

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 361/2023/DS-PT

Ngày 28/8/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - 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 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2052/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1968;

2. Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1948;

2. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn R là: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972;

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tấn N2, sinh năm 1969;

2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972;

3. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1977;

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà F, Tổ C, Ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980;

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

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị Nửa l bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N trình bày:

Năm 1999, vợ chồng ông R, bà N1 có kêu ông Trần Văn L (tên gọi khác Trần Văn S) và vợ là bà Trịnh Thị N để bán 02 bờ đất với giá là 40.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đồng ý mua nên ngày 16/11/1999 hai bên có làm Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, giấy này là do ông R và; ông R, bà N1 và các con là ông Nguyễn Tấn N2, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Văn T1 có ký tên. Do phần đất của ông R, bà N1 có 04 bờ với diện tích hơn 4.000m² nên hai bên xác định 02 bờ đất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 2.000m² nay là nay là phần đất diện tích 1.899,2m², thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông bà đã giao đủ số tiền 40.000.000 cho ông R, bà N1 nhận. Sau đó, ông R có viết thêm một Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nên có 02 Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nội dung giống nhau mỗi bên giữ một bản. Khi ông bà giao tiền có ông Trần Văn S1 (cha ông Trần Văn L) và người em gái của ông R (ông bà không rõ họ tên) chứng kiến, ngoài ra không có giấy giao nhận tiền nào khác; hiện nay những người chứng

kiến này đều đã chết.

Ngay sau khi làm Tờ nhượng quyền sử dụng đất thì ông R, bà N1 đã giao phần đất cho ông bà nhận canh tác đất. Đất lúc nhận chuyển nhượng là đất trồng có nhiều cây tạp và trên đất căn chòi của con ông R, bà N1 là ông Nguyễn Thanh T. Khi chuyển nhượng đất cho ông bà thì ông T đã dời đi. Từ năm 2000 đến năm 2005, vợ chồng bà có bơm cát trên đất, hiện tại đất trồng dừa và cau.

Khi hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông R, bà N1 có nói với ông bà cho thời gian thêm 01 năm nữa ông R, bà N1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và ông bà đồng ý. Nhưng sau đó nhiều lần ông bà đến gặp trực tiếp ông R, bà N1 yêu cầu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà làm thủ tục sang tên nhưng ông R, bà N1 nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Năm 2005, ông bà có đề nghị đo đạc, tách thửa để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông R, bà N1 không đưa cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy đang thế chấp tại ngân hàng nên ông bà không làm thủ tục được.

Sau này ông bà mới biết vào năm 2015, ông R, bà N1 đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển phần đất còn lại cho con nhưng không làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông bà và cũng không thông báo cho ông bà biết. Từ khi canh tác đất đến nay, gia đình ông R, bà N1 cũng không có ý kiến là muốn mua lại đất. Tháng 02/2021, ông bà tiếp tục yêu cầu ông R, bà N1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà làm thủ tục sang tên nhưng ông R, bà N1 lại hẹn thêm 05 năm nữa. Ông bà không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông R, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/1999, chuyển quyền sử dụng đất phần diện tích qua đo đạc thực tế là 1.899,2m² thuộc thửa đất 45a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đối với diện tích đất 9,4m² thuộc thửa đất 45b và diện tích 11m² thuộc thửa đất 66a, cùng tờ bản đồ số 08, ông bà không tranh chấp. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, ông bà yêu cầu ông R, bà N1 trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường, không yêu cầu trả lại chi phí cải tạo, bồi đắp đất. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn yêu cầu phản tố, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 trình bày:

Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 16/11/1999 là do ông Rô

v, đây chỉ là thỏa thuận cho ông L, bà N hưởng hoa lợi trên đất. Ông R, bà N1, ông T có ký tên vào Tờ nhượng quyền này, ông N2 và ông T1 không có ký tên. Bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký của ông N2, ông T1 trong Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 16/11/1999. Bị đơn yêu cầu tính thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 16/11/1999 giữa ông L, bà N và ông R, bà N1.

Ông R, bà N1 không có nhận số tiền 40.000.000 đồng của ông L, bà N, yêu cầu nguyên đơn cung cấp giấy giao nhận số tiền này cho bị đơn. Năm 1999, con của ông R, bà N là ông Nguyễn Thanh T làm ăn khó khăn dẫn đến nợ nần nên xin vợ chồng ông R, bà N1 thừa đất số 48, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre cho vợ chồng bà N hưởng hoa lợi và nhận của vợ chồng bà N số tiền là 40.000.000 đồng. Do thời điểm đó không có quy định cầm cố đất nên làm Tờ nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận khi nào ông R, bà N1 có tiền sẽ chuộc lại đất.

Trường hợp ông L, bà N chứng minh được có giao số tiền này cho ông R, bà N1 thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Đồng thời ông bà sẽ trả lại giá trị cây trồng theo biên bản định giá ngày 31/5/2022 và giá trị công sức mà ông L, bà N cải tạo, bồi đắp đất nếu ông L, bà N cung cấp được chứng cứ chứng minh cho vấn đề này.

Bị đơn đề nghị Tòa án thu thập giá đất vào năm 1999 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre để so sánh với giá trong Tờ nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có phù hợp hay không. Tuy nhiên, bị đơn không xác định được là yêu cầu Tòa án thu thập tại cơ quan hay cá nhân nào. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá thị trường đối với thửa đất này là 400.000 đồng/m². Nếu như có việc chuyển nhượng đất thì tại sao từ năm 1999 đến năm 2021, nguyên đơn mới khởi kiện. Năm 2015, bị đơn có tách thửa đất tặng cho con thì nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng cho mình nhưng nguyên đơn không yêu cầu.

Năm 1999, Luật Đất đai năm 1993 đã có hiệu lực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không đúng quy định pháp luật, bên cạnh đó, phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông R, thời điểm này năm 1999 gồm 08 thành viên. Tuy nhiên khi chuyển nhượng đất không đủ các thành viên trong hộ ký tên đồng ý là không đúng.

Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải giao trả lại phần đất diện tích 1.899,2m², thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông R, bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là của hộ ông Nguyễn Văn R, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/1997. Hộ ông Nguyễn Văn R vào năm 1997 gồm: ông Nguyễn Văn R (cha của ông – Chủ hộ), bà Phạm Thị N1 (mẹ của ông) và các anh chị em của ông là ông Nguyễn Tấn N2, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Thanh T. Vì vậy, diện tích đất tranh chấp trong vụ án này là của các thành viên trong hộ ông R, bà N1 năm 1999.

Theo ông được biết do quan hệ họ hàng nên khoảng năm 1998-1999, cha mẹ ông cho ông S (tên thường gọi, còn tên trong giấy tờ của ông S là gì ông không biết) và vợ ông S là bà N canh tác đất, hưởng hoa lợi trên đất. Ông không biết ông R, bà N1 thỏa thuận với ông S, bà N khi nào trả lại đất. Thời gian qua do các anh chị em trong gia đình phải đi làm xa, chưa có thời gian đòi lại đất thì ông L, bà N đã khởi kiện.

Việc ông L, bà N khởi kiện yêu cầu ông R, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre thì ông không đồng ý. Vì đất này của hộ, không phải của cá nhân ông R, bà N1 nên việc ông R, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông S, bà N là không đúng.

Ông R có viết Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 16/11/1999 hay không, ông không biết. Các anh chị em trong gia đình không ai biết việc ông R, bà N1 cho ông S, bà N canh tác trên đất, ông N2 và ông T1 không có ký tên trong Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp này vì lúc này ông N2 đi biển, ông T1 mới 13 tuổi. Ông có ký tên vào giấy này do ông nghe ông R nói ký giấy để cho ông S, bà N canh tác trên đất, ông không có đọc lại giấy.

Ông nghe nói ông R, bà N1 có nhận của ông S, bà N số tiền 40.000.000 đồng, ông không có chứng kiến việc ông R, bà N1 nhận tiền của ông S, bà N. Ông yêu cầu ông S, bà N trả lại diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông, gia đình ông sẽ trả lại cho ông S, bà N số tiền là 40.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 16/11/1999 đến ngày Tòa án xét xử vụ án với lãi suất theo quy định pháp luật.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 31/5/2022. Các hoa màu trên đất là của ông S, bà N. Ông không đồng ý trả lại giá trị hoa màu cho ông S, bà N vì từ khi nhận đất canh tác cho đến nay, ông S, bà N đã hưởng hoa lợi trên

đất. Khi ông S, bà N nhận đất canh tác, trên đất có hoa màu là cam, chanh, quýt. Hiện trạng đất từ trước đến nay không thay đổi, ông S, bà N chỉ lấy đất dưới mương bồi lên, không có bơm cát, hay cải tạo đất. Khi ông S, bà N nhận đất thì đất đã lên bờ. Năm 2015, ông R và bà N1 có dự định cho ông diện tích đất này, nhưng ông S, bà N không trả đất nên ông R, bà N1 cho ông diện tích đất kế bên phần diện tích đất tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn N2, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là của hộ ông Nguyễn Văn R, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/1997. Hộ ông Nguyễn Văn R vào năm 1997 gồm: ông Nguyễn Văn R (cha của các ông bà – Chủ hộ), bà Phạm Thị N1 (mẹ của các ông bà) và các ông bà là Nguyễn Tấn N2, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Tấn P, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn T1.

Theo các ông bà được biết do quan hệ họ hàng nên khoảng năm 1998-1999, cha mẹ của các ông bà cho ông S (tên thường gọi, còn tên trong giấy tờ của ông S là gì các ông bà không biết) và vợ ông S là bà N canh tác đất, hưởng hoa lợi trên đất. Các ông bà không biết ông R, bà N1 thỏa thuận với ông S, bà N khi nào trả lại đất. Thời gian qua do các ông bà phải đi làm xa, chưa có thời gian đòi lại đất thì ông L, bà N đã khởi kiện.

Việc ông L, bà N khởi kiện yêu cầu ông R, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre, thì các ông bà không đồng ý. Vì đất này của hộ, không phải của cá nhân ông R, bà N1 nên việc ông R, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông S, bà N là không đúng. Ông R có viết Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 16/11/1999 hay không, các ông bà không biết. Các anh chị em trong gia đình không ai biết việc ông R, bà N1 cho ông S, bà N canh tác trên đất, ông T1 và ông N2 không có ký tên trong Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp này. Ông R, bà N1 có nhận của ông S, bà N số tiền 40.000.000 đồng.

Các ông bà yêu cầu ông S, bà N trả lại diện tích đất cho gia đình các ông bà, gia đình các ông bà sẽ trả lại cho ông S, bà N số tiền là 40.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 16/11/1999 đến ngày Tòa án xét xử vụ án với lãi suất theo quy định pháp luật.

Các ông bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 31/5/2022. Các hoa màu trên đất là của ông S, bà N. Các ông bà không đồng ý trả lại giá trị hoa màu cho ông S, bà N vì từ khi nhận đất canh tác cho đến nay, ông S, bà N đã hưởng hoa lợi trên đất. Khi ông S, bà N nhận đất canh tác, trên đất có hoa màu là cam, chanh, quýt. Hiện trạng đất từ trước đến nay không thay đổi, ông S, bà N chỉ lấy đất dưới mương bồi lên, không có bơm cát, hay cải tạo đất. Khi ông S, bà N nhận đất thì đất đã lên bờ.

Do bà D phải đi làm công ty, xin nghỉ rất khó; bà T2 phải ở nhà chăm lo cho gia đình, không sắp xếp được thời gian đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án; ông N2, ông P, ông T1 phải đi làm xa nên việc đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án rất khó khăn. Vì vậy các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt các ông bà trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/1999 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 và ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N đối với phần đất diện tích 1.899,2m², thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 1.899,2m² thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tứ cận của diện tích đất này theo Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án (có họa đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp như nội dung án tuyên nếu đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 về việc yêu cầu ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị N3 trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.899,2m² thuộc thửa số 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/12/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn R và bà Phạm Thị N1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc

thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Văn R vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát 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, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 14/12/2022, bị đơn bà Phạm Thị N1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị N1 vắng mặt, không có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt, dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai thể hiện tại Biên bản tổng đạt ngày 13/7/2023, ngày 28/7/2023 và ngày 19/8/2023. Căn cứ Điều 289 và 295 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phạm Thị N1.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 1.899,2m² thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tài sản gắn liền với đất gồm: 53 cây dừa trên 06 năm; 54 cây cau có trái; 05 cây cau chưa trái; 03 cây kiểng trồng ngoài đất đường kính gốc từ 10cm đến dưới 15cm; 16 cây chanh từ 03 năm đến dưới 06 năm; 03 cây chanh từ 01 năm đến dưới 02 năm. Các đương sự thống nhất cây trồng trên đất là của ông L, bà N3 trồng, từ năm 1999 cho đến nay, ông L và bà N3 là người quản lý, sử dụng đất.

Theo Công văn số 868/CNGT-TTTLT ngày 28/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, thửa 45, tờ bản đồ số 08 được lồng ghép tương đối với bản đồ số hóa (bản đồ 299) thuộc một phần thửa đất số 926, tờ bản đồ số 01, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre, tên người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn R, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 550502-001016 cấp ngày 03/7/1997.

[3] Nguyên đơn trình bày có nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ ông R, bà N1 năm 1999, hai bên có lập “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 với giá 40.000.000 đồng, đã giao nhận đủ tiền và nhận canh tác đất từ năm 1999 đến nay nhưng bị đơn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng không có sự việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông L, bà N3 mà khi đó chỉ thỏa thuận cho ông L, bà N3 hưởng hoa lợi trên đất, giống như hợp đồng cầm cố đất nên nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn giao trả lại phần đất tranh chấp.

[4] Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 có nội dung ông R, bà N1 nhượng quyền sử dụng 02 công đất cho ông S, bà N3 “trộn quyền làm chủ” với giá “Bốn mươi triệu đồng”, sau này có ai đứng ra tranh chấp quyền làm chủ thì gia đình ông R, bà N1 chịu trách nhiệm.

Theo xác nhận ngày 10/11/2021 của ông Trần Văn N4, ông Nguyễn Kim S2, ông Nguyễn Văn K thì ông Trần Văn L có tên thường gọi là ông Trần Văn S. Đồng thời, các đương sự cũng thống nhất 02 công đất được nêu trong “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 là diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.899,2m² thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre nên có căn cứ để xác định “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 thể hiện việc ông R, bà N1 nhượng quyền sử dụng phần đất 1.899,2m² thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông L, bà N3 với giá 40.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 là việc thỏa thuận bị đơn cho ông L, bà N3 hưởng hoa lợi trên đất, giống như hợp đồng cầm cố đất nhưng ngoài Tờ nhượng quyền sử dụng đất này, bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc giao đất là để hưởng hoa lợi hay là hợp đồng cầm cố đất giữa hai bên.

Về hình thức “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 mặc dù có lập thành văn bản nhưng không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[5] Về quá trình thực hiện hợp đồng, quản lý, sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 11.600m² đất 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 hộ ông Nguyễn Văn R vào năm 1997. Theo Công văn số 22/CV-CAX ngày 12/4/2022 của Công an xã L, hộ của ông R vào năm 1997 có 08 nhân khẩu gồm ông R, bà N1, ông N2, ông T, ông P, bà T2, bà D, ông T1. Hiện nay hộ ông R có 05 nhân khẩu gồm ông R, bà N1, ông P, ông T1, cháu N5 (sinh năm 2009). Xét thấy, vào năm 1997 đất cấp cho hộ ông R nếu chia đều cho các thành viên trong hộ thì vợ chồng ông R, bà N1 cũng được quyền sử dụng diện tích đất 2.900m² nên năm 1999 ông R, bà N1 chuyển nhượng cho ông L, bà N3 diện tích theo đo đạc thực tế là 1.899,2m², ít hơn diện tích ông R, bà N1 được quyền sử dụng là phù hợp.

Mặt khác, theo Công văn số 3934/UBND-NC ngày 27/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện G thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 926, 927, cùng tờ bản đồ số 01, diện tích 11.600m² vào năm 1997 là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn R, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông R hồ sơ không thể hiện thành viên trong hộ vì Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003 không quy định khái niệm “hộ gia đình sử dụng đất”. Do đó, ông R và bà N1 có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.899,2m² nên căn cứ theo quy định tại Điều 3 Luật Đất đai năm 1993, ông R và bà N1 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất này.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông L, bà N3 cho rằng ông và bà đã giao cho ông R, bà N1 số tiền 40.000.000 đồng. Khi giao tiền có ông Trần Văn S1 (cha ông Trần Văn L) và người em gái của ông R (ông và bà không rõ họ tên) chứng kiến, ngoài ra không có giấy giao nhận tiền nào khác, hiện nay những người này đã chết. Mặc dù, ông L và bà N3 không có chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền nhưng tại biên bản hòa giải ngày 30/10/2022, ông Nguyễn Thanh T cho rằng ông có nghe nói ông R, bà N1 có nhận của ông L, bà N3 số tiền 40.000.000 đồng và tại các biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2022 các con của ông R, bà N3 là ông N2, ông P, bà T2, bà D, ông T1 cho rằng ông R, bà N1 có nhận của ông L, bà N3 số tiền là 40.000.000 đồng. Trong khi đó, ông R và bà N1 cho rằng số tiền 40.000.000 đồng là do ông T nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên đối chất để làm rõ việc giao nhận tiền giữa các bên nhưng ông R, bà N1 và ông T không tham gia, nhưng qua lời trình bày của đương sự có cơ sở để xác định phía nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng

đất và đã nhận bàn giao đất canh tác từ năm 1999 đến nay và gia đình ông R, bà N1 không có tranh chấp hay có ý kiến gì với nguyên đơn.

[6] Theo quy định tại điểm b và b.3, tiểu mục 2.2, Mục 2, phần II Nghị quyết số: 02/ 2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định:

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Đồng thời, theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: 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.”

Xét thấy, mặc dù “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 vi phạm quy định về hình thức nhưng ông L, bà N3 đã giao đủ cho ông R, bà N1 số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng; đã nhận đất canh tác từ năm 1999 cho đến nay, trồng cây lâu năm trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N3 với ông R, bà N1 thể hiện tại “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là phù hợp.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/1999 giữa ông L, bà N3 và ông R, bà N1 được công nhận nên việc ông R, bà N1 có yêu cầu phản tố yêu cầu ông L, bà N3 trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 thì thấy rằng theo khoản 2 Điều 149, Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Theo nội dung “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 không thể hiện việc các bên thỏa thuận thời hạn ông R, bà N1 thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng để ông L, bà N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời pháp luật không quy định thời hạn thực hiện vấn đề này. Căn cứ theo khoản 3 Điều 278 Bộ luật Dân sự 2015, ông L bà N3 có thể yêu cầu ông R, bà N1 thực hiện nghĩa vụ bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho ông R, bà N1 biết trước một thời gian hợp lý, nếu hết thời hạn thông báo đó ông R, bà N1 không thực hiện thì ngày hết thời hạn là ngày quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà N3 bị xâm phạm và ngược lại. Nay cả hai bên đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã thông báo cho bên kia tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bên kia không thực hiện để xác định thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện tính từ ngày phát sinh tranh chấp tức là ngày ông L bà N3 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết (ngày 12/7/2021) là phù hợp. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999 đã hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng, khi không đưa bà Nguyễn Thị P1 là con ruột của ông R, bà N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1. Đồng thời, bà P1 cũng có đơn yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm vì bà không được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Thấy rằng, các con của ông R, bà N1 tại phiên tòa đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông R, bà N1 quản lý, sử dụng mà không phải là đất được tập đoàn khoán cấp cho các thành viên của hộ gia đình hay đất được các thành viên hộ gia đình nhận chuyển nhượng, tặng cho.... Vì vậy, như đã nhận định ở trên thì ông R, bà N1 hoàn toàn có quyền chuyển nhượng phần đất cho ông L, bà N3. Quá trình tố tụng phía bị đơn và các con của bị đơn đều xác định bà P1 không có trong hộ ông R vào thời điểm cấp quyền sử dụng đất, bà P1 cũng thừa nhận đã tách khỏi hộ ông R năm 1996 khi lập gia đình nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P1 vào tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1, cũng như không làm thay đổi nội dung, bản chất vụ án nên việc bà P1 yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, do bị đơn ông Nguyễn Văn R kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R, giữ nguyên bản

án dân sự sơ thẩm, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 và 295 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị N1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 129, 149, 278, 429, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/1999 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 và ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N đối với phần đất diện tích 1.899,2m², thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre thể hiện tại “Tờ nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 16/11/1999.

Ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 1.899,2m² thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tứ cận của diện tích đất này theo Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo bản án.

Ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.899,2m² thuộc thửa 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 về việc yêu cầu ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị N3 trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.899,2m² thuộc thửa số 45a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N số tiền 3.512.000 đồng (ba triệu năm trăm mười hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 1 người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả cho Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007137 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn L, bà Trịnh Thị N không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008534 ngày 30/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn R, bà Phạm Thị N1 1 người cao tuổi nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng