 diện tích 1.698m^2, thửa đất số 28 diện tích 4.259m^2, cùng thuộc tờ bản đồ số 8). Hiện trạng trên đất có nhà ở thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp (giai đoạn 1) với tổng số tiền 6.295.810.922 đồng.

Về chế độ tái định cư: Bà Trương Thị T1 đủ điều kiện được mua 03 lô

nền tái định cư (trong đó 01 nền tái định cư với đơn giá 300.000 đồng/m^2 và 02 nền tái định cư với đơn giá 600.000 đồng/m^2).

Ngày 24/9/2021, bà Trương Thị T1 đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 4.798.500.000 đồng (trong đó gồm thửa đất số 152 diện tích 11.342m^2, thửa đất số 28 diện tích 4.259m^2 và thửa đất số 27 diện tích 1.698m^2).

Ngày 03/3/2022, bà Trương Thị T1 tiếp tục nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 270.000.000 đồng (trong đó gồm thửa đất số 2632 diện tích 143m^2 và thửa đất số 2633 diện tích 857m^2).

Như vậy, số tiền còn lại 1.227.310.922 đồng (trong đó gồm thửa đất số 2538 diện tích 2.110m^2 với số tiền 569.700.000 đồng, thửa đất số 2539 diện tích 1.390m^2 với số tiền 375.300.000 đồng, thửa đất số 2 diện tích 404,7m^2 với số tiền 109.269.000 đồng, tiền giá trị tài sản trên đất 146.557.922 đồng và các khoản hỗ trợ 26.484.000 đồng) chưa chi trả bồi thường theo Thông báo số 83/TB-TLVA ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc. Số tiền trên Ban Q đã lập thủ tục gửi vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc nhà nước huyện C theo quy định. Sau khi có quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ban Q sẽ thực hiện theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An có văn bản trình bày:

Theo nội dung khởi kiện của ông Hồ Văn T yêu cầu vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/4/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An xác nhận ngày 11/4/2004 đối với thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, tờ bản đồ số 08 thì Ủy ban nhân dân xã L đã kiểm tra hồ sơ lưu cũng như sổ chứng thực vào thời điểm trên, nhưng do tình hình bàn giao qua nhiều thời kì, nhiều giai đoạn, cũng như việc chuyển hồ sơ do xây dựng trụ sở nhiều lần nên hồ sơ bị thất lạc không thể tra cứu được, do vậy Ủy ban nhân dân xã L không có cơ sở để xác định hồ sơ chuyển nhượng của ông Hồ Văn T và bà Trương Thị T1. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc giải quyết vụ việc trên theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Huỳnh Trung H3 trình bày:

Ông Huỳnh Trung H3 là con ruột của bà Trương Thị T1. Vào ngày 30/12/2003, ông H3 có ký tên vào hợp đồng mua bán đất để làm chứng việc ông Hồ Văn T có bán cho bà Trương Thị T1 khoảng 4.000m^2 đất với giá là 40.000.000 đồng, ông H3 không biết rõ số thửa. Địa điểm các bên thỏa thuận là tại nhà của bà T1 ở huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm đó có mặt ông T, ông V, bà T1 ký tên vào hợp đồng và ông H3 ký tên sau cùng vào hợp đồng. Ông H3 chỉ ký tên vào mặt trước của hợp đồng. Sau khi ký tên các bên giao nhận tiền xong. Phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng của ông T thì cá nhân bà T1 canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến khi bị thu hồi.

Người làm chứng bà Trương Thị C và ông Đỗ Văn P trình bày:

Bà Trương Thị C là vợ của ông Đỗ Văn R, còn ông Đỗ Văn P là con trai của ông R. Thời điểm ông R còn sống thì bà C, ông P có nghe ông R nói lại việc bán đất cho ông T và bà T1. Việc mua bán cụ thể thì ông bà không biết. Ông, bà cam kết lời khai là trung thực và yêu cầu vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 96, khoản 5 Điều 102, Điều 147, 165, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 679, Điều 705 đến Điều 797 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 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 của ông Hồ Văn T vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004 đối với các thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 02, thuộc tờ bản đồ số 08 với tổng diện tích là: 3.904,7m^2 giữa ông Hồ Văn T với bà Trương Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn T vô hiệu Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 về việc ông T bán cho bà T1 tổng diện tích 3.904,7m^2 với số tiền 40.000.000 đồng.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng văn bản Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 giữa ông Hồ Văn T và bà Trương Thị T1 đối với các thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là: 3.904,7m^2 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Trương Thị T1 được nhận bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được Ủy ban nhân dân huyện cần Giuộc phê duyệt tại Quyết định số 10799/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 và Quyết định số 15202/QĐ-UBND ngày 19/12/2017.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Văn T và bị đơn bà Trương Thị T1 thuộc trường hợp miễn án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 08/5/2023, nguyên đơn ông Hồ Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phong V kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể: Vô hiệu Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 30/12/2003 đối với các thửa đất số 2538, 2539, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 08 với tổng diện tích 3.904,7m^2. Hiện nay các thửa đất này đã bị thu hồi thì ông T được nhận tiền đền bù và các quyền lợi đi kèm khi thu hồi đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Trần Trọng H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn T xác định nội dung kháng cáo cho rằng: Các thửa đất số 2538, 2539 và thửa đất số 2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người khác. Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Mục đích ông T mua để cho con là ông V. Ông V đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để vay tiền của bà T1 làm ăn, kinh doanh. Bà T1 đã giả mạo chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Bà T1 không chứng minh được có việc chuyển nhượng đất, giao tiền và giao đất. Mặt khác, đây là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà T2 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có ý kiến của bà T2 là vi phạm Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1014. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Hồ Phong V trình bày nội dung kháng cáo: Ông vay tiền của bà T1, cầm cố đất cho bà T1 để trừ tiền lãi, giữa các bên không có chuyển nhượng đất nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Khi ông T mua đất bà có đến xem đất, sau khi mua đất bà giao cho ông V quản lý, những năm sau đó bà có xuống đất và có biết bà T1 sử dụng đất nhưng bà nghĩ là bà T1 sử dụng nhờ, bà có biết ông V cầm cố đất cho bà T1 để vay tiền. Năm 2006, bà biết nhà nước thu hồi đất nhưng bà và ông T không làm thủ tục kê khai tài sản khi nhà nước kiểm kê tài sản bị thu hồi. Do bà không biết việc chuyển nhượng đất nên không đồng ý yêu cầu của bà T1. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Hoàng Văn H2 và bà Nguyễn Thanh H1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 2538, 2539 và thửa đất số 2 cho bà T1, bà T1 đã thanh toán đủ tiền và nhận đất canh tách từ năm 2003 đến nay. Ông T là người đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông T để làm thủ tục sang tên cho bà T1. Thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đứng tên nên ông T ký chuyển nhượng đất cho bà T1. Mặt dù, bà T2 không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà T2 hoàn toàn biết việc chuyển

nhượng và không có ý kiến gì. Khoảng năm 2006, nhà nước thu hồi đất, bà T1 làm thủ tục kê khai đất và tài sản trên đất để nhận tiền đền bù thì ông T, bà T2 và ông V không có ý kiến gì. Nay bà T2 cho rằng bà không biết là không phù hợp. Giữa bà T1 và ông V không có bất kỳ mối quan hệ vay tiền nào nên ông V cho rằng cầm cố đất cho bà T1 để vay tiền là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông V. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là hợp tình, hợp lý.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Ông Trần Trọng H đại diện nguyên đơn ông Hồ Văn T xác định không có thỏa thuận chuyển nhượng với bà Trương Thị T1 đối với các thửa đất số 2538, 2539 và thửa đất số 2; còn việc bà T1 sử dụng đất và có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là do ông Hồ Phong V mượn giấy tờ của ông T để thế chấp cho bà T1 vay 40 triệu đồng từ bà T1 và giao đất cho bà T1 sử dụng để cấn trừ tiền lãi vay. Người liên quan ông Hồ Phong V thống nhất ý kiến của ông T, xác định ông chỉ vay 40 triệu đồng của bà T1 chứ không có chuyển nhượng đất. Bị đơn bà T1 không thừa nhận có cho ông V vay tiền, bà T1 xác định ông T đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà với giá 40 triệu đồng, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 30/12/2003, có sự chứng kiến của ông V và bà đã nhận đất sử dụng từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào Kết luận giám định số: 328/2021/KLGĐ ngày 16/4/2021 của Phòng K thuộc Công an tỉnh L và Kết luật giám định số 4180/C09B ngày 10/11/2021 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đều xác định chữ viết trong Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 là chữ viết của ông Hồ Phong V và chữ ký tại mục "Người bán" (mặt trước và mặt sau) đều là chữ ký của ông T. Phía nguyên đơn ông T cũng như người liên quan là ông V không cung cấp chứng cứ nào khác để xác định có việc vay tiền của bà T1 và phía bị đơn bà T1 không thừa nhận có cho ông V vay tiền. Do đó, căn cứ vào các kết luận giám định, quá trình sử dụng đất của bà T1 và lời khai của các bên có cơ sở xác định ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 đối với các thửa đất số 2538, 2539 và thửa số 2 theo Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003.

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003, bà T1 có tiến hành làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 theo quy định. Nhưng phía nguyên đơn ông T không thừa nhận có việc chuyển nhượng cũng như ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng số 796/CN ngày 11/04/2004. Còn phía bị đơn bà T1 xác định giữa bà T1 và ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T có ký tên vào Hợp đồng chuyển

nhượng số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004 để hoàn tất thủ tục sang tên các thửa đất tranh chấp cho bà. Tuy nhiên, căn cứ vào Kết luận giám định số: 328/2021/KLGĐ ngày 16/4/2021 của Phòng K thuộc Công an tỉnh L và Kết luận giám định số 4180/C09B ngày 10/11/2021 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đều xác định chữ ký trong Hợp đồng số 796/CN tại mục bên chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông Hồ Văn T. Do đó, không có cơ sở để xác định ông T có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng số 796/CN ngày 07/04/2004 nên việc ông T khởi kiện yêu cầu vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 11/04/2004 là có căn cứ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 theo giấy tay "Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003" do ông T ký chuyển nhượng. Tuy rằng tại thời điểm chuyển nhượng thì bà T2 (vợ ông T) không có tham gia ký kết hợp đồng nhưng việc bà T1 giữ bản chính giấy chứng nhận và nhận đất sử dụng thực tế để đào ao nuôi cá diễn ra trong suốt một thời gian dài khoảng 18 năm nhưng bên gia đình ông T cũng như là bà T2 cũng không có ý kiến gì, chỉ đến khi bà T1 chuẩn bị tiến hành nhận tiền bồi thường hỗ trợ thì lúc này các bên xảy ra tranh chấp. Mặt khác, từ năm 2006 Nhà nước đã tiến hành kiểm kê và ban hành quyết định thu hồi đất vào năm 2007 với quy mô hơn 500 cá nhân, hộ gia đình để thực hiện dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, đồng thời gia đình ông T, bà T2 theo đạo Cao Đài và thường xuyên đi lễ ở xã L nên không thể không biết. Do đó, có cơ sở cho thấy bà T2 có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1, đồng thời bà T2 cũng không có ý kiến phản đối, việc bà T1 quản lý sử dụng đất trong suốt thời gian dài mà không phát sinh tranh chấp, điều này phù hợp với nội dung Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 lập ngày 30/12/2003 có vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng do chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất và giao tiền, bên nhận đất đã sử dụng ổn định nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2003 đối với các thửa đất số 2538, 2539 thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 là phù hợp với nội dung Án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn T và người liên quan ông Hồ Phong V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phong V được làm đúng theo

quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Văn T do ông Trần Trọng H đại diện theo ủy quyền; bị đơn bà Trương Thị T1 do ông Hoàng Văn H2 và bà Nguyễn Thanh H1 đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phong V, bà Nguyễn Thị T2 có mặt. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C, tỉnh Long An vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến lưu hồ sơ vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Các đương sự tranh chấp thửa đất số 2538, 2539 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.904,7m^2, tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Long An liên quan đến hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: "Hợp đồng mua bán đất" bằng giấy tay đề ngày 30/12/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004.

Ông T khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004 được xác lập giữa ông T với bà T1; vô hiệu "Hợp đồng mua bán đất" bằng giấy tay ngày 30/12/2003 đối với các thửa đất nêu trên. Hiện nay, các thửa đất này đã bị thu hồi nên ông T yêu cầu được nhận tiền đền bù và các quyền lợi kèm theo khi Nhà nước thu hồi đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 11/04/2004. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phong V kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét kháng cáo của ông Hồ Văn T và ông Hồ Phong V yêu cầu vô hiệu "Hợp đồng mua bán đất" ngày 30/12/2003 đối với các thửa đất số 2538, 2539 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là 3.904,7m^2 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003):

[4.1] Các đương sự trình bày thống nhất các thửa đất số 2538, 2539 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 thuộc tờ bản đồ số 8 tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Long An đã được Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt tại Quyết định số 10799/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 và Quyết định số 15202/QĐ-UBND ngày 19/12/2017, do bà Trương Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các đương sự tranh chấp quyền sở hữu tiền đền bù và các quyền

lợi liên quan đến phần đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự có cung cấp hai hợp đồng mua bán đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN (gọi tắt là Hợp đồng số 796) ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004 đối với các thửa đất số 2538, 2539 thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là: 3.904,7m^2 giữa ông Hồ Văn T với bà Trương Thị T1 và "Hợp đồng mua bán đất" ngày 30/12/2003 đối với các thửa đất trên về việc ông T bán cho bà T1 tổng diện tích 3.904,7m^2 với số tiền 40.000.000 đồng.

[4.2] Xét "Hợp đồng mua bán đất" ngày 30/12/2003, nội dung hợp đồng thể hiện ông T chuyển nhượng cho bà T1 diện tích là 3.904,7m^2, với giá 40.000.000 đồng, thanh toán đủ một lần.

[4.2.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà T1 thì nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cá nhân ông T, bà T1 ký nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì cá nhân ông T, bà T1 đi kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do cá nhân nhận chuyển nhượng, không thuộc trường hợp nhà nước giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình canh tác. Tuy nhiên, do mẫu trung ương thời điểm đó ghi là hộ ông (bà) cấp đại trà cho người dân. Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân, không phải cấp cho hộ gia đình là phù hợp Văn bản số 3469/UBND-NC ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định "*bên nhận chuyển nhượng đều thể hiện là ông Hồ Văn T (không phải hộ ông Hồ Văn T). Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện C2 giấy chứng nhận thể hiện cho hộ ông Hồ Văn T là có sai sót"*. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân ông T nên ông T có quyền của người sử dụng đất theo quy định Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 (Điều 105 Luật Đất đai năm 2003, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Trọng H là người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định ông T không có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 2538, 2539 và thửa đất số 2 cho bà T1. Chữ ký tại mục "Người bán" trên Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 không phải của ông T (BL 316). Ông V xác định không nhớ có viết nội dung của Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 hay không nhưng khẳng định ông T không chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên cho bà T1 (BL 309).

Theo Kết luận giám định số 328/2021/KLGĐ ngày 16/4/2021 của Phòng K Công an tỉnh L và Kết luận giám định số 4180/C09B ngày 10/11/2021 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, đều xác định chữ ký tại mục "Người bán" trên Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 là của ông Hồ Văn T, nội dung của hợp đồng là do ông Hồ Phong V viết ra. Do đó, có đủ cơ sở xác định ông T và bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 2538,

2539 và thửa đất số 2 bằng giấy tay ngày 30/12/2003. Ông T và ông V cho rằng cầm cố đất cho bà T1 để vay tiền nhưng không cung cấp chứng cứ nào khác để xác định có việc vay tiền của bà T1 và phía bị đơn bà T1 không thừa nhận có cho ông V vay tiền. Do đó, không chấp nhận trình bày này của ông T, ông V.

[4.2.2] Về hình thức của hợp đồng:

Ông T và bà T1 giao kết hợp đồng vào ngày 30/12/2003 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành nên theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 thì *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai"*. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2003 giữa ông T và bà T1 có vi phạm về điều kiện hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng thì bà T1 đã hoàn thiện thủ tục chuyển quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 có lưu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 4180/C09B ngày 10/11/2021 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký và chữ viết mang tên Hồ Văn T tại hợp đồng số 796/CN không phải của ông T. Do đó, chưa đủ cơ sở để xác định ông T có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng số 796/CN ngày 11/04/2004 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng số 796/CN là có căn cứ.

Bà T1 xác định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 nhờ dịch vụ làm, ông T không chứng minh được bà T1 đã giả mạo chữ ký của ông T trên Hợp đồng số 796/CN nên không chấp nhận lời trình bày này của ông T. Mặt khác, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 còn có giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng là ông T (chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu) và những giấy tờ này không mặc nhiên bà T1 có được mà không phải do ông T cung cấp. Do đó, dù Hợp đồng số 796/CN giữa ông T và bà T1 bị vô hiệu thì cũng không ảnh hưởng đến ý chí của các bên khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán đất ngày 30/3/2003.

[4.3] Về việc thực hiện Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003:

[4.3.1] Ông H đại diện cho ông T xác định đầu năm 2004 thì ông T có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất đang tranh chấp cho ông V mượn để làm ăn. Ông T không biết việc ông V vay tiền của bà T1 và thế chấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời giao đất cho bà T1 sử dụng để trừ tiền lãi cho đến tháng 8/2020 thì ông T mới biết.

Xét thấy, ông T và ông V trình bày không đúng với các tình tiết khách quan của vụ án. Bởi lẽ, ông V là người viết Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003, ông T là người ký tên tại mục "Người bán" ở cả hai mặt của hợp

đồng nhưng lại trình bày không biết về giao dịch với bà T1 là vô lý. Hơn nữa, bà T1 đã nhận đất, sử dụng đào ao nuôi cá, trồng cây lâu năm từ năm 2004 đến tháng 8/2020 là hơn 16 năm không ai tranh chấp.

[4.3.2] Về phần bà T2 trình bày cho rằng thửa đất số 2538, 2539 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 thuộc tờ bản đồ số 8, tổng diện tích là 3.904,7m^2 là tài sản chung của vợ chồng bà nên nếu ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thì phải có ý kiến của bà.

Xét thấy, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông R và ông G là trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà T2 đang tồn tại. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ông T, ông V và bà T1 đều thống nhất xác định bà T2 không có mặt trong quá trình các bên thực hiện giao dịch có liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp. Trong khi đó bà T2 xác định *"từ khi ông T nhận chuyển nhượng thì bà T2 thỉnh thoảng có việc thì đến phần đất tranh chấp để thăm đất"* nhưng *"không biết ông V giao cho bà T1 sử dụng"* (BL 310).

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà T2 xác định bà biết ông V thế chấp đất cho bà T1 để ông V vay tiền do cần vốn kinh doanh; ông V giao đất cho bà T1 sử dụng đào ao nuôi cá, trồng cây lâu năm trên đất bà biết nhưng nghĩ cho bà T1 mượn sử dụng nên không có ý kiến gì. Đến năm 2007, nhà nước đã có thông báo thực hiện kiểm kê và thu hồi đất thì bà có biết việc này nhưng bà và ông T cũng không làm thủ tục kê khai tài sản của mình theo quy định. Đến khi bà T1 làm thủ tục nhận tiền đền bù đất thì ông T khởi kiện bà T1 tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc vào ngày 31/3/2021 và được Tòa án mời làm việc thì bà T2 mới có ý kiến. Từ đó cho thấy, mặc dù bà T2 không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T2 biết việc bà T1 sử dụng đất lâu dài, đã kê khai tài sản khi thu hồi đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà nhưng bà T2 không có ý kiến phản đối thì có nghĩa là bà T2 đồng ý với giao dịch này. Điều này phù hợp với nội dung Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016.

[4.4] Từ những phân tích tại mục [4.1] - [4.3] thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 giữa ông T và bà T1 có vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng nhưng sau khi giao kết hợp đồng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bà T1 được giao đất và sử dụng ổn định từ năm 2004 đến khi phát sinh tranh chấp năm 2021 nên áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 để công nhận hiệu lực của Hợp đồng ngày 30/12/2003 là có căn cứ.

[5] Do Hợp đồng mua bán đất ngày 30/12/2003 giữa ông T và bà T1 được Tòa án công nhận là có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ buộc bà T1 phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà T2 quyền sử dụng các thửa đất số 2538, 2539 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2 thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là 3.904,7m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Hiện nay, các thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi theo Quyết định số 11819/QĐ-UBND ngày 02/11/2007 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho bà

T1 được nhận bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt tại Quyết định số 10799/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 và Quyết định số 15202/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 là phù hợp.

[6] Ông Hồ Văn T và ông Hồ Phong V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không được chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm nhưng được miễn theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Ông V phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Hồ Văn T và ông Hồ Phong V.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 96, khoản 5 Điều 102, Điều 147, 148, 165, 266, 271, 273, 293, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 679, Điều 705 đến Điều 797 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 12, 26, 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 của ông Hồ Văn T vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 796/CN ngày 07/04/2004 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/04/2004 đối với các thửa đất số 2538, 2539 thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là: 3.904,7m^2 giữa ông Hồ Văn T với bà Trương Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn T vô hiệu "Hợp đồng mua bán đất" ngày 30/12/2003 về việc ông T bán cho bà T1 tổng diện tích 3.904,7m^2 với số tiền 40.000.000 đồng.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng văn bản "Hợp đồng mua bán đất" ngày 30/12/2003 giữa ông Hồ Văn T và bà Trương Thị T1 đối với các thửa đất số 2538, 2539 thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 2, thuộc tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là: 3.904,7m^2.

Bà Trương Thị T1 được nhận bồi thường hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt tại Quyết định số 10799/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 và Quyết định số 15202/QĐ-UBND ngày 19/12/2017.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Văn T và bị đơn bà Trương Thị T1 thuộc trường hợp miễn án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Hồ Văn T được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

5.2. Buộc ông Hồ Phong V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012013 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân