

Bản án số: 224/2025/DS-PT

Ngày: 28-4-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất là vô hiệu; đòi lại tài sản”

**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 Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - 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 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1062/2025/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1245/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1974; (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1981; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, Khu phố C, Phường E (nay là phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: ấp P, xã L, huyện G, Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1982; (có mặt)

- Bà Cao Thị Hoàng H1, sinh năm 1994; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh L - Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1957;

2.2. Bà Võ Kim L1, sinh năm 1957; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H2:

Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Châu T - Luật gia Hội Luật gia Việt Nam tỉnh B. (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1979; (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Xuân L2, sinh năm 1977; (có mặt)

3.3. Anh Nguyễn Tam T1, sinh năm 2003; (có mặt)

3.4. Anh Nguyễn Thái T2, sinh năm 2005; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Ngọc H và bà Nguyễn Thị Bích P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Bùi Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Ngọc H trình bày:

Ông Bùi Ngọc H (sau đây viết tắt là ông Ngọc H) có phần đất thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.160m² tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bùi Ngọc H vào ngày 19/01/1998. Năm 1998, ông Ngọc H chung sống như vợ chồng với bà Nguyễn Thị Bích P đến năm 2002 đăng ký hôn tại Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là do ông Ngọc H mua của ông Phạm Văn T3 với giá 60.000.000 đồng. Sau khi mua đất thì ông Ngọc H cất nhà và xưởng cưa trên đất. Ông Nguyễn Văn H2 (sau đây viết tắt là ông Văn H2) và bà Võ Kim L1 có liên quan đến đất này với tư cách là người giữ vườn và chăm sóc nhà mỗi khi ông Ngọc H đi công việc vắng nhà. Đến năm 2000, ông Ngọc H đi làm ăn xa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) của Ngọc H được để ở tủ thờ tại nhà. Các năm sau đó, ông Ngọc H có nhiều lần liên hệ vợ chồng ông Văn H2 và bà Võ Kim L1 để lấy lại giấy CNQSDĐ thửa đất nêu trên nhưng không được vì ổ khóa tủ thờ đã bị thay đổi và vợ chồng ông Văn H2 thường xuyên tránh mặt với nhiều lý do khác nhau. Thời gian này, ông Văn H2 tự ý làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên vào ngày 26/3/2001 và sau đó đo đạc lại, nhập chung vào thửa 331, tờ bản đồ 01 và quản lý phần đất này cho đến nay. Năm 2006, Nhà nước đo đạc lại đất bằng tọa độ quốc gia nên ông Ngọc H về gặp ông Văn H2 lấy lại giấy CNQSDĐ để thực hiện nghị định đất đai của Nhà nước. Vợ chồng Văn H2 vẫn dùng mọi cách để tránh mặt, hẹn hết lần này đến lần khác. Ông Ngọc H khẳng định là ông chưa bao giờ có mặt hay tham gia ký kết bất cứ giấy tờ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Văn H2. Mặt khác, thửa đất tranh chấp cấp cho hộ Bùi Ngọc H thì khi có biến động đối với thửa đất thì phải có ý kiến của các thành viên liên quan đến ông Ngọc H như vợ là bà Bích P và mẹ là bà Võ Thị L3. Trường hợp ông H không có vợ thì phải có giấy xác nhận độc thân. Tuy nhiên, theo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có thủ tục này.

Ông Văn H2 đã tự ký trong biên bản đo đạc và tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng tài sản của ông Ngọc H qua tên ông. Trong phần đất này, có rất nhiều cá nhân liên quan nhưng không được ký để chấp nhận chuyển giao quyền sử dụng đất hợp lý theo quy trình pháp luật Nhà nước.

Đối với Giấy ủy quyền đề “ngày 19/3/20001” mà bị đơn cung cấp thì ông Ngọc H không xác định là ai viết, ai ký tên. Giấy ủy quyền thông thường thể hiện một bên ủy quyền cho bên còn lại thực hiện công việc nào đó chứ không thể sử dụng thủ tục ủy quyền để giao quyền sử dụng tài sản. Hơn nữa, giấy ủy

quyền không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý. Ngày tháng năm được thể hiện trong Giấy ủy quyền là “ngày 19/3/20001” là không phù hợp với thời gian hiện tại. Việc mua đất năm 1998 nhưng giấy ủy quyền lại thể hiện là năm 1996 là không đúng.

Ngoài ra, đối với Biên bản xác định ranh giới thửa đất trong quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể hiện các chủ sử dụng tiếp giáp gồm: Nguyễn Văn H2; Nguyễn Thị Bé B; ... Tuy nhiên, các chủ giáp ranh thửa đất tranh chấp không có ai là Nguyễn Thị Bé B. Việc bà Bé B là ai và ký tên vào biên bản xác định ranh giới là không có tính xác thực.

Theo Kết luận giám định số 2340/C54NB ngày 21/11/2012 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh thì đối với tờ khai nộp thuế ngày 26/3/2001 thể hiện trong quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không phải là chữ ký và chữ viết của ông Ngọc H. Đồng thời không có xác nhận về người khai của Ủy ban nhân dân xã, phường trong tờ khai nộp thuế này thì xác định ông Ngọc H chưa bao giờ có mặt và ký vào biên bản trong tờ khai nộp thuế. Ngoài ra, tại mục 7 của tờ khai nộp thuế thể hiện “Đất chuyển quyền sử dụng lần II” tuy nhiên đối với thửa đất tranh chấp đã chuyển nhượng lần thứ 4.

Đối với phần diện tích đo đạc thực tế tăng lên 1.591,9m² là do trước đây có trừ diện tích cống nhưng theo diện tích nguyên đơn chỉ đo đạc là đúng diện tích thửa đất trước đây của nguyên đơn sử dụng.

Về quá trình sử dụng đất thì từ năm 1998 đến năm 2001 là do ông Ngọc H quản lý sử dụng, từ năm 2001 là do ông Văn H2 và bà Võ Kim L1 quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay, nguyên đơn ông Ngọc H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2001 giữa ông Bùi Ngọc H và ông Nguyễn Văn H2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ 01, diện tích 1.160m² tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn H2 và bà Võ Kim L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất thuộc thửa 124, tờ bản đồ 01, diện tích 1.160m² trong đó có 300m² đất ONT, theo đo đạc thực tế có diện tích 1.591,9m² nay thuộc một phần thửa 331, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tại biên bản hoà giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích P trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đối với giấy ủy quyền mà bị đơn cung cấp thì không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, số seri không đúng với số seri trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Năm 1985, do anh ruột ông Ngọc H là ông Bùi Thanh V đi nghĩa vụ nên có đến gặp ông Văn H2 để hỏi cho ông Ngọc H được ở chung nhà với ông Văn H2 và gia đình ông Văn H2 đồng ý. Ông Ngọc H ở một thời gian thì gia đình ông Văn H2 cho ông Ngọc H nhập chung hộ khẩu tại Ô, thị trấn G. Năm 1996, gia đình ông Văn H2 có mua một phần đất vườn ở ấp A, xã L, hiện là thửa đất tranh chấp. Do thời điểm đó gia đình ông Văn H2 đang buôn bán tại thị trấn G nên gia đình ông Văn H2 đã cho ông Ngọc H đứng tên quyền sử dụng đất để tiện cư ngụ và canh tác. Đến tháng 03 năm 2001, do làm ăn thất bại, ông Ngọc H đi làm ăn xa nên đã làm giấy ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Văn H2 để gia đình toàn quyền sử dụng (có giấy ủy quyền do ông Ngọc H viết tay, ký tên). Đến tháng 8 năm 2001, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Văn H2. Ông Văn H2 cho rằng bà Nguyễn Thị Bích P không liên quan gì đến phần đất này vì trước đây khi ông Văn H2 cho ông Ngọc H phần đất này thì không có bà P. Ông Văn H2 khẳng định quyền sử dụng đất là tài sản của vợ chồng ông cho ông Ngọc H và ông Ngọc H có quyền sang nhượng lại. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc H và bà Nguyễn Thị Bích P thì ông Văn H2, bà L1 không đồng ý.

Bị đơn là bà Võ Kim L1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 124, tờ bản đồ 01, tọa lạc tại xã L là khoảng năm 1996-1997 vợ chồng bà mua lại của ông Phạm Văn T3 với giá 45.000.000 đồng, việc mua bán có làm giấy tay, bà giao tiền cho ông T3 03 lần. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà để cho ông Ngọc H đứng tên vì nghĩ ông Ngọc H là con cháu trong gia đình và ông Ngọc H sử dụng phần đất này để tiện mở xưởng gỗ kinh doanh. Mặc dù ông Ngọc H đứng tên mở xưởng kinh doanh nhưng gia đình bà cũng tới lui, không giao hết cho ông Ngọc H. Sau đó, do ông Ngọc H làm ăn thất bại nên ông Ngọc H đi làm ăn xa tại Bình Dương. Vào năm 2001, ông Ngọc H đã làm giấy ủy quyền thửa đất lại cho vợ chồng bà sử dụng. Giấy ủy quyền ngày 19/3/2001 là do ông H viết và ký xác nhận. Sau đó đến ngày 26/3/2001, giữa ông Ngọc H và ông Văn H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các

thủ tục theo quy định pháp luật, đến ngày 01/8/2001 ông Văn H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Văn H2 là đúng theo quy định, trình tự, thủ tục. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà quản lý sử dụng đất cho đến nay.

Đối với bà Nguyễn Thị B1 Ba là người ký tên trong Biên bản xác định ranh giới thửa đất thì bà xác định thời điểm ký giáp ranh là bà Bé B (là người ở trên đất của ông Châu Minh Đ). Bà Bé B ở trên đất thì cán bộ đo đạc có nhờ bà B1 Ba ký tên chủ giáp ranh, hiện tại bà B1 Ba này ở đâu thì bà không biết. Đối với tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ký tên Bùi Ngọc H thì do bà hoặc ông Văn H2 ký tên nhưng do là đi nộp thuế nên ai thực hiện thủ tục này cũng được. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn thì vợ chồng bà không đồng ý.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đăng K trình bày:

Hiện ông là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 331, tờ bản đồ 01 tọa lạc tại xã L trên cơ sở cha mẹ ông đã tặng cho thửa đất 124 và thửa 125 tờ bản đồ số 01 nhập thành thửa mới là thửa 331. Ông thống nhất với lời trình bày của mẹ ông là bà Võ Kim L1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Đối với biên nhận ngày 27/12/1997 mà bị đơn cung cấp thể hiện nội dung sơ sài, không thể hiện thông tin cá nhân của ông T3 cụ thể là năm sinh, địa chỉ, như vậy không có cơ sở xác nhận này là của ông T3 (là người bán đất). Nội dung cũng không thể hiện đối tượng giao dịch nên không có cơ sở khẳng định là hai bên đã mua bán thửa đất nào. Giá mua bán cũng không có căn cứ. Trong khi đó, nguyên đơn có xác nhận của người chủ bán đất cũ, cụ thể là con của ông T3 đã xác nhận là ông Ngọc H mua đất với giá 60.000.000 đồng. Trong biên nhận bị đơn cung cấp có nội dung “vợ chồng tôi Phạm V T4 có nhận của Nguyễn V H3...” tuy nhiên tại biên bản hoà giải bị đơn lại trình bày là ông T4 và vợ sống riêng với nhau như vậy lời trình bày này là mâu thuẫn. Biên bản hoà giải ngày 29/02/2024 bị đơn khai năm 1996 có mua một phần đất vườn nhưng biên nhận này thể hiện năm 1997 là không phù hợp về thời gian. Đối với giấy xác nhận của con ông T4 mà nguyên đơn cung cấp là phù hợp với lời khai của nguyên đơn là mua lại đất của ông T4 vào năm 1997, cũng như có xác nhận của người giáp ranh là ông Bùi Ngọc H là người mua đất và Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bùi Ngọc H.

2. Ông Bùi Ngọc H sinh sống lâu dài trên đất thể hiện bằng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của ông Bùi Ngọc H vào năm 2000. Như vậy thửa 124 thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Ngọc H.

3. Đối với tờ uỷ quyền bị đơn cung cấp thì theo quy định về thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất thì uỷ quyền phải là văn bản và có chứng thực tại UBND, như vậy giấy uỷ quyền này không có giá trị pháp lý. Mặt khác, số tại Giấy chứng nhận của ông Bùi Ngọc H là 02588 nhưng mã số của giấy uỷ quyền là 318215, như vậy hai thửa đất không liên quan.

4. Bị đơn cho rằng thời điểm chuyển nhượng đất, ông Ngọc H không có vợ là không có căn cứ, nếu ông Ngọc H không có vợ thì phải có giấy xác nhận độc thân. Như vậy, thủ tục chuyển nhượng không có bà P là không đúng quy định pháp luật. Trong hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký bà P mà bỏ trống. Căn cứ Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03 tháng 01 năm 2001 và Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09 tháng 5 năm 2000 của Quốc Hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì xác định bà P là vợ hợp pháp của ông Bùi Ngọc H và bà P có quyền trong thửa đất này nên bị đơn cho rằng bà P không liên quan là không có căn cứ.

5. Hộ khẩu của ông Nguyễn Văn H2 vào năm 2006 thể hiện ông Bùi Ngọc H là cháu vợ nhưng bị đơn không có căn cứ pháp luật. Ông Bùi Ngọc H không có quan hệ huyết thống với gia đình ông Văn H2 và bà L1.

6. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L thì không có biến động nào đối với thửa đất này, như vậy hoàn toàn không có việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp. Ông Bùi Ngọc H không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng vì nếu ông H có ký tên thì vì sao T5 khai nộp thuế cùng ngày với ngày ký hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông Ngọc H. Ông Ngọc H xác định thủ tục giám định chữ ký của ông Ngọc H tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2001 là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, chữ ký của ông H trong Hợp đồng chuyển nhượng này có thể là do ông Ngọc H đã nhầm lẫn ký tên khi thực hiện các giao dịch khác vì thời điểm đó ông Ngọc H có nhờ ông Văn H2 thực hiện nhiều thủ tục khi kinh doanh nghề gỗ.

7. Đến thời điểm này không xác định được bà B1 Ba ký tên trong biên bản ranh giới thửa đất là ai và bà L1 cho rằng bà Phạm Thị Đ1 là bà Bé B là không có căn cứ. Có thể là bị đơn đã tự ký vào biên bản để lách việc niêm yết 15 ngày.

8. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2001 thể hiện giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng là không phù hợp vì không lý do gì ông Bùi Ngọc H đã mua từ ông T4 60.000.000 đồng mà chuyển nhượng lại với giá 10.000.000 đồng.

9. Các giấy cam kết bị đơn nộp thì nguyên đơn trình bày như sau: tài sản thì có rất nhiều loại tài sản nên trong đơn khởi kiện nguyên đơn đã trình bày rõ về thửa đất, tờ bản đồ, các giao dịch khác thì khởi kiện bằng vụ án khác. Bị đơn cung cấp những xác nhận không có đối tượng nên không liên quan đến vụ án, không thể hiện chữ mua bán, không rõ ràng về nội dung.

Bị đơn bà L1 trình bày:

Thời điểm năm 1998 thì giấy viết tay rất có giá trị vì thời điểm đó người dân chưa hiểu biết pháp luật nhiều. Khi làm giấy uỷ quyền thì nguyên đơn viết là năm 1996 nên bà cũng trình bày là năm 1996 cho phù hợp. Thực tế vợ chồng bà đã mua đất của ông T4 và ông T4 đã làm giấy xác nhận bán đất cho ông bà. Bà để ông Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nghĩ ông H là con cháu trong gia đình để ông H tiện làm ăn. Ông H đã có chủ đích từ trước nên mới nhờ bà Phạm Thị Đ1 xác nhận nội dung như vậy. Việc Nhà nước cấp sổ đỏ cho ông Văn H2 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Các giấy xác nhận, giấy cam kết mà bà cung cấp thể hiện việc ông H2 chưa làm ăn được nên bà có cho tiền ông H2 để mua đất ở Bình Dương. Việc vợ chồng bà ký tên nộp thuế vì ngày đóng tiền là ngày cuối cùng phải đóng thuế nên vợ chồng bà đã đi nộp thuế và ký tên thay cho ông H2 vì thủ tục đóng thuế thì ai cũng có thể thực hiện được.

Bà Xuân L2 trình bày:

Bà là vợ của anh Nguyễn Đăng K, bà về sinh sống trên đất tranh chấp từ năm 2002 đến nay. Biên nhận do ông T4 ký và giấy uỷ quyền hiện gia đình bà đang giữ bản chính và cũng đã cung cấp cho cơ quan Công an vào năm 2012 khi ông Ngọc H gửi đơn về việc gia đình ông Văn H2 giả mạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua các lần giám định thì đều thể hiện chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 23/3/2001 đều do ông Bùi Ngọc H ký tên và viết họ tên. Nội dung Giấy uỷ quyền ngày 19/3/2001 ông Ngọc H viết rất rõ “Vào đầu tháng 01/1996 ông bà có làm thủ tục cho tôi đứng tên để tiện cư ngụ và canh tác...”. Từ trước đến nay, vợ chồng ông Văn H2, bà L1 chỉ mua một phần đất duy nhất là phần đất ở L. Do đó, việc ông Ngọc H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu gia đình bà trả đất là không phù hợp, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Tam T1 và anh Thái T2 trình bày: thống nhất với ý kiến của bà L1, ông K và bà L2, không trình bày ý kiến gì thêm.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên:

Căn cứ các điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Ngọc H, bà Nguyễn Thị Bích P về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2001 giữa ông Bùi Ngọc H và ông Nguyễn Văn H2 đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 01, tại xã L, huyện G và việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2, bà Võ Kim L1, ông Nguyễn Đăng K trả lại phần đất trên theo kết quả đo đạc thực tế là 1591,9m² thuộc một phần thửa 331, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G.

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

Ngày 16/01/2025, nguyên đơn ông Bùi Ngọc H, bà Nguyễn Thị Bích P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo là kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và tại phiên tòa trình bày cụ thể là yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Võ Kim L1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm về tố tụng và nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngọc H và ông Văn H2 là chính xác và đã có kết luận giám định của cơ quan chức năng. Về việc xem xét có hủy Bản án sơ thẩm hay không là thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử nhưng cũng nên ổn định Bản án sơ thẩm vì hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định 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 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 tạm ngừng phiên tòa để làm rõ về diện tích phần đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 nguyên đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn 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.

Theo đơn xin cứu xét ngày 08/4/2025, nguyên đơn nêu lên nhiều vấn đề cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy có một số vấn đề chưa đảm bảo về tố tụng như sau:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22 tháng 11 năm 2024 xác định ông Nguyễn Đăng K là bị đơn nhưng Tòa án ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết sau đó đều xác định ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp do ông K là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là người sử dụng phần đất tranh chấp.

[1.2] Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 08/01/2025, tại biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự, bà Võ Kim L1 có trình bày ông K và vợ là bà Nguyễn Thị Xuân L2 và 02 con là anh Nguyễn Tam T1 và anh Nguyễn Thái T2 có chung hộ khẩu với bà, đang sống chung gia đình bà và cùng sử dụng phần đất

tranh chấp. Tòa án sơ thẩm có đưa bà Nguyễn Thị Xuân L2, anh Nguyễn Tam T1 và anh Nguyễn Thái T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Xuân L2 trình bày bà về sinh sống trên đất tranh chấp từ năm 2002 đến nay và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh Tam T1 và anh Thái T2 thống nhất với ý kiến của bà Xuân L2. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không giải thích và tạo điều kiện cho nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với những người này là chưa đảm bảo giải quyết toàn diện.

[1.3] Trong các văn bản tố tụng và các đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn đều trình bày phần đất đang tranh chấp trước đây là thửa 124, tờ bản đồ số 1, nay nhập chung vào thửa 331, tờ bản đồ số 1”. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn bà L1 không đề cập đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông K; ông K (với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Văn H2 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cũng chỉ nêu tại biên bản hòa giải ngày 22/11/2024 là “Hiện tôi Nguyễn Đăng K là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 331, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã L (thửa đất tranh chấp đã được nhập vào thửa 331)...”, không đề cập đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bị đơn và ông K đối với thửa đất đang tranh chấp. Tại biên bản phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 22/11/2024, Tòa án chỉ công bố trong phần “Tòa án thu thập” là “...quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” và trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm cũng không đề cập đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông K cũng như giải thích để xác định nguyên đơn có yêu cầu gì đối với hợp đồng tặng cho này hay không, ông K có phản tố hay không là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự vì nguyên đơn yêu cầu ông K trả đất mà ông K đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng tặng cho này.

[2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Bùi Ngọc H, bà Nguyễn Thị Bích P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc H và ông Nguyễn Văn H2 ngày 26/3/2001 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.160m² tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn H2, bà Võ Kim L1 và ông Nguyễn Đăng K trả lại phần đất trên theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 1.591,9m² nay thuộc một phần thửa 331 (thửa 331a), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Võ Kim L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Các đương sự thống nhất thửa đất tranh chấp là thửa 124, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre, trước đây ông Bùi Ngọc H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cung cấp thể hiện thửa 124, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc H ngày 19/01/1998 diện tích 1160m² trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn (T), còn lại là đất ĐRM. Ngày 01/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện G cấp quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H2 diện tích 1262m² trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn (T), còn lại là đất ĐRM. Bên cạnh đó, ông Nguyễn Văn H2 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/1999 thửa 125, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre diện tích 5000m² (mục đích sử dụng ĐRM).

[2.3] Theo công văn số 936/CNGT-TTLT ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cung cấp thông tin “Thửa đất 331, tờ bản đồ số 1 được đo đạc theo bản đồ chính quy và được lồng ghép tương đối với bản đồ số hóa gồm thửa đất số 124, 125, tờ bản đồ số 01, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre”.

Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Võ Kim L1 và ông Nguyễn Đăng K ngày 15/9/2015 thì ông Văn H2 và bà L1 tặng cho ông K thửa đất cũ 124 và 125, tờ bản đồ số 1, thửa mới là 331, tờ bản đồ số 1, diện tích là 5800.1m² và ngày 07/10/2015, ông K được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 331, tờ bản đồ số 1 diện tích là 5800.1m² (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn (T), còn lại là đất trồng cây lâu năm).

[2.4] Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đo đạc thực tế tăng lên 1.591,9m² là do trước đây đo đạc có trừ diện tích cống nhưng theo diện tích nguyên đơn chỉ đo đạc là đúng diện tích thửa đất trước đây của nguyên đơn sử dụng. Tuy nhiên, đây chỉ là trình bày một phía của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích 1.591,9m² này có nằm hoàn toàn trong thửa 124, tờ bản đồ số 1 không hay có ảnh hưởng đến diện tích thửa 125, tờ bản đồ số 1 của bị đơn đã tặng cho ông K hay không là chưa đảm bảo quyền và lợi ích của ông K vì thửa 331, tờ bản đồ số 01 chỉ có 5800.1m² trong khi diện tích đo đạc thực tế phần đất tranh chấp trong vụ án là 1591,9m² thuộc một phần thửa 331, tờ bản

đồ số 01 và diện tích còn lại thuộc thửa 331b cũng chỉ 4208.8m², trong khi chỉ riêng thửa 125 trước đây diện tích đã là 5000m².

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng khẳng định không đồng ý với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế do đo theo yêu cầu của nguyên đơn mà diện tích nguyên đơn chỉ đo thì không chính xác và nhiều hơn diện tích thửa 124 trước đây.

[2.5] Bị đơn có lời trình bày rằng “năm 1996, gia đình bị đơn mua phần đất vườn ở ấp A, xã L, hiện là thửa đất tranh chấp, do thời điểm đó gia đình ông Văn H2 đang buôn bán tại thị trấn G nên gia đình ông Văn H2 đã cho ông Ngọc H đứng tên quyền sử dụng đất để tiện cư ngụ và canh tác. Đến tháng 03 năm 2001, do làm ăn thất bại, ông Ngọc H đi làm ăn xa nên đã làm giấy ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Văn H2 để gia đình toàn quyền sử dụng”.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bị đơn có cung cấp bản phô tô giấy ủy quyền ghi tên ông Bùi Ngọc H và đề ngày “19/3/20001”, nội dung không rõ ràng và bị đơn chỉ cung cấp bản phô tô nên trình bày của bị đơn về vấn đề này là không có căn cứ. Trong lời trình bày của ông Văn H2 (có nêu trong Bản án sơ thẩm), ông Văn H2 khẳng định quyền sử dụng đất là tài sản của vợ chồng ông cho ông Ngọc H và ông Ngọc H có quyền sang nhượng lại nhưng bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh trước đây bị đơn đã cho phần đất này cho ông Ngọc H.

[2.6] Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình mua đất của ông Phạm Văn T3. Nguyên đơn cho rằng ông Ngọc H mua với giá 60.000.000 đồng nhưng không còn tài liệu thể hiện việc mua bán mà chỉ có xác nhận của ông Phạm Văn B2, bà Lê Thị R về việc ông T3 có bán đất cho nguyên đơn. Ông B2 cho rằng ông là con ông Phạm Văn T3, bà R là vợ của ông Phạm Văn T3 nhưng cũng chưa có chứng cứ xác thực về vấn đề này. Bị đơn cho rằng bị đơn mua đất của ông Phạm Văn T3 với giá 45.000.000 đồng nhưng chỉ cung cấp giấy biên nhận nhận tiền có ghi tên Phạm Văn T3 và cũng không có căn cứ xác thực chứng minh chữ ký trong các giấy biên nhận nhận tiền là của ông T3.

[2.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1, anh K đều khẳng định ông Phạm Văn T3 đã chết và các giấy biên nhận nhận tiền là do ông T3 viết nhưng cũng không có căn cứ để xác định chữ ký, chữ viết trong các giấy biên nhận nhận tiền là của ông T3. Đồng thời, bà L1 cũng khẳng định phần đất tranh chấp trước đây thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà và

ông Văn H2 nhận chuyển nhượng từ ông Ngọc H, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 10.000.000 đồng là giá ghi để giảm tiền thuế. Như vậy, giá trị chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu cũng chưa xác định được. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng khẳng định nguyên đơn không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bị đơn. Để giải quyết toàn diện vụ án thì cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ làm rõ giá trị chuyển nhượng thực tế, việc giao nhận tiền nhưng hồ sơ vụ án chưa đối chất, làm rõ vấn đề này trong khi tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà L1 đều trình bày các giấy nhận tiền bà nộp vào ngày 08/01/2025 (trước ngày mở phiên tòa sơ thẩm) chỉ để chứng minh cho việc ông Ngọc H nhiều lần xin tiền bị đơn và cũng chưa có căn cứ xác định chữ ký, chữ viết trong các giấy này là của ông Ngọc H.

Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc hủy Bản án sơ thẩm hay không do Hội đồng xét xử xem xét và thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Ngọc H và bà Nguyễn Thị Bích P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Ngọc H, bà Nguyễn Thị Bích P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại ông Bùi Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0007650 ngày 16/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trả lại bà Nguyễn Thị Bích P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0007651 ngày 16/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

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 Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án 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