

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 615/2024/DS-PT

Ngày: 04-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Hữu Lương;
Bà Nguyễn Thị Rên.

- 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 Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 413/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4481/2024/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970;

1.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1973;

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

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1963;

2.2. Bà Phạm Thị Mỹ P, sinh năm 1963;

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

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023):

Ông Võ Hùng D, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà A, đường Đ, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

Ông Trần Văn P1, sinh năm 1966;

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

4. Người làm chứng do nguyên đơn tự triệu tập:

Ông Trần Văn T1, sinh năm 1937;

Bà Phạm Thị L, sinh năm 1941;

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

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T trình bày:

Trước năm 1992, vợ chồng ông Trần Văn K (anh ruột bà Trần Thị T) có cầm cố 01 phần đất diện tích khoảng 3.000m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Huỳnh Minh N (sinh năm 1965, địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre) với giá 12 chỉ vàng 24K. Nhưng đến thời hạn chuộc đất (đầu năm 1992), vợ chồng ông K không có vàng để chuộc đất nên vợ chồng ông K kêu bán đất cho vợ chồng ông H, bà T phần đất này với giá 21 chỉ vàng 24K. Ông H, bà T đồng ý mua 3.000m² đất này với giá 21 chỉ vàng 24K. Do đó, vợ chồng ông H, bà T đã cùng vợ chồng ông K, bà P thỏa thuận ông H, bà T cùng ông K đến gặp ông Huỳnh Minh N để ông H, bà T đưa cho ông N 12 chỉ vàng 24K chuộc lại phần đất diện tích 3.000m² này, sau khi chuộc đất xong thì ông H, bà T sẽ đưa tiếp cho vợ chồng ông K, bà P 09 chỉ vàng 24K là việc giao nhận tiền (vàng) mua bán đất hoàn tất. Vợ chồng ông K đồng ý với thỏa thuận giao tiền nêu trên và sau đó vợ chồng ông H, bà T cùng ông K đến gặp ông N để giao 12 chỉ vàng 24K để chuộc 3.000m² đất. Sau khi về đến nhà ông K, vợ chồng ông H, bà T đã giao thêm cho

vợ chồng ông K 09 chỉ vàng 24K còn lại để mua đứt phần đất 3.000m² này. Sau khi giao đủ 21 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông K thì vợ chồng ông K đã giao phần đất có diện tích 3.000m² này cho vợ chồng ông H, bà T quản lý, sử dụng.

Ông H, bà T sử dụng phần đất có diện tích 3.000m² nêu trên được khoảng 06 tháng thì vợ chồng ông H, bà T tiếp tục bán phần đất này lại cho ông Trần Văn P1 với giá 21 chỉ vàng 24K (ông P1 cũng là anh ruột của bà Trần Thị T) nên vợ chồng ông H, bà T mới chuyển nhượng lại với giá 21 chỉ vàng 24K, bằng đúng với số vàng mà ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông K. Ông P1 đã giao đủ 2,1 lượng vàng 24K cho ông H, bà T và ông H, bà T cũng đã giao phần đất khoảng 3.000m² nêu trên cho ông P1 quản lý, sử dụng liên tục từ khoảng tháng 9/1992 cho đến đầu năm 2023 phát sinh tranh chấp.

Phần đất diện tích 3.000m² nêu trên hiện nay là thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Trần Văn K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cách nay 03 tháng, không hiểu vì lý do gì mà vợ chồng ông K ngăn cản không cho ông P1 sử dụng phần đất có diện tích khoảng 3.000m² nêu trên nữa. Tuy nhiên, hiện nay ông P1 vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất này. Trên đất có khoảng 10 cây dừa hơn 20 năm tuổi đang cho trái, khoảng 1000 cây tắc do ông P1 trồng và một số cây sầu riêng cũng do ông P1 trồng.

Nay ông H, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận miệng vào thời gian đầu năm 1992 bằng cách thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định đối với phần đất có diện tích khoảng 3.000m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông H, bà T để ông H, bà T được đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H, bà T sẽ thực hiện việc chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn P1.

Ngày 19/6/2024, ông H và bà T làm đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 3.287,1 m² thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 15 (thửa cũ là 806 tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông Trần Văn K, bà Phạm Thị Mỹ P vào đầu năm 1992; công nhận ông H, bà T là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15 nêu trên và điều chỉnh cho ông H, bà T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để ông H, bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại thửa

đất số 214 nêu trên cho ông Trần Văn P1 theo hợp đồng mua bán đất giữa ông H, bà T với ông Trần Văn P1 vào cuối năm 1992.

Về cây trồng trên đất: toàn bộ cây trồng trên đất do ông P1 trồng, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng ý với yêu cầu độc lập của ông P1.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ Hùng D trình bày:

Vào đầu năm 1992, do cần vốn sản xuất nên vợ chồng ông K, bà P cầm cố (hợp đồng miệng) thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Huỳnh Minh N, sinh năm 1965; địa chỉ ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, với giá 05 chỉ (năm chỉ) vàng 24K thời hạn là 03 năm, nhưng đến năm 1994 thì ông N cho ông K, bà P chuộc lại (việc giao đất, giao nhận vàng đều không có làm giấy tờ). Vào thời điểm đó do làm ăn thua lỗ, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15 của bị đơn thế chấp tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C không có tiền chuộc và cũng không có tiền để trả 05 chỉ vàng 24K cho ông N, nên đầu năm 1994, ông K, bà P bán thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1 m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trần Thị T (ông H là em rể và bà T là em ruột của K) với giá là 21 chỉ (hai mươi một chỉ) vàng 24K, ông H và bà T đồng ý mua và đưa trước cho vợ chồng ông K, bà P 13 chỉ (mười ba chỉ) vàng 24K; còn lại 08 chỉ (tám chỉ) vàng 24K. Ông K, bà P thống nhất với ông H, bà T nếu đến cuối năm 1994 ông H, bà T không trả đủ 08 chỉ vàng 24K thì chuyển qua cầm cố đất cho đến khi nào ông H, bà T đưa đủ số vàng còn thiếu (08 chỉ vàng 24K) thì làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng thửa đất số 214 (tờ bản đồ số 15) cho vợ chồng ông H, bà T phía ông H, bà T đồng ý. Đến cuối năm 1994, ông H, bà T vẫn chưa trả 08 chỉ vàng 24K nên ông K, bà P và vợ chồng ông H thống nhất chuyển qua cầm cố thửa đất trên như đã thỏa thuận cho đến ngày nay. Do là anh em trong gia đình nên khi mua bán, cầm cố đất, hai bên không có làm hợp đồng và cũng không có giấy tờ giao nhận vàng và giấy tờ giao nhận đất.

Việc ông H, bà T đưa trước cho vợ chồng ông K, bà P 13 chỉ vàng 24K, nhưng thực chất ông H, bà T đã tự trừ hết 07 chỉ vàng 24K do ông K, bà P đã nợ trước đây, bao gồm: trừ 02 chỉ vàng 24K trả ông H, bà T; 05 phân vàng 24K trả cha mẹ ông K, bà P, 02 chỉ vàng 24K trả ông Trần Văn P1; 02 chỉ vàng 24K trả bà Trần Thị L1; 05 phân vàng 24K trả ông Trần Văn E nên ông K, bà P chỉ nhận của vợ chồng ông H có 06 chỉ vàng 24K. Trong 06 chỉ vàng 24K này, vợ chồng ông

K, bà P trả cho ông Trần Văn M và ông Hai R cùng ở xã T là bà con với vợ chồng ông K, bà P mỗi người 01 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông K, bà P chỉ còn lại 04 chỉ vàng 24K, do đó phải mượn thêm của cha mẹ vợ ông K là ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị N1 ở xã S, huyện C 01 chỉ vàng 24K nữa mới trả đủ cho ông Huỳnh Minh N 05 chỉ vàng 24K để chuộc đất lại giao cho ông H, bà T canh tác. Nhưng trong biên bản chấm dứt hòa giải đối thoại có nêu: “Sau khi thỏa thuận việc mua bán xong thì vợ chồng ông H, bà T cùng với ông K đến gặp ông N đưa cho ông N 12 chỉ vàng 24 K để chuộc đất. Sau khi chuộc đất từ ông N xong thì ông H và bà T cùng ông K trở về nhà ông K, ông H, bà T đã giao thêm cho vợ chồng ông K là 09 chỉ vàng 24K nữa”, nội dung này hoàn toàn sai sự thật.

Sau khi giao đất cho ông H, bà T thì vợ chồng ông K, bà P thường xuyên đi làm thuê ở tỉnh Đồng Tháp, ít có mặt ở nhà, cho đến khi trở về mới phát hiện ông H, bà T đã bán lại thửa đất 214 nêu trên cho ông Trần Văn P1 (ông P1 là em ruột của ông K). Ông K, bà P có đến gặp ông P1 nói đất này đã cầm cho ông H, bà T đến nay chưa giải quyết xong, sao ông P1 mua lại đất mà không thông qua ông K, bà P. Ông K, bà P không thừa nhận việc mua bán này, ông P1 nói mua đất từ ông H, bà T vào năm 1994, mục đích mua cũng là để giữ đất cho ông K, bà P, khi nào bị đơn có vàng thì ông P1 cho ông K, bà P chuộc lại đất. Đến tháng 7/2022, ông P1 cho người khác thuê thửa đất này, ông K, bà P ngăn cản và nói với ông P1 để ông K, bà P chuộc lại. Đến tháng 3/2023, ông P1 đắp mô đất trồng cây tác trên thửa đất này, ông K, bà P không cho. Sau đó, ông P1 làm đơn gửi ra Ủy ban nhân dân xã T thưa ông K, bà P. Ngày 23/4/2023, Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, không công nhận đơn yêu cầu giải quyết của ông P1.

Như vậy, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1 m² tọa lạc ấp T, xã T vào cuối năm 1994 vợ chồng ông K, bà P đã chuyển sang cầm cố cho ông H, bà T chứ không phải là sang nhượng, mua bán; ông K, bà P đang quản lý và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà T lại bán cho ông P1 mà không hỏi ý kiến của ông K, bà P là vi phạm pháp luật.

Việc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu ông K, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1 m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông H, bà T là không có căn cứ, phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Bởi vì ông H, bà T chưa trả đủ 08 chỉ vàng 24K còn lại như đã thỏa thuận thì vợ chồng ông H, bà T vẫn còn cầm đất của ông K, bà P, thì không có lý do gì ông K, bà P phải chuyển quyền sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1 m² cho ông H, bà T.

Vào ngày 16/5/2012, các cơ quan chức năng đã tiến hành đo đạc và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ vào sổ cấp GCN: CH00455) đối với thửa số 214, tờ bản đồ số 15, địa chỉ ấp T, xã T, diện tích 3.287,1 m² cho Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về 06 giấy xác nhận của cha mẹ và các em của ông Trần Văn K do phía nguyên đơn cung cấp, ông K, bà P có ý kiến như sau:

(1) Cha ông Khoảnh là ông Trần Văn T1, sinh năm 1937 (87 tuổi), hiện đang điều trị tại bệnh viện N4, tỉnh Bến Tre do bệnh già và mẹ ông K là bà Phạm Thị L, sinh năm 1941 (83 tuổi) đã già yếu liệu có còn đủ trí nhớ và minh mẫn để xác nhận sự việc cách đây hơn 30 năm về trước hay không? Ông K, bà P hoàn toàn không có cung cấp một thông tin nào về việc mua bán, cầm cố đất cho ông H, bà T, vì sao ông T1, bà L biết được việc mua bán, cầm cố giữa ông K, bà P với vợ chồng ông H mà xác nhận.

(2) Bà Đoàn Thị C là vợ của anh Trần Văn P2 (là em dâu của ông K, bà P), bà C và ông P2 cưới nhau vào năm 1993 (chứ không phải trước năm 1992) và sau đám cưới bà C mới về làm dâu gia đình cha mẹ ông K thì làm sao bà C biết được việc mua bán, cầm cố đất giữa ông K, bà P với ông H, bà T trước năm 1992.

(3) Bà Trần Thị L1 là em gái của ông K, năm 1991 bà L1 có chồng là ông Nguyễn Văn N2 và theo chồng về Cần Kiển thì làm sao bà L1 biết được việc ông K, bà P cầm cố đất cho ông Huỳnh Minh N 12 chỉ vàng 24K và làm sao bà L1 biết được biết được ông K, bà P bán đất cho vợ chồng ông H bà 21 chỉ vàng 24K.

(4) Ông Trần Quốc P3, sinh năm 1978 là em trai của ông K, lúc xảy ra việc mua bán, cầm cố đất giữa ông K, bà P với ông H, bà T thì ông P3 khoảng 13 tuổi, sống chung với cha mẹ, chưa tự lực hoàn toàn sinh hoạt cho bản thân thì làm sao ông P3 biết được mà xác nhận sự việc đã xảy ra trên 30 năm về trước.

(5) Bà Trần Thị T2, sinh năm 1976 là em gái của ông K, bà T2 cũng xác nhận thời điểm đó bà luôn luôn sống chung với cha mẹ nên bà T2 biết rất rõ việc mua bán phần đất nêu trên giữa ông K, bà P với vợ chồng bà T. Xác nhận này là hoàn toàn sai sự thật. Vì thời điểm đó bà T2 thường xuyên đi học may, không ở nhà nên không biết gì về việc mua bán rồi cầm cố thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15 của ông K, bà P cho vợ chồng ông H.

(6) Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1967 là em dâu của ông K, bà P, sau khi đám cưới với em trai ông K là ông Trần Văn E, cha mẹ ông K cho ra ở riêng, không gần gũi với gia đình nên bà L2 hoàn toàn không biết việc ông K, bà P mua bán rồi cầm cố thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15 của ông K, bà P cho vợ chồng ông H.

Nói chung 06 giấy xác nhận của người làm chứng do phía nguyên đơn cung cấp nêu trên đều không đúng sự thật, bị đơn không công nhận 06 giấy xác nhận này.

Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng cầm cố (hợp đồng miệng) thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1m² địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa Trần Văn K, Phạm Thị Mỹ P với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T vào cuối năm 1994. Bị đơn đồng ý trả đủ 13 (mười ba) chỉ vàng 24K cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T.

- Hủy giao dịch dân sự sang nhượng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1m² địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T với ông Trần Văn P1 (theo ông P1 cho biết ông mua thửa đất này của ông H, bà T3 vào năm 1994). Buộc ông Trần Văn P1 giao lại thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1m² tọa lạc ấp T, xã T cho ông K, bà P quản lý sử dụng.

- Không công nhận 06 giấy xác nhận của cha mẹ và các em của ông K do phía nguyên đơn cung cấp (ông Trần Văn T1, bà Phạm Thị L, bà Đoàn Thị C, bà Trần Thị L1, bà Phạm Thị L2, bà Trần Thị T2, ông Trần Quốc P3) do xác nhận không đúng sự thật.

Về cây trồng trên đất: Bị đơn thống nhất về cây trồng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2023 (trong đó có 06 cây dừa loại 1 do phía ông K trồng). Tất cả các cây trồng còn lại (gồm mít, tắc, sầu riêng mới trồng, 12 cây dừa loại 3) do ông P1 trồng, cũng như hệ thống tưới nước do ông P1 lắp đặt, có thể di dời được. Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với toàn bộ cây trồng trên đất và hệ thống tưới nước của ông P1.

Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông P1.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1 trình bày:

Trước năm 1992, anh ruột của ông P1 là ông Trần Văn K có cầm cố 01 phần đất diện tích khoảng 3.000m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Huỳnh Minh N (sinh năm 1965, địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre) với giá 12 chỉ vàng 24K. Đến thời hạn chuộc đất, ông K không có vàng để chuộc nên kêu vợ chồng người em ruột của ông P1 là Trần Thị T và Nguyễn Văn H bán phần đất này. Vợ chồng bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn H đồng ý mua với giá 21 chỉ vàng 24K. Do đó, vợ chồng T, H đã cùng ông K đến gặp ông Huỳnh Minh N đưa

cho ông N 12 chỉ vàng 24K để chuộc lại phần đất 3.000m² này. Đồng thời, vợ chồng ông H, bà T đã giao thêm cho ông K 09 chỉ vàng 24K để nhận chuyển nhượng 3.000m² này từ ông K và ông K đã giao phần đất có diện tích 3.000m² này cho vợ chồng Nguyễn Văn H, Trần Thị T quản lý, sử dụng.

Sau khi sử dụng phần đất có diện tích 3.000m² này khoảng 06 tháng thì vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T chuyển nhượng phần đất này lại cho ông P1 với giá 21 chỉ vàng 24K. Ông P1 đã giao đủ 21 chỉ vàng 24K cho vợ chồng Nguyễn Văn H và vợ chồng Nguyễn Văn H đã giao phần đất khoảng 3000m² nêu trên cho ông P1 quản lý, sử dụng liên tục từ khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H và bà T cho đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho vợ chồng ông H, bà T để vợ chồng ông H, bà T chuyển nhượng lại cho ông P1. Ông P1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà T. Ông P1 đề nghị được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông P1 yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T; công nhận hợp đồng mua bán 3287,1m² đất thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 15 tọa lạc xã T, huyện C giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông K, bà P vào năm 1992. Công nhận ông H, bà T là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 3287,1m² đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15 để ông H, bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng 3287,1m² đất nêu trên cho ông P1 theo hợp đồng mua bán đất giữa ông P1 với ông H, bà T vào năm 1992.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, bà P, buộc ông P1 phải giao diện tích 3.287,1m² thuộc thửa số 214, tờ bản đồ số 15 tọa lạc xã T lại cho ông K, bà P thì ông P1 yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà P phải bồi thường cho ông P1 số tiền 657.420.000 đồng tương đương với 100% giá trị của 3.287,1m² đất (theo giá do Hội đồng định giá đã định là 200.000đồng/m²) do ông P1 đã bỏ rất nhiều công sức để cải tạo thửa đất số 214 từ đất ruộng thành đất vườn và đã quản lý, canh tác, giữ gìn thửa đất số 214 nêu trên từ năm 1992 cho đến nay.

Về cây trồng trên đất: toàn bộ cây trồng trên đất do ông P1 trồng, ông P1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về công sức giữ gìn, cải tạo đất

của ông P1 (từ năm 1992 đến nay), ông P1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông P1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông P1 đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

Căn cứ các điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 500, 501, 502, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các điều 12, 26, 27 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T đối với ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hiệu lực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T vào năm 1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Công nhận hiệu lực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn P1 vào năm 1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông P1 có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế 3.287,1m² tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất.

- Về cây trồng trên đất:

+ Tắc mới trồng: 750 cây

+ Sầu riêng mới trồng: 84 cây

+ Mít loại 4: 20 cây

+ Dừa loại 3: 12 cây

+ Dừa loại 1: 06 cây

- Buộc ông H, bà T trả cho ông K, bà P số tiền là 250.477.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

4. Ông Trần Văn P1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

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

Ngày 06/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông H, bà T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không buộc ông bà phải trả cho ông K, bà P số tiền 250.477.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

Người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T, giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị 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, xét kháng cáo của ông H, bà T:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích là 3.000m² giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đều trình bày thống nhất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không có lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói là không đảm bảo theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất chuyển nhượng có diện tích là 3.000m² (thời điểm chuyển nhượng ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết số thửa, số tờ bản đồ) tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện nay là thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.287,1m². Giá chuyển nhượng thửa đất hai bên đều thống nhất là 21 chỉ vàng 24K.

Phía nguyên đơn cho rằng đã giao đủ cho bị đơn 21 chỉ vàng 24K, phía bị đơn thì chỉ thừa nhận có nhận của nguyên đơn 13 chỉ vàng 24K. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Vì vậy, xác định nguyên đơn đã giao cho bị đơn 13 chỉ vàng 24K, còn lại 08 chỉ vàng 24K.

Đối với lời trình bày của bị đơn cho rằng vào đầu năm 1992, do cần vốn sản xuất nên ông K, bà P cầm cố thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1m², tọa lạc ấp T, xã T cho ông Huỳnh Minh N với giá 05 chỉ vàng 24K, thời hạn là 03 năm, nhưng đến năm 1994 thì ông N cho ông K, bà P chuộc lại đất. Tuy nhiên,

vào thời điểm đó, do điều kiện kinh tế khó khăn, không có tiền để trả 05 chỉ vàng 24K cho ông N và trả nợ ngân hàng nên đầu năm 1994 ông K, bà P bán thửa đất số 214, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.287,1m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trần Thị T với giá là 21 chỉ vàng 24K. Ông H và bà T đồng ý mua và đưa trước cho vợ chồng ông K, bà P 13 chỉ vàng 24K; hai bên thỏa thuận nếu đến cuối năm 1994 ông H, bà T không trả đủ 08 chỉ vàng 24K thì chuyển qua cầm cố đất cho đến khi nào ông H, bà T đưa đủ 08 chỉ vàng 24K thì làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng thửa đất số 214 cho vợ chồng ông H, bà T. Bị đơn cho rằng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển sang hợp đồng cầm cố bằng lời nói không lập văn bản trong khi phía nguyên đơn không thừa nhận việc này. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện vào năm 1992, trong khi phía bị đơn trình bày vào năm 1994. Tuy nhiên, ông Huỳnh Minh N xác nhận ông cho bị đơn chuộc đất vào năm 1992 để bị đơn bán đất cho nguyên đơn nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vào năm 1992.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn có hình thức không đảm bảo theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất, nguyên đơn đã giao bị đơn 13 chỉ vàng 24K và quản lý sử dụng được một thời gian, sau đó, nguyên đơn chuyển nhượng lại cho ông P1 sử dụng ổn định đến nay. Ông D cho rằng sau khi bán đất cho nguyên đơn thì ông K, bà P đi làm ăn xa, không biết việc nguyên đơn bán đất lại cho ông P1. Đến năm 1996, khi ông P1 thuê ông K cắt lúa (tại vị trí thửa đất đang tranh chấp) thì ông K mới biết ông P1 đang quản lý, sử dụng thửa đất của bị đơn đã bán cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng xác định vào tháng 7/2022 giữa ông P1 với ông K mới phát sinh tranh chấp vì ông P1 cho người khác thuê phần đất hiện đang tranh chấp. Như vậy, năm 1996 ông K đã biết việc ông P1 quản lý, sử dụng thửa đất này nhưng đến tháng 7/2022 mới tranh chấp với ông P1. Bị đơn cho rằng do ông P1 thỏa thuận khi nào ông K, bà P có tiền chuộc lại đất thì ông P1 đồng ý cho chuộc lại nhưng bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa nguyên đơn với bị đơn thực hiện vào năm 1992. Do nguyên đơn chưa giao đủ cho bị đơn 08 chỉ vàng 24K còn lại, tương đương 38,1% giá trị hợp đồng, nên cần

buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền còn thiếu theo giá đất do Hội đồng định giá ngày 05/12/2023 xác định là 200.000đ/m².

Về diện tích đất chuyển nhượng: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định diện tích đất chuyển nhượng trước đây là 3.000m². Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc, nhưng phía nguyên đơn, ông P1 sử dụng ổn định, đúng vị trí thửa đất từ năm 1992 đến nay. Mặt khác, ngoài thửa đất tranh chấp thì bị đơn không còn thửa đất nào giáp ranh thửa 214. Hai bên thống nhất diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3.287,1m².

Giá trị diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.287,1m² x 200.000 đồng/m² = 657.420.000 đồng. Như vậy số tiền nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán cho bị đơn là: 657.420.000 đồng x 38,1% = 250.477.020 đồng (làm tròn số 250.477.000 đồng).

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 250.477.000 đồng là có căn cứ.

[3] Ông H, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo.

[4] Đối với các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre. Cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 500, 501, 502, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P.

2. Công nhận hiệu lực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T vào năm 1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Công nhận hiệu lực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn P1 vào năm 1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.287,1m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn P1 có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế 3.287,1m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất (có họa đồ kèm theo).

Về cây trồng trên đất gồm: Tắc mới trồng: 750 cây; Sầu riêng mới trồng: 84 cây; Mít loại 4: 20 cây; Dừa loại 3: 12 cây; Dừa loại 1: 06 cây.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T trả cho ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P số tiền là 250.477.000đ (hai trăm năm mươi triệu, bốn trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ông Trần Văn P1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn K và bà Phạm Thị Mỹ P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T phải liên đới chịu án phí là 12.524.000đ (mười hai triệu, năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H và bà T đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000065 ngày 12 tháng 10 năm 2023 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000971 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre. Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T còn phải liên đới nộp tiếp số tiền là 11.924.000đ (mười một triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

H1 tạm ứng án phí cho ông Trần Văn P1 số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000970 ngày 26 tháng 6 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003338 ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003337 ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang