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

Bản án số: 185/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và 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: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- ***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 Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 596/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2025/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 577/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1952;

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/3/2023): Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1990; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Phương B, sinh năm 1969;

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

2.2. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1962;

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

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/01/2024): Anh Lê Hữu T2, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Trần Thị A, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt đề ngày 25/01/2024).

3.2. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt đề ngày 25/01/2024).

3.3. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 21/02/2024).

3.4. Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 21/02/2024).

3.5. Bà Bùi Thị Diễm T3, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 21/02/2024).

3.6. Bà Bùi Thị Diễm H2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà B Tổ I, khu phố D, huyện D, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 18/02/2024).

3.7. Ông Dương Văn H3, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 06/8/2024).

3.8. Bà Quách Thị B1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 06/8/2024).

3.9. Bà Dương Thị L, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 06/8/2024).

3.10. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn Ú - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 12/02/2025)

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Văn T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 02/4/2024 của nguyên đơn ông Bùi Văn T và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Lê Thị Thanh N trình bày:

Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 700 m^2, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T vào ngày 26/02/1999. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông T, được cha mẹ ông T cho và sử dụng ổn định từ tháng 6/1975 đến năm 2000. Ông T sử dụng làm ruộng và lên bờ trồng mía, các con của ông T không có công sức đóng góp trên đất. Ông Bùi Văn H4 là anh ruột của ông T có đất liền kề diện tích 1.800m^2, thuộc thửa đất số 466, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Do nhà ông H4 bị cháy, gia đình khó khăn nên ông T có cho ông H4 mượn thửa đất số 465 nêu trên để canh tác.

Năm 2006, ông H4 nói với ông T chuyển nhượng phần đất 1.800m^2 thuộc thửa đất số 466 và yêu cầu ông T chuyển nhượng luôn thửa đất số 465 của ông T cho ông Đỗ Phương B và ông Bùi Văn T1. Ông T đồng ý nên các bên có lập giấy tay có tiêu đề "Tờ sang quyền sử dụng và làm bằng" ngày 09/02/2006. Ông T có ghi nội dung:*"Khi giao tiền tôi không chứng kiến thì giấy này không có hiệu lực"* và có ký tên người chứng kiến. Mục đích việc ghi như vậy là để khi giao nhận

tiền thì ông T nhận phần tiền của ông T tương ứng với diện tích đất là 700m^2, ông T không nhận được tiền thì việc thỏa thuận sang nhượng là không có hiệu lực. Từ năm 2006, các bên đã đo đạc đất và giao cho ông B, ông T1. Ông B, ông Tình tự chia phần mình nhận chuyển nhượng để sử dụng. Từ đó cho đến nay, ông T không được thông báo gì việc giao nhận tiền, ông T có đòi nhiều lần nhưng ông H4 không trả tiền cho ông T.

Theo Thông báo về việc trả đơn yêu cầu trích lục ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M thì thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 đo đạc Vlap nhập với thửa 466, tờ bản đồ số 1. Hiện nay thửa 465, tờ bản đồ số 1 là một phần thửa đất số 175 (175a), tờ bản đồ số 6 (đứng tên kê khai sử dụng ông Đỗ Phương B, chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và một phần thửa đất số 184 (184a), tờ bản đồ số 6 (đứng tên sử dụng ông Bùi Văn T1, chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thửa 175a và 184a theo kết quả đo đạc có tổng diện tích 715m^2 so với thửa 465, tờ bản đồ số 1 diện tích 700m^2 có chênh lệch nhưng ông T khẳng định thửa 465, tờ bản đồ số 1 theo đo đạc chính quy là một phần thửa 175 (175a) và một phần thửa 184 (184a), tờ bản đồ số 6. Hiện trạng đất tranh chấp do ông B và ông T1 trồng dừa và quản lý, sử dụng.

Nay ông Bùi Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố vô hiệu "Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng)" ngày 09/02/2006 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B.

+ Yêu cầu ông Bùi Văn T1 trả lại cho ông T phần đất có diện tích 363m^2, thuộc một phần thửa đất số 184 (184a), tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Yêu cầu ông Đỗ Phương B trả lại cho ông T phần đất có diện tích 352m^2, thuộc một phần thửa đất số 175 (175a), tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Đối với các tài sản trên đất, ông T đồng ý bồi hoàn theo giá của Hội đồng định giá.

Ông T không đồng ý đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Phương B, ông Bùi Văn T1.

Ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không yêu cầu chuyển thẩm quyền đến Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Ông T đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

Tại đơn phản tố đề ngày 10/4/2024, đơn sửa đổi bổ sung nội dung phản tố đề ngày 30/8/2024 của bị đơn ông Bùi Văn T1, ông Đỗ Phương B và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là anh Lê Hữu T2 trình bày:

Ông bà nội của ông Bùi Văn T1, ông bà ngoại của ông Đỗ Phương B là ông Bùi Văn B2 (chết năm 1968) và bà Nguyễn Thị B3 (chết ngày 19/12/1974 âm lịch). Ông B2 và bà B3 chết để lại phần đất ruộng diện tích 7.500m^2, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông B2 và bà B3 có 04 người con: Bùi Thị L1 (mẹ ruột của ông B), Bùi Văn B4 (cha ruột của ông T1), Bùi Văn H4 và Bùi Văn T.

Lúc còn sống, bà B3 sống cùng ông T1 nên phần đất 7.500m^2 nêu trên giao cho ông T1 quản lý sử dụng đến năm 1977. Sau đó, bà L1 đứng ra chia cho ông B4, ông H4, ông T, mỗi người 2.500m^2. Phần đất của ông H4 được chia có tứ cận: Đông giáp thửa đất của ông T, Tây giáp đất của ông Phạm Văn T4 (Phạm Văn D Em đang quản lý, sử dụng), Nam giáp đất của ông Phan Văn Đ (Phan Văn C đang quản lý sử dụng), Bắc giáp đất ông Bùi Văn T1 và ông Nguyễn Văn M.

Khi ông H4 được chia đất, gia đình ông H4 làm ruộng. Đến năm 1982, Nhà nước đào con kênh ngang khoảng 3m đi xéo lên phần đất tiếp giáp giữa gia đình ông H4 và ông T, cắt một phần đất của ông H4 dính với đất của ông T và ngược lại. Do đó, để thuận tiện cho việc quản lý sử dụng, ông H4 và ông T đã thống nhất với nhau là trọn phần đất phía Đông con kênh do ông T quản lý sử dụng (có một phần đất của ông H4), ngược lại trọn phần đất phía Tây của con kênh (có khoảng 700m^2 đất của ông T) do gia đình ông H4 quản lý sử dụng. Thỏa thuận này là thỏa thuận miệng giữa anh em trong gia đình, tất cả những người thân trong gia đình đều biết và thực tế mọi người đã canh tác quản lý từ năm 1982 đến sau này, không ai tranh chấp hay ý kiến gì.

Năm 1987, gia đình ông H4 đắp bờ trồng mía nhưng bị thất liên tục dẫn đến khó khăn phải cho ông Phạm Văn T4 và ông Phạm Văn V thuê lại phần đất của mình. Riêng gia đình ông H4 đi làm mướn chỗ khác không còn sinh sống trên phần đất trên. Đến năm 1993, ông H4 có nhờ ông T1 chuộc lại phần đất trên từ ông T4 và ông V rồi giao cho ông T1 sử dụng đến năm 2001. Năm 1999, ông T

được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 700m^2 đã đổi cho ông H4 và ông H4 chỉ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.800m^2 trong tổng số 2.500m^2 mà ông H4 không biết. Đến năm 2001, ông H4 trở về chuộc lại đất của mình từ ông T1. Thời điểm này gia đình ông H4 có liên hệ với cán bộ địa chính xã M để điều chỉnh lại diện tích đất đã cấp nhưng chưa được và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bị thất lạc luôn từ đó.

Ngày 23/7/2001, ông H4 chuyển nhượng cho ông Dương Văn H3 một phần đất diện tích 1.053,7m^2 từ 2.500m^2 đất của ông H4. Đến ngày 16/10/2004, ông H3 chuyển nhượng phần đất này cho ông Bùi Văn T1 và ông T1 quản lý sử dụng cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất ngày 23/7/2001 và 16/10/2004 đều thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực, thực tế có giao đất và giao tiền nhưng không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đã bị thất lạc, gia đình ông T chứng kiến nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Ngày 09/02/2006, ông H4 chuyển nhượng phần đất còn lại là 1.379,8m^2 cho ông Đỗ Phương B và ông B quản lý sử dụng phần đất này cho đến nay. Việc chuyển nhượng này hai bên có lập "Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất (và làm bằng)" cũng không công chứng, chứng thực, có ông T ký tên làm chứng, tuy nhiên ông T có ghi chú thêm nội dung:*"Khi giao tiền tôi không chứng kiến thì giấy này không có hiệu lực"*. Đến ngày đo và giao đất cũng như giao tiền sang nhượng đất, có sự chứng kiến của ông T nên ông T có bổ sung thêm "người chứng kiến" kèm theo chữ ký và họ tên của ông T sau dòng chữ "người chứng kiến" này. Việc sang nhượng này cũng như những lần sang nhượng trước, chỉ có một bên giao tiền và một bên giao đất mà không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo.

Quá trình sử dụng đất nêu trên, gia đình ông H4 rồi ông T4 và ông V thuê sử dụng, đến ông B và ông T1 luân phiên quản lý sử dụng đất từ trồng lúa, lên rẫy trồng mía rồi đắp bờ trồng dừa cho đến nay, gia đình ông T không có bất kỳ tranh chấp gì. Do đó, ông B và ông T1 được quản lý, sử dụng các phần đất nêu trên là hợp pháp nên ông B, ông T1 không đồng ý với đơn khởi kiện của ông T, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Bùi Văn T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6,

theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 23/7/2001 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Dương Văn H3 có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 16/10/2004 âm lịch (27/11/2004 dương lịch) giữa ông Dương Văn H3 và bà Quách Thị B1 với ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L có hiệu lực pháp luật.

+ Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Bùi Văn T1.

Ông Đỗ Phương B yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6, theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa 175, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại "Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng)" lập ngày 09/02/2006 giữa bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B có hiệu lực pháp luật.

+ Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Đỗ Phương B.

Ông B, ông T1 đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

Ông B, ông Tình yêu C1 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không yêu cầu chuyển thẩm quyền đến Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Tại bản tự khai đề ngày 29/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H trình bày:

Ông là con ruột của bà Trần Thị A và ông Bùi Văn H4 (chết năm 2020). Ông không đồng ý với đơn khởi kiện của ông Bùi Văn T, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai đề ngày 30/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A trình bày:

Bà có chồng là ông Bùi Văn H4, ông Bùi Văn H là con ruột của bà và ông H4. Bà thống nhất hoàn toàn phần trình bày của ông T1, không có ý kiến gì khác.

Do ông B và ông T1 được quản lý, sử dụng các phần đất tranh chấp nêu trên là hợp pháp nên bà không đồng ý với đơn khởi kiện của ông Bùi Văn T, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 21/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H1, bà Bùi Thị Diễm T3, bà Lê Thị N1 trình bày:

Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 700m^2, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T vào ngày 26/02/1999. Các anh chị là thành viên trong hộ gia đình ông T vào năm 1999.

Ông H1, bà T3, bà N1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tuy nhiên, do ông H1, bà T3, bà N1 đi làm ăn xa điều kiện đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi giải quyết xong vụ án bằng một bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 18/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Diễm H2 trình bày:

Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 700m^2, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T vào ngày 26/02/1999. Bà là thành viên trong hộ gia đình ông T vào năm 1999.

Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tuy nhiên do bà đi làm ăn xa điều kiện đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi giải quyết xong vụ án bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại bản khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H3 trình bày như sau:

Ông có nhận sang nhượng phần đất của ông Bùi Văn H4, diện tích 1.053,7m^2 từ phần đất 2.500m^2 mà ông H4 được hưởng từ cha mẹ của ông H4.

Đến ngày 16/10/2004, ông và vợ là bà Quách Thị B1 đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L. Gia đình ông T1 sử dụng phần đất đó ổn định cho đến nay.

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1.

Tại bản khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị B1 trình bày như sau:

Vào năm 2001, bà có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H4 và bà Trần Thị A một thửa đất và sau đó năm 2004, bà sang lại cho ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L.

Bà thống nhất ý kiến trình bày của chồng là ông Dương Văn H3, không ý kiến gì thêm. Vì lý do không có liên quan đến vụ án nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án. Bà cam đoan sẽ không khiếu nại về sau.

Tại bản khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L trình bày như sau:

Bà thống nhất với nội dung lời khai của ông Bùi Văn T1, không có ý kiến gì thêm. Bà giao quyền lại cho ông T1 toàn bộ những yêu cầu liên quan đến vụ án như công sức đóng góp, tu bổ làm tăng giá trị đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Vì lý do sức khỏe nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Tại Văn bản số 2469/UBND-NC ngày 04/9/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M có nội dung như sau:

Trên cơ sở hồ sơ lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, Ủy ban nhân dân huyện có ý kiến như sau:

Năm 1995, đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã M, ông Bùi Văn T kê khai đứng tên hồ sơ địa chính thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (bản đồ 299), diện tích 700m^2, tọa lạc tại xã M và đã được Hội đồng đăng ký đất xã M xét duyệt trình Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện M) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T vào ngày 26/02/1999 theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 166, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn T1 và ông Đỗ Phương B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Phương B, ông Bùi Văn T1.

2.1. Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn) lập ngày 23/7/2001 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Dương Văn H3 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn) lập ngày 16/10/2004 âm lịch (27/11/2004 dương lịch) giữa ông Dương Văn H3 và bà Quách Thị B1 với ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L có hiệu lực pháp luật. Ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L được nhận phần đất có diện tích 1.002m^2, thuộc thửa đất số 184 (trong đó có 363m^2 thuộc thửa 184a và 639m^2 thuộc thửa 184b), tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất do ông T1 và bà L đang quản lý, sử dụng.

2.3. Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng) lập ngày 09/02/2006 giữa bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B có hiệu lực pháp luật. Ông Đỗ Phương B được nhận phần đất có diện tích 1.299,8m^2, thuộc thửa đất số 175 (trong đó có 352m^2 thuộc thửa 175a và 947,8m^2 thuộc thửa 175b), tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất do ông B đang quản lý, sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Phương B, ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6, theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn H4 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T1, bà Dương Thị L đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, 466 tờ bản đồ số 1), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Phương B đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, 466, tờ bản đồ số 1), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trong trường hợp không thu hồi được thì đề nghị hủy theo quy định pháp luật.

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

Ngày 04/11/2024, nguyên đơn ông Bùi Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng

cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Bùi Văn T 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:

[2.1] Nguyên đơn ông Bùi Văn T khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu "Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng)" ngày 09/02/2006 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B.

Yêu cầu ông Bùi Văn T1 trả lại cho ông T diện tích đất 363m^2, thuộc một phần thửa đất số 184 (184a), tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Yêu cầu ông Đỗ Phương B trả lại cho ông T diện tích đất 352m^2, thuộc một phần thửa đất số 175 (175a), tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Bùi Văn T1 có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6, theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 23/7/2001 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Dương Văn H3 có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 16/10/2004 âm lịch (27/11/2004 dương lịch) giữa ông Dương Văn H3 và bà Quách Thị B1 với ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L có hiệu lực pháp luật.

+ Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Bùi Văn T1.

Ông Đỗ Phương B có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6, theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa 175, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại "Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng)" lập ngày 09/02/2006 giữa bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B có hiệu lực pháp luật.

+ Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Đỗ Phương B.

[2.2] Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 01/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thể hiện phần đất nguyên đơn tranh chấp có diện tích 715m^2, bao gồm thửa đất số 184a, diện tích 363m^2 và thửa đất số 175a, diện tích 352m^2 (theo bản đồ 299 là thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[2.3] Theo Trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M do nguyên đơn cung cấp xác định thửa đất số 184 và thửa đất số 175 theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, chủ sử dụng Bùi Văn T và một phần thửa đất số 466, tờ bản đồ số 1, chủ sử dụng Bùi Văn H4. Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 700m^2, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện được Ủy ban nhân dân huyện M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T vào năm 1999.

[2.4] Về nguồn gốc đất:

Ông Bùi Văn T cho rằng phần đất tranh chấp vợ chồng ông được cha mẹ cho vào năm 1975, ông canh tác đến năm 1982 thì đưa đất vào tập đoàn, sau khi tập đoàn T7, trả đất về chân ruộng cũ thì ông tiếp tục canh tác thửa đất trên, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Năm 2000, ông T cho ông Bùi Văn H4 mượn canh tác vì lúc đó hoàn cảnh ông H4 gặp khó khăn.

Phía bị đơn ông Bùi Văn T1, ông Đỗ Phương B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H (người thừa kế của ông Bùi Văn H4) cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp của ông Bùi Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3. Sau khi ông B2, bà B3 chết thì khoảng vào năm 1977, các anh chị em thống nhất chia cho 03 người là Bùi Văn B4, Bùi Văn H4, Bùi Văn T, mỗi người 2,5 công đất nối liền với nhau, đất ông H4 giáp ranh với đất ông T. Đến năm 1982, Nhà nước đào con kênh ngang khoảng 3m đi xéo lên phần đất tiếp giáp giữa gia đình ông H4 và ông T, cắt một phần đất của ông H4 dính với đất của ông T và ngược lại. Do đó, để thuận tiện cho việc quản lý sử dụng, ông H4 và ông T đã thống nhất với nhau là trọn phần đất phía Đông con kênh do ông T quản lý, sử dụng (có một phần đất của ông H4), ngược lại trọn phần đất phía Tây của con kênh (có khoảng 700 m^2đất của ông T) do gia đình ông H4 quản lý sử dụng. Thỏa thuận này là thỏa thuận miệng giữa anh em trong gia đình.

Thấy rằng, các đương sự đều thống nhất phần đất thuộc thửa đất số 465 có nguồn gốc của ông T được cha mẹ cho nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phía bị đơn và vợ con ông H4 cho rằng ông H4 có đổi đất với ông T vào năm 1982, thỏa thuận miệng và ông H4 quản lý đất từ năm 1982 đến khi chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh trong khi ông T đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ của ông vào năm 1999. Phía ông H4 cho rằng ông H4 là chủ sử dụng của thửa đất trên nhưng không đăng ký kê khai và khi hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999 đến nay trong một thời gian dài mà phía ông H4 cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với phần đất mà ông T được cấp. Do đó, thửa đất 465, tờ bản đồ số 1 nêu trên là của ông T nên ông T cho rằng chỉ cho ông H4 mượn canh tác là có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T đối với thửa 465 là không có căn cứ chấp nhận. Do xác định quyền sử dụng đất thửa 465 là của ông T nên việc chuyển nhượng thửa đất này phải có sự đồng ý của ông T.

[2.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy có tiêu đề "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 23/7/2001 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Dương Văn H3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy có tiêu đề "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 16/10/2004 âm lịch (27/11/2004 dương lịch) giữa ông Dương Văn H3 và bà Quách Thị B1 với ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L và Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại giấy có tiêu đề "Tờ sang quyền sử dụng (và

làm bằng)" lập ngày 09/02/2006 giữa bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B :

Về nội dung của giấy tay có tiêu đề "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" lập ngày 23/7/2001: Văn bản thể hiện diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.053,7m^2; chiều ngang đầu trên 17,5m, đầu dưới 19,8m, bình quân 18,65m, chiều dài trong 49m, chiều dài ngoài 63,8m, bình quân 56,4m; tứ cận: Đông giáp Bùi Văn H4, T5 giáp Phan Văn H6, Nam giáp Phạm Văn T4, B1 giáp Bùi Văn T1; số tiền chuyển nhượng là 11.583.000 đồng. Trong đó, bên nhượng đất là ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, anh Bùi Văn H5, anh Bùi Văn H, còn bên sang đất là ông Dương Văn H3. Ông H4 đã nhận của ông Dương Văn H3 số tiền 11.550.000 đồng, ông H4 có ký nhận và bên dưới có xác nhận của trưởng ấp. Sau đó, ông Dương Văn H3 cùng vợ là Quách Thị B1 đã tiếp tục chuyển nhượng thửa đất có diện tích, chiều dài, chiều ngang, tứ cận như trên cho ông Bùi Văn T1 với giá 30.000.000 đồng thể hiện tại giấy tay có tiêu đề "Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn)" ngày 16/10/2004 âm lịch.

Về nội dung của giấy tay có tiêu đề "Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng)" đề ngày 09/02/2006: Văn bản thể hiện ông H4 và vợ con (bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H) đồng ý chuyển nhượng cho ông Đỗ Phương B phần đất có diện tích 1.378,9m^2 đất với giá 13 triệu đồng/công, với diện tích đất chuyển nhượng tính thành tiền 17.947.400 đồng, tứ cận Đông giáp Cao Văn H7, T5 giáp H5, Nam giáp Phạm Văn D, B1 giáp Bùi Văn T6, người chứng kiến là ông Bùi Văn T. Ông T có ghi nội dung: "*Khi giao tiền tôi không chứng kiến thì giấy này không có hiệu lực*" và có ký tên và ghi họ tên "Bùi Văn T" dưới dòng chữ "Người chứng kiến".

Thấy rằng, các giấy viết tay nêu trên đều không thể hiện cụ thể thửa đất, tờ bản đồ các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đều thống nhất phần đất ông H4 chuyển nhượng cho ông H5, ông H5 chuyển cho ông T1 theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M có một phần là thửa đất số 465 (theo bản đồ 299), nay là thửa 175a, còn phần đất ông H4 chuyển nhượng cho ông B cũng có một phần là thửa đất số 465 (theo bản đồ 299), nay là thửa 184a.

Mặc dù các thửa đất đang tranh chấp là của hộ ông T đứng tên quyền sử dụng nhưng khi ông H4 và vợ con đứng ra chuyển nhượng các thửa đất này cho các bị đơn, phía ông T cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông B, ông T1 và có chứng kiến đối với việc ký kết giấy có tiêu đề "Tờ sang quyền sử dụng (và làm

bằng) đề ngày 09/02/2006". Đồng thời, tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông T cũng thừa nhận từ năm 2006 các bên đã đo đạc đất và giao cho ông B và ông T1 xong. Ông B, ông Tình tự chia phần mình nhận chuyển nhượng để sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng trình bày nguyên đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông B theo "Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng) đề ngày 09/02/2006 và có chứng kiến việc đo đạc giao đất cho bị đơn. Như vậy, việc ông B, ông T1 quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay trên cơ sở được đồng ý chuyển nhượng đất, đồng ý giao đất của ông T, phía ông B, ông H5, ông T1 cũng thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền nhận chuyển nhượng đất, được bà Trần Thị A là vợ của ông Bùi Văn H4 thừa nhận cho nên ông B, ông T1 quản lý sử dụng các phần đất trên là ngay tình và hợp pháp. Việc ông T để cho ông H4 đứng ra chuyển nhượng phần đất của ông T được hiểu là có sự ủy quyền của ông T cho ông H4.

Trong đơn khởi kiện ông T cũng trình bày rằng "*từ đó đến nay ông không được thông báo gì về việc nhận tiền, ông có đòi nhiều lần nhưng ông H4 không trả tiền cho ông*" và khi yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M giải quyết ông T cũng yêu cầu bà Trần Thị A và ông Bùi Văn H (người thừa kế của ông Bùi Văn H4) phải trả cho ông T giá trị bằng tiền của 700m^2 đất là 200.000.000 đồng. Như vậy, ông T cũng xác định người có trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng đất cho ông là ông H4 vì ông T đã đồng ý cho ông H4 được chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên nên việc giải quyết số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là sự thỏa thuận giữa ông H4 và ông T, không liên quan đến ông B và ông T1. Theo đơn khởi kiện, ông T không yêu cầu đối với ông H4 về số tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên không xem xét giải quyết. Nay ông T yêu cầu ông B, T1 trả lại phần đất tranh chấp cho ông là không có căn cứ.

Về hình thức của Hợp đồng: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không được công chứng chứng thực, không tuân thủ về mặt hình thức nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*".

Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4 và vợ con với ông Dương Văn H3, giữa ông Dương Văn H3 cùng vợ là Quách Thị B1 với ông Bùi Văn T1 đối với thửa 184 (184a và 184b), tờ bản đồ số 6; hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4 và vợ con với ông Đỗ Phương B đối với thửa 175 (175a và 175b), tờ bản đồ số 6 thì trong đó thửa 175a và 184a đã được ông Bùi Văn T (người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thừa nhận có đồng ý cho ông Bùi Văn H4 chuyển nhượng, thửa 175b và 184b đã được ông H4 và vợ con thống nhất chuyển nhượng cho ông B, ông H3, bà B1, sau đó ông H3, bà B1 chuyển nhượng cho ông T1. Phía ông H3, ông B, ông T1 đã thực hiện giao tiền xong, phía ông T, ông H4 đã giao đất xong, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ.

Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông B, ông T1 đã tu bổ, tôn tạo đất và trồng cây lâu năm trên đất, ông T cũng thừa nhận ông có biết nhưng không ngăn cản. Do đó, có cơ sở công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với các thửa đất nêu trên.

[2.6] Do quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6, theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, như đã nhận định trên thì ông T đã đồng ý cho ông H4 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 nêu trên, ông Bùi Văn H4 đã chuyển nhượng thửa đất số 466, tờ bản đồ số 1 cho các bị đơn và các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật nên kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn H4 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T1, bà Dương Thị L đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, 466 tờ bản đồ số 1), tọa lạc xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Phương B đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, 466, tờ bản đồ số 1), tọa lạc xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trong trường hợp không thu hồi được thì đề nghị hủy theo quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: 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 năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 129, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn T1 và ông Đỗ Phương B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Phương B, ông Bùi Văn T1.

2.1. Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn) lập ngày 23/7/2001 giữa ông Bùi Văn H4, bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Dương Văn H3 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Tờ sang nhượng đất (vĩnh viễn) lập ngày 16/10/2004 âm lịch (27/11/2004 dương lịch) giữa ông Dương Văn H3 và bà Quách Thị B1 với ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L có hiệu lực pháp luật. Ông Bùi Văn T1 và bà Dương Thị L được nhận phần đất có diện tích 1.002m^2, thuộc thửa đất số 184 (trong đó có 363m^2 thuộc thửa 184a và 639m^2 thuộc thửa 184b), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất do ông T1 và bà L đang quản lý, sử dụng.

2.3. Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Tờ sang quyền sử dụng (và làm bằng) lập ngày 09/02/2006 giữa bà Trần Thị A, ông Bùi Văn H5, ông Bùi Văn H với ông Đỗ Phương B có hiệu lực pháp luật. Ông Đỗ Phương B được nhận phần đất có diện tích 1.299,8m^2 thuộc thửa đất số 175 (trong đó có 352m^2 thuộc thửa 175a và 947,8m^2 thuộc thửa 175b), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất do ông B đang quản lý, sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Phương B, ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 (thửa 184a và 175a, tờ bản đồ số 6, theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024), tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn H4 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T1, bà Dương Thị L đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, 466 tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Phương B đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ 299 thuộc một phần thửa đất số 465, 466, tờ bản đồ số 1), tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trong trường hợp không thu hồi được thì đề nghị hủy theo quy định pháp luật.

(Có Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M kèm theo)

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Văn T phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản và trích lục tổng cộng số tiền là 8.461.000 đồng (tám triệu bốn trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Ông Bùi Văn T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Ông Đỗ Phương B được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện thân nhân liệt sĩ.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra & THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang