

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 190/2023/DS-PT
Ngày 15 -5 -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 Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - 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 15 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2023/TLPT-DS ngày 03/3/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2022/DS-ST ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 893/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hà Thanh D, sinh năm 1950 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường L, phường A (phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Võ Tấn T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1945 (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1952 (Có mặt).

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

Ông Huỳnh Ngọc H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim S tham gia tố tụng.

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

1. Chị Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1976 (Vắng mặt).
2. Anh Huỳnh Tấn L, sinh năm 1985 (Vắng mặt).
3. Anh Huỳnh Hữu T1, sinh năm 1987 (Có mặt).

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

Chị Ngọc C, anh Tấn L cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim S tham gia tố tụng.

4. Bà Phan Thị Thu L1, sinh năm 1974 (Có mặt).

5. Ông Trần Thái D1, sinh năm 1975 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hà Thanh D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2019, bản tự khai ngày 03/6/2019, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hà Thanh D trình bày:

Vào ngày 14/4/2002 âm lịch, ông D có mua thửa đất số 1986 tờ bản đồ số 5 diện tích 1.604 m² của vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S với giá 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng, theo số liệu chính quy hiện nay là thửa số 76, 77 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre, sau khi mua đất thì ông D vào canh tác cho đến nay. Đến năm 2018 thì ông D mới biết ông H, bà S đã sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu L1. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S, chị Nguyễn Thị Ngọc C, anh Huỳnh Tấn L, anh Huỳnh Hữu T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị Thu L1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2019, các biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Ngọc H), bà S trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim S thừa nhận vào ngày 14/4/2002 âm lịch, ông Huỳnh Ngọc H và bà S có bán cho ông Hà Thanh D thửa đất số 1986 tờ bản đồ số 5 diện tích 1.604 m², hiện nay là thửa số 76, 77 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà S cho rằng ông D đã giao đủ số tiền khoảng 46.000.000 đồng cho ông H, bà S. Khi mua đất thì ông H có viết cho ông D 01 Tờ thuận sang đất ngày 04/4/2002 âm lịch, sau đó, ông D có viết lại 01 Tờ thuận sang đất cùng ngày tháng và nội dung nhưng không rõ số tiền chuyển nhượng và

có nhờ ông H, bà S cùng ký tên vào để làm tin. Sau đó, các bên ra UBND xã T làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Hà Thanh D nói là đã sang phần đất này cho ông Trần Thái D1, bà Phan Thị Thu L1 nên kêu ông H, bà S ký tên sang nhượng phần đất này qua cho ông D1, bà L1. Sau khi sang nhượng thì ông D1, bà L1 vào đất canh tác từ đó đến nay. Năm 2018, ông D đến nhà yêu cầu ông H, bà S sang tên phần đất này qua cho ông D; ông H và bà S không đồng ý vì đã sang tên cho ông D1, bà L1 nên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông H, bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các Biên bản lấy lời khai, Biên bản đối chất, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu L1 và ông Trần Thái D1 trình bày:

Trước đây khoảng năm 2002, người dân khu vực xã T cần bán đất. Ông D1, bà L1 làm ăn có vốn dư nên thông qua người quen có biết được bà H1, ông D có mỗi mua bán đất. Từ đó, ông D1, bà L1 mới kêu bà H1, ông D cứ tìm chỗ mua giùm, đặt cọc rồi có giấy tờ đem lên, vợ chồng ông sẽ nhận chuyển nhượng phần đất theo giá như Tờ nhượng đất và sẽ cho thêm tiền huê hồng coi như công sức của bà H1, ông D. Đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông sẽ ra UBND xã ký tên nhận chuyển nhượng. Và không phải mỗi thửa đất này của ông H, bà S mà còn nhiều thửa đất khác, ông D, bà H1 cũng đã làm trung gian mua như cách thức trên cho ông D1, bà L1. Phần đất tranh chấp mà bà Phan Thị Thu L1 được nhận chuyển nhượng từ bà S vào năm 2002, từ đó đến nay vợ chồng ông D1, bà L1 vào canh tác, bồi thổ trên phần đất này và có thuê anh Nguyễn Thanh S1 (ở giáp ranh) là con của ông H, bà S bơm bùn, bồi thổ chứ ông D không có vào canh tác đất như ông D trình bày. Vợ chồng ông D1, bà L1 canh tác ổn định từ đó đến nay cho nên đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Thu L1 thì vợ chồng ông D1, bà L1 không đồng ý.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2022/DS-ST ngày 14/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại quyết định:

Căn cứ vào Điều 118, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 157, 158, 165, 166, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh D đối với ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S, chị Nguyễn Thị Ngọc C, anh Huỳnh Tấn L, anh Huỳnh Hữu T2 việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo

của các đương sự.

Ngày 27/12/2022, nguyên đơn ông Hà Thanh D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông D cho rằng ông mua đất của ông Huỳnh Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim S và đã thanh toán đủ số tiền, vàng là 08 cây vàng 24k và 200.000 đồng (tương đương 46.000.000 đồng). Ông không có sang nhượng lại cho ông Trần Thái D1 và bà Phạm Thị Thu L2. Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2022/DS-ST ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh D. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hữu T1 (con ông H, bà S), bà Phan Thị Thu L1, ông Trần Thái D1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông D. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Hà Thanh D trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Thanh D với vợ chồng ông Huỳnh Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim S là có thật; còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H2, bà S với vợ chồng bà Phan Thị Thu L1, ông Trần Thái D1 là hợp đồng giả tạo; không có chứng cứ nào thể hiện giữa vợ chồng ông D1, bà L1 và ông D có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, ông D cũng không thừa nhận việc nhận số tiền 64.000.000 đồng mà bà L1 đã trình bày tại phiên tòa. Có cơ sở xác định vào ngày 14/4/2002 âm lịch, vợ chồng ông H2, bà S có chuyển nhượng cho ông D phần đất diện tích 1.604m² với giá 64.000.000 đồng tại thửa 1986, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông D đã giao số tiền này cho vợ chồng ông H2, bà S và đã nhận đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông H2, bà S tự ý chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng bà L1, ông D1 là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, nên ông D khởi kiện vợ chồng ông H2, bà S. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D; buộc vợ chồng ông H2, bà S trả lại cho ông D giá trị phần đất 1.604m² tính theo giá của Hội đồng định giá huyện B với tổng số tiền là 1.924.800.000 đồng.

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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh D là có căn cứ. Ông D kháng cáo nhưng kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

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; xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh D và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Nguyên đơn ông Hà Thanh D kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh D, nhận thấy: Ông Hà Thanh D cho rằng vào ngày 14/4/2002 âm lịch ông có mua của vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S phần đất thuộc thửa 1986, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.604 m² (nay là thửa số 76, 77 tờ bản đồ số 36) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre, mua với giá 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng; sau khi mua đất thì ông D vào canh tác cho đến nay. Đến năm 2018 thì ông D mới biết phần đất ông H, bà S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu L1. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S, chị Nguyễn Thị Ngọc C, anh Huỳnh Tấn L, anh Huỳnh Hữu T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị Thu L1. Cơ sở khởi kiện là Tờ thuận sang đất ngày 14/4/2002 âm lịch do ông Huỳnh Ngọc H viết (bút lục 32).

Ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S thừa nhận có bán cho ông Hà Thanh D phần đất thửa 1986, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.604 m² (hiện nay là thửa số 76, 77 tờ bản đồ số 36 (tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre) với giá 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng nhưng cho rằng khi nhận là nhận tiền khoảng 46.000.000 đồng. Khi bán, ông Huỳnh Ngọc H có viết Tờ thuận sang đất ngày 14/4/2002 âm lịch đưa cho ông D (bút lục 32). Sau đó, ông D có viết thêm 01 Tờ thuận sang đất cùng ngày 14/4/2002 âm lịch và nhờ ông H, bà S ký tên chứ không rõ giá chuyển nhượng rồi ông D giữ Tờ giấy này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T thì ông D nói với ông H, bà S ký sang tên cho ông Trần Thái D1, bà Phan Thị Thu L1 vì ông D đã sang phần đất này qua cho ông D1, bà L1.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thái D1 cung cấp cho Tòa án 01 Tờ thuận sang đất ngày 14/4/2002 do ông Hà Thanh D viết (bút lục 60, 61) và ông D cũng thừa nhận đã viết Tờ thuận sang đất này (bút lục số 30, 31). Ông D1 cho rằng giá vàng tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 5.000.000 đồng – 6.000.000 đồng/ 01 lượng vàng 24K, ông D viết lại Tờ thuận sang đất này với giá là 64.000.000 đồng tương đương khoảng 11 lượng vàng 24K tại thời điểm đó nên đã có lời 03 lượng vàng 24K (chênh lệch) khi sang phần đất này cho ông nhưng ông D không thừa nhận. Ông D cho rằng giá vàng tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 8.000.000 đồng nên tương đương 64.000.000 đồng (Bút lục 30,

31).

Căn cứ Công văn phúc đáp số 675/TCKG-TĐG ngày 04/7/2022 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện B thì giá vàng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 14/4/2002 âm lịch (ngày 15/5/2002 dương lịch) là 569.000 đồng/chỉ tương đương 5.690.000 đồng/lượng vàng 24k. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất trên giấy là 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng nhưng khi giao dịch thì ông Hà Thanh D giao tiền khoảng 46.000.000 đồng, chứ không giao vàng. Căn cứ vào giá vàng của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện B cung cấp thì 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng có giá trị là 45.720.000 đồng, số tiền này gần tương đương với số tiền 46.000.000 đồng mà phía bị đơn là ông H, bà S đã nhận của nguyên đơn ông Hà Thanh D.

[3] Ông Hà Thanh D cho rằng ông đã vào canh tác, quản lý phần đất từ khi mua đất cho đến nay và có một số người như bà Huỳnh Ngọc T3, ông Trần Văn T4, ông Nguyễn Văn S2 biết sự việc này (bút lục 26, 28). Ông Trần Thái D1 cũng cho rằng mình đã vào canh tác, quản lý phần đất khi mua đất năm 2002 cho đến nay và có thuê anh Nguyễn Thanh S1 bơm đất, canh tác (bút lục 58, 59). Xét thấy, anh Nguyễn Thanh S1 là người ở giáp ranh với phần đất tranh chấp từ năm 1993 đến nay. Sau khi ông H, bà S bán phần đất này thì ông D1 vào quản lý và có thuê anh S1 bơm đất để lấp ao với giá 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng (bút lục 149). Mặc khác, bà Huỳnh Ngọc T3 cũng chỉ xác định có biết sự việc ông D, bà H1 mua đất của ông H, bà S chứ không xác định ông D, bà H1 có vào canh tác đất hay không (bút lục 152). Còn ông Trần Văn T4, ông Nguyễn Văn S2 cũng xác định ông D, bà H1 chưa vào canh tác sử dụng phần đất tranh chấp (bút lục 153, 154).

[4] Ông Hà Thanh D cho rằng ông đã mua phần đất này từ năm 2002 nhưng để đó, không yêu cầu sang tên, đến năm 2018 thì mới có nhu cầu nên phát sinh tranh chấp (bút lục 26, 27) và không có sự việc ông là trung gian, đã sang nhượng qua ông D1, bà L1, ông không quen biết ông D1, bà L1. Còn ông H, bà S và ông D1, bà L1 thì cho rằng ông D đã mua lại phần đất này từ ông H, bà S sau đó lập thêm 01 Tờ thuận sang đất đưa cho ông D1, bà L1 làm tin và sang nhượng luôn phần đất này cho ông D1 bà L1 nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng từ bà S, ông H sang ông D1, bà L1.

[4.1] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn ông Hà Thanh D cho rằng khi mua đất xong ông D vào canh tác, quản lý nhưng không yêu cầu sang tên do không có nhu cầu là không phù hợp thực tiễn. Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày của ông H, bà S, ông D1, bà L1 là có cơ sở. Bởi lẽ, Tờ thuận sang đất ngày 14/4/2002 do ông D viết (bút lục 60, 61) là từ ông Trần Thái D1 đã cung cấp cho Tòa án nên có cơ sở cho rằng có sự việc ông Hà Thanh D là trung gian mua bán đất, khi ông D mua phần đất này của ông H, bà S thì ông D đã lập thêm 01 Tờ thuận sang đất cùng ngày 14/4/2002 âm lịch nhưng ghi giá nhận chuyển nhượng là 64.000.000 đồng tương đương 11 cây

vàng 24K (chứ không phải 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng) rồi sang nhượng lại cho ông Trần Thái D1, bà Phan Thị Thu L1 để ông D có lời chênh lệch 03 cây vàng 24K.

[4.2] Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thái D1 còn cung cấp cho Tòa án các chứng cứ thể hiện ông D làm trung gian để mua đất rồi sang lại cho ông D1, bà L1 như: Đơn xác nhận của các chủ đất trước đây ông Nguyễn Văn T5, ông Huỳnh Kim S3 (bút lục 64, 65, 66, 67); Tờ thuận sang đất ngày 09/9/2002 của ông Nguyễn Văn T6, bà Trần Thị N1 sang đất cho bà Phan Thị Thu L1 có người chứng kiến là ông Hà Thanh D (bút lục 72, 73); Tờ thuận sang đất ngày 26/6/2002 của ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim O cho bà Phan Thị H3 (chị ruột bà Phan Thị Thu L1) có ông Hà Thanh D chứng kiến (bút lục 74,75). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hà Thanh D cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết trong 02 Tờ thuận sang đất ngày ngày 09/9/2002, ngày 26/6/2002 là do ông D viết. Cho nên, ông D cho rằng ông không quen biết ông D1, bà L1 không làm trung gian mua bán đất là không có cơ sở.

[5] Về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 76, 77 cho bà Phan Thị Thu L1, thấy rằng: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S với bà L1 vào ngày 20/7/2002 được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 76, 77 cho bà L1 là hợp pháp (Bút lục 93 – 94). Từ khi nhận chuyển nhượng, ông D1, bà L1 đã vào quản lý, canh tác đất như bơm bùn, lấp đất vì đây là đất ao, hồ nhưng ông D không có khiếu nại hay có hành động cản trở nào. Điều này được những người làm chứng là anh Nguyễn Thanh S1, bà Huỳnh Ngọc T7, ông Trần Văn T4, ông Trần Văn S4 xác nhận (Bút lục 149, 152-154). Ông D cho rằng đã mua đất của ông H, bà S và đã quản lý, canh tác đất là không có cơ sở chứng minh.

[6] Từ những cơ sở nêu trên, có căn cứ xác định, ông Hà Thanh D đã mua đất của ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S với giá 08 cây vàng 24K và 200.000 đồng (khoảng 46.000.000 đồng), sau đó ông D đã sang lại phần đất này cho ông Trần Thái D1, bà Phan Thị Thu L1 với giá 64.000.000 đồng (tương đương 11 cây vàng 24K) nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S sang ông Trần Thái D1, bà Phan Thị Thu L1 là hoàn toàn hợp pháp. Ông D kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S và yêu cầu ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S, chị Nguyễn Thị Ngọc C, anh Huỳnh Tấn L, anh Huỳnh Hữu T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận vì mục đích của giao dịch này đã đạt được; tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông H, bà S trả lại cho ông D phần đất diện tích đất 1604m² nhưng trả giá trị tính theo giá của Hội đồng định giá, đề nghị này cũng không có cơ sở chấp nhận. Xét thấy, lời trình bày của ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S, ông Trần Thái D1, bà Phan Thị Thu L1, anh Huỳnh Hữu T1 tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở, phù hợp

với các tài liệu, chứng cứ thu thập được, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Thanh D là có căn cứ.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hà Thanh D là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh D là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Hà Thanh D phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông D thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí phúc thẩm; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn án phí phúc thẩm cho ông Hà Thanh D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 118, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 157, 158, 165, 166, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh D đối với ông Huỳnh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim S, chị Nguyễn Thị Ngọc C, anh Huỳnh Tấn L, anh Huỳnh Hữu T2 việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hà Thanh D phải chịu toàn bộ và đã quyết toán xong nên ghi nhận.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông Hà Thanh D là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Thanh D là người cao tuổi nên được miễn

án phí 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Phạm Văn Ngọt