

Bản án số: 364/2024/DS-PT

Ngày: 23-7-2024

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 Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tinh;

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung – Thẩm tra viên chính 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 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1168/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn D, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 9 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Đào Hồng V, sinh năm 1966; địa chỉ: 8 ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; theo văn bản uỷ quyền được xác lập ngày 04/3/2024; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Hồng S, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 1 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Quốc V1, sinh năm: 1988; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; theo văn bản uỷ quyền được xác lập ngày 13/5/2024; có mặt.

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

3.1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: 7 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Võ Thị L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 2 ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Võ Thị L: Ông Phạm Quốc V1, sinh năm: 1988; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; theo văn bản uỷ quyền được xác lập ngày 13/5/2024; có mặt.

3.3. Chị Võ Thị Cẩm T, sinh năm 1997;

3.4. Anh Võ Văn K, sinh năm 1985;

3.5. Anh Võ Hữu T1, sinh năm 1983;

3.6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: 9 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.7. Chị Lê Thị L1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: A ấp H, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Cẩm T, anh Võ Văn K, anh Võ Hữu T1, bà Nguyễn Thị H1 và chị Lê Thị L1: Bà Đào Hồng V, sinh năm 1966; địa chỉ: 8, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; theo văn bản uỷ quyền được xác lập ngày 04/3/2024; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Hồng S là bị đơn; ông Võ Văn H, bà Võ Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn Võ Văn D, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Võ Văn D, đồng thời là người đại diện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Cẩm T, anh Võ Văn K, anh Võ Hữu T1, bà Nguyễn Thị H1, chị Lê Thị L1 là bà Đào Hồng V trình bày:

Năm 1994, vợ chồng cụ ông Võ Văn C và cụ bà Trần Thị H2 (là cha mẹ của bị đơn ông Võ Hồng S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Võ Thị L) có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Võ Văn D một phần đất thuộc một phần thửa 03, 02 tờ bản đồ số 14, loại đất ruộng với số vàng là 24 chỉ

vàng 24K. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng do thiếu hiểu biết nên các bên chỉ làm giấy tay nhưng cụ C, cụ H2 có ký vào “Tờ sang nhượng đất ruộng”. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D cải tạo đất nhiều lần, cất nhà ở cho đến nay.

Năm 2002, ông D cất nhà kiên cố, lúc đó cụ C, cụ H2 và các con của cụ C, cụ H2 không ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Năm 2004, ông D có yêu cầu ông Dương Thành L2 (trưởng ấp T) ký xác nhận vào “Tờ sang nhượng đất ruộng” ngày 20/5/1994, ngày 06/8/2004 ông D yêu cầu Ủy ban nhân dân xác nhận và được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre xác nhận chữ ký của ông L2 là đúng. Lúc đó, ông C, bà H2 có chừa lại một phần đất để làm đường đi thuộc một phần thửa 02 vào phần đất còn lại của ông C, bà H2. Sau đó, nhiều lần ông D yêu cầu cụ C, cụ H2 làm thủ tục chuyển quyền thì cụ C, cụ H2 cho rằng đất đã thế chấp vay vốn Ngân hàng nên không thực hiện được.

Năm 2004, đất này được đo đạc Vlap, ông D yêu cầu cụ C đo đạc tách đất để chuyển nhượng cho ông D nhưng cụ C không chịu, cụ C nói để đo hết cho ông đứng tên rồi ông sẽ chuyển quyền sử dụng phần sang nhượng cho ông D sau. Cụ C đứng tên luôn cả phần đất mà cụ C, cụ H2 đã chuyển nhượng cho ông D.

Sau đó, cụ C và cụ H2 chết, con cụ C và cụ H2 là ông Võ Hồng S đăng ký kê khai quyền sử dụng phần đất sang nhượng của ông D. Đến tháng 04 năm 2018, ông D yêu cầu ông S lập thủ tục ký tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông D, ông S cứ hứa lần hứa lượt, viện lý do này nọ không chịu ký tên chuyển quyền sử dụng cho ông D, rất nhiều lần ông D yêu cầu ông S cứ phớt lờ bỏ qua. Đất thì ông D sử dụng ổn định nhưng ông S vẫn đứng tên, gia đình ông D đã sử dụng gần 30 năm, gia đình ông D đã làm nhà ở nhiều lần, cất chuồng trại, cải tạo đất rất nhiều lần và cho anh L3 và chị T1 cất nhà thì gia đình cụ C, cụ H2 vẫn đồng ý.

Trước khi khởi kiện ông D không biết thửa đất mà ông D khởi kiện ông S là thửa nào nên khi khởi kiện ông D chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 03 nên ông D khởi kiện thửa 03, khi có kết quả đo đạc thì ông D mới biết vị trí đất mà ông D nhận chuyển nhượng của ông C, bà H2 có phần thửa 02 nên ông D khởi kiện bổ sung thửa 02. Tại thửa đất 03 ông D có cất nhà nhiều lần đến năm 2002 ông D có xây căn nhà kiên cố. Năm 2020 ông D có cho con ông D là anh T1 một phần thửa 02 để xây nhà kiên cố. Khi gia đình ông D xây dựng nhà và anh T1 xây dựng nhà thì gia đình cụ C, cụ H2, ông S, ông H và bà L vẫn sinh sống tại địa phương nhưng không ai tranh chấp.

Ngày 20/06/2021, ông D viết đơn yêu cầu chính quyền ấp T, xã M giải quyết. Ngày 28/06/2021, chính quyền ấp T B mời đến hoà giải nhưng không thành do ông S không chịu ký tên chuyển quyền sử dụng cho ông D. Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân xã M để giải quyết. Ngày 08/12/2021, Ủy ban nhân dân

xã M mời đến hoà giải nhưng không thành. Các chữ “Sa” tại các biên bản hoà giải tại biên bản hoà giải ấp T, xã M là do ông S trực tiếp tham gia và ký tên.

Ông D khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú xem xét giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đô với ông Võ Văn C, bà Trần Thị H2 ngày 20/5/1994; buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C, bà H2 gồm: Ông S, ông H và bà L phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k, 2i, 2f, 2e) có diện tích là 553,9m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông D. Ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý đối với các yêu cầu của ông S, ông L và ông H. Ông D tự nguyện giao trả lại cho ông S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.725m² thuộc thửa đất 03, tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông S vào ngày 23/01/2018.

Ông D đồng ý với kết quả đo đạc và kết quả định giá ngày 04/4/2023. Đối với chi phí đo đạc, định giá và các chi phí khác thì ông D đề nghị giải quyết theo quy định. Ông D không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 02, 03 tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông S.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Võ Hồng S và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Võ Hồng S, đồng thời là người đại diện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H và bà Võ Thị L trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ ông Võ Văn C và cụ bà Trần Thị H2. Cụ C chết năm 2008, cụ H2 chết năm 2009. Cụ C và cụ H2 có 03 người con là Võ Văn H, Võ Hồng S, Võ Thị L. Cụ C và cụ H2 không có con riêng, con nuôi nào khác. Cụ C và cụ H2 chết không để lại di chúc. Vào ngày 14/8/2000, hộ gia đình cụ C được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 513, tờ bản đồ số 04, diện tích 6.615m² tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Đến năm 2017, ông S làm thủ tục thừa kế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 23/01/2018, ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 996755, thửa đất 03, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.725m² (thuộc một phần thửa đất 513) và thửa 02 tờ bản đồ số 14 có diện tích 1.119,8m² tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Từ trước đến nay ông S, ông H và bà L không nghe nói cũng như không biết việc cụ C và cụ H2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông S được thừa kế cho ông D và cũng không có nhận tiền hay vàng gì. Nên khi ông D khởi kiện yêu cầu ông S, ông H và bà L ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông D theo “Tờ sang nhượng đất ruộng” ngày 20/5/1994 thì ông S, ông H, bà L không đồng ý với lý do: Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/94 do ông D tự lập, cụ C và cụ H2 không có ký tên vì cụ C và cụ H2 không biết chữ; tờ sang nhượng đất từ năm 1994 đến năm 2004 qua 10 năm thì trưởng ấp Nguyễn Thành L4 xác nhận ngày 29/7/2004 chữ ký trên là đúng của các đương sự và Ủy ban nhân dân xã M xác nhận “chữ ký ông Nguyễn Thành L4 trưởng ấp 6 là đúng” ngày xác nhận là ngày 06/8/2004 do ông Nguyễn Văn Á xác nhận là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật nên ông S, ông H và bà L không đồng ý. Phần đất này trước đây là của hộ cụ Võ Văn L5 (cha cụ C) sử dụng chung cho gia đình. Vào ngày 20/5/1994, cụ C và cụ H2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc thực hiện Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/94 cho ông D, chưa được quyền sở hữu thì không được chuyển nhượng, việc chuyển nhượng này nếu có cũng là không đúng qui định pháp luật đất đai.

Vào ngày 14/8/2000, hộ gia đình cụ C được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P330275, trong đó có thửa đất số 513, tờ bản đồ số 04, diện tích 6.615m² tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, đất cấp cho hộ cụ Võ Văn C. Đến năm 2017, ông S làm thủ tục thừa kế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 23/01/2018, ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 996755, thửa đất 03, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.725m² (thuộc một phần thửa đất 513) và thửa 02 tờ bản đồ số 14 có diện tích 1.119,8m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông D tự ý liên hệ với địa chính xã M lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S cất giữ cho đến nay. Ông S có yêu cầu địa chính xã giải quyết trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S nhưng không giải quyết. Từ năm 2018, ông D lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S cho đến nay thì lúc đó ông D biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm và phát sinh tranh chấp nhưng không yêu cầu giải quyết. Đến ngày 08/6/2022, ông D khởi kiện yêu cầu ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông theo Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/1994 là không còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Ông S yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú áp dụng quy định về hết thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án, căn cứ pháp lý điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong đơn khởi kiện, ông D cho rằng cụ C và cụ H2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng A1 không thực hiện làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D là không đúng vì trong năm 2007 có thực hiện chuyển nhượng một phần đất cho người khác.

Ông D yêu cầu ông S, bà L và ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D thì ông S, bà L, ông H không đồng ý, ông D có

yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại Biên bản hòa giải ấp T, xã M, lúc 13 giờ, ngày 28/6/2021 thành phần tham dự tổ hòa giải có ông Đinh Văn Ó, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Trường C1, Nguyễn Văn T2 cuối biên bản phần Đại diện bị đơn ký tên S và ghi Võ Hồng S là không phải chữ ký, viết của ông S vì từ đó đến giờ ông S không biết chữ các văn bản ông S đều điểm chỉ. Tại Biên bản hòa giải ấp T, xã M, lúc 13 giờ 30 phút, ngày 07/12/2021 thành phần tham dự tổ hòa giải có ông Đinh Văn Ó, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Trường C1 cuối biên bản phần Đại diện bị đơn ký tên S và ghi Võ Hồng S là không phải chữ ký, viết của ông S vì từ đó đến giờ ông S không biết chữ các văn bản ông S đều điểm chỉ.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S, tại Ủy ban nhân dân xã M, lúc 10 giờ, ngày 08/12/2021 thành phần tham dự tổ hòa giải có bà Trần Thị L6, Trần Hồ B, Trần Thị D1, Nguyễn Thị L7, Phan Thị Trúc L8, Lê Nhật B1 cuối biên bản phần Bị đơn ký tên S và ghi Võ Hồng S là không phải chữ ký, viết của ông S vì từ đó đến giờ ông S không biết chữ các văn bản ông S đều điểm chỉ.

Từ các nội dung nêu trên ông S, ông L7 và ông H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xem xét cho ông S như sau: Không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông D; yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự, yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về hết thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án (căn cứ pháp lý điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự); tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/1994; yêu cầu ông D phải trả lại cho ông S diện tích đất 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 tại các vị trí (2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k, 2l, 2f, 2e) có diện tích là 553,9m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre; đối với các tài sản trên đất ông S, bà L7 và ông H đồng ý bồi hoàn giá trị cho ông D; yêu cầu ông D giao trả cho ông S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Võ Hồng S, cấp ngày 23/01/2018, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 996755, thửa đất 03, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.725m² (thuộc một phần thửa đất 513 kể trên), đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre; yêu cầu huỷ 02 biên bản hoà giải tại ấp T, xã M ngày 28/6/2021, ngày 07/12/2021; yêu cầu huỷ 01 biên bản hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã M ngày 08/12/2021.

Ông S, bà L7 và ông H đồng ý với kết quả đo đạc ngày và kết quả định giá ngày 04/4/2023.

Tại phiên toà sơ thẩm, người người đại diện theo uỷ quyền ông S, ông H và bà L7 trình bày: Ông S có tham gia hoà giải nhưng chữ ký “Sa” không phải do

ông S ký do ông S không biết viết chữ. Từ trước đến nay gia đình ông S, ông H và bà L7 vẫn sinh sống tại địa phương; khi gia đình ông D cải tạo đất, làm nhà ở, làm chuồng trại, trồng cây thì cụ C, cụ H2, ông S, ông H và bà L7 đều biết nhưng không ngăn cản hay tranh chấp gì, còn nguyên nhân vì sao ông D sử dụng đất tranh chấp thì gia đình cụ C và cụ H2 không biết; ông S, ông H và bà L7 cũng không biết ông D sử dụng đất từ năm nào. Năm 2018, ông S có tranh chấp với ông D về việc ông D giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông S nhưng ông D không trả chữ ông S không có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D; việc này ông S chỉ nói với ông D chứ không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết do ông S không biết chữ. Ông S, bà L7 và ông H thừa nhận tất cả các tài sản trên đất là do ông D và anh T1 xây dựng. Ông S, bà L7 và ông H vẫn giữ nguyên các yêu cầu tại đơn phản tố ngày 14/8/2023, không tranh chấp hay yêu cầu gì thêm. Đối với chi phí trưng cầu giám định ông S đề nghị giải quyết theo quy định.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú quyết định (tóm tắt):

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn D đồng ý giao trả cho ông Võ Hồng S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 996755 đối với thửa đất 03, tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Hồng S ngày 23/01/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Dô với cụ Võ Văn C, cụ Trần Thị H2 ngày 20/5/1994.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Võ Văn C, cụ Trần Thị H2 gồm: Ông Võ Hồng S, ông Võ Văn H và bà Võ Thị L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f. 2e) có diện tích là 553,9m² tờ bản đồ số 14 cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Võ Văn D.

Ông Võ Văn D, anh Võ Hữu T1 được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f. 2e) có diện tích 553,9m² tờ bản đồ số 14 cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông Võ Văn D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất với diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f.

2e) có diện tích 553,9m² tờ bản đồ số 14 cùng toạ lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre theo quy định.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 02, 03 tờ bản đồ số 14 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Hồng S, ông Võ Văn H và bà Võ Thị L, cụ thể:

- Yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự, yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về hết thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/1994.

- Yêu cầu ông Võ Văn D phải trả lại cho ông Võ Hồng S diện tích đất 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 tại các vị trí (2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2l, 2f. 2e) có diện tích là 553,9m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Đối với các tài sản trên đất, ông H, ông S và bà L đồng ý bồi hoàn giá trị cho ông D.

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

Ngày 06/02/2024, ông S, ông H và bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo của ông S, ông H và bà L là yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D; chấp nhận yêu cầu của ông S, ông H và bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của những người kháng cáo (ông S, ông H và bà L) yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì do thiếu người tham gia tố tụng. Bị đơn cũng đưa ra ý kiến thỏa thuận là nếu nguyên đơn giao cho bị đơn số tiền 70.000.000 đồng là giá trị của đất chênh lệch so với trước đây thì bị đơn sẽ rút kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với nội dung thỏa thuận cũng như nội dung kháng cáo của ông S, ông H và bà L và yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hồng S, ông Võ Văn H và bà Võ Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

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 ông Võ Hồng S, ông Võ Văn H, bà Võ Thị L; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Bị đơn ông Võ Hồng S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Võ Thị L kháng cáo thực hiện các thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Trước khi phiên tòa phúc thẩm được mở lại, bà Võ Thị L có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định với nội dung bà L cho rằng bà không ký tên vào văn bản nêu ý kiến ngày 19/10/2022 trong hồ sơ vụ án do ông S nộp cho Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú. Yêu cầu này được thực hiện sau khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm và Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết nên căn cứ Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu của bà L.

[2] Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k, 2i, 2f, 2e) có diện tích 553,9m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn Võ Văn D khởi kiện và cho rằng: vào năm 1994, cụ C và cụ H2 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông với giá là 24 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có lập giấy tay là “Tờ sang nhượng đất ruộng” ngày 20/5/1994, cụ C và cụ H2 đã giao đất cho ông D sử dụng từ năm 1994 đến nay. Ông D sử dụng đất ổn định gần 30 năm, đã làm nhà ở, cất chuồng trại, cải tạo đất rất nhiều lần nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với cụ C, cụ H2 ngày 20/5/1994, buộc những người thừa kế của cụ C và cụ H2 là ông S, ông H và bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông D được quyền sử dụng diện tích đất trên.

Bị đơn ông Võ Hồng S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H và bà Võ Thị L không đồng ý và cho rằng: Từ trước đến nay không nghe nói

cũng như không biết việc cụ C và cụ H2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp cho ông D nên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét kháng cáo của ông S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và bà L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về đăng ký kê khai và cấp quyền sử dụng đất:

Năm 2000, hộ cụ Võ Văn C được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 10.890m² thuộc các thửa 498, 499, 513 tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Năm 2008 cụ C chết, năm 2009 cụ H2 chết. Ngày 07/3/2017, ngày 17/9/2019 các con của cụ C và cụ H2 lập văn bản thỏa thuận thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế thừa 513 cho ông S. Ngày 23/01/2018, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 03 tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.725m²; ngày 20/11/2019 ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 02 tờ bản đồ số 14 có diện tích 1.119,8m² đều tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre; loại đất trồng lúa.

[3.2] Về quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng, đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1994 đến nay đã gần 30 năm, nhiều lần cải tạo, xây dựng nhà ở, làm chuồng trại, trồng cây lâu năm trên đất nhưng cụ C, cụ H2, ông H, bà L và ông S không tranh chấp. Ông H, bà L và ông S cho rằng: không biết ông D sử dụng đất tranh chấp năm nào, vì sao ông D sử dụng đất thì ông H, bà L và ông S cũng không biết, khi ông D và anh T1 xây dựng nhà ở, làm chuồng trại, trồng cây trên đất thì cụ C, cụ H2, ông H, bà L và ông S đều biết nhưng không tranh chấp.

[3.3] Ông D cho rằng, năm 1994 cụ C và cụ H2 đã chuyển nhượng đất cho ông D, chứng cứ là “Tờ sang nhượng đất ruộng” ngày 20/5/1994. Ông S, bà L và ông H không thừa nhận chữ ký, chữ viết của cụ C và cụ H2 dưới mục “Người sang nhượng” tại “Tờ sang nhượng đất ruộng” do cụ C, cụ H2 không biết chữ nên ông S, bà L và ông H có yêu cầu giám định chữ viết của cụ C, cụ H2.

Theo Kết luận giám định số 757/2023/KL-KTHS ngày 16/10/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh B kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết dưới mục “Người sang nhượng” với chữ ký của cụ C, cụ H2 tại “Tờ khai chứng minh nhân dân” ngày 10/5/1979 là không phải do một người viết, ký ra.

Xét thấy “Tờ sang nhượng đất ruộng” ngày 20/5/1994, xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M vào ngày 06/8/2004, vào thời điểm chuyển nhượng thì cụ C và cụ H2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ quy định tại Điều 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3.4] Tại “Văn bản nêu ý kiến” ngày 19/10/2022 ông S, ông H và bà L thừa nhận “...Năm 1994, cha tôi là ông Võ Văn C, lúc còn sống cha tôi có sang

nhượng cho ông Võ Văn D. Khi cha tôi sang nhượng cho ông D chị em tôi không hay biết. Năm 2007, cha tôi có kêu ông D cắt tách chuyển quyền sử dụng cho ông D, ông D không chịu, bỏ qua không tách...”

Tại các biên bản xác minh đối với ông Đinh Văn Ó, ông Nguyễn Văn D2, anh Nguyễn Tường T3 xác nhận “...chúng tôi biết ông C, bà H2 có bán đất cho ông D rất lâu, ông D đã lên liếp và cất nhà kiên cố, khi đó gia đình ông S không ai tranh chấp hay khiếu nại gì, từ đó đến nay gia đình ông S vẫn sinh sống tại địa phương đều biết rõ. Do đó, việc gia đình ông S cho rằng không biết ông C, bà H2 bán đất cho ông S là không đúng...”

Ông Nguyễn Thành L4 (Trưởng ấp T, xã M) xác nhận “...vào ngày 24/7/2004 ông D và ông C có cầm “Tờ sang nhượng đất ruộng” đến nhà tôi yêu cầu tôi ký xác nhận là ông C có bán đất cho ông D nên tôi ký xác nhận. Thời điểm đó ông D đã lên liếp rồi, cất nhà rồi, ông C cũng thừa nhận nên tôi mới ký tên, lúc ông C, ông D đưa cho tôi giấy mua bán thì ông D, bà H2 đã ký tên xong. Trước khi ông C bán đất cho ông D thì đất đó là đất ruộng, ông D đã lên liếp trồng dừa, cất nhà kiên cố nhưng gia đình ông S không ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Từ đó đến nay gia đình ông S vẫn sinh sống tại địa phương nhưng ai tranh chấp hay khiếu nại gì...” và ông Lê Văn E xác nhận “...tôi có viết giấy tay giấy sang nhượng đất có nội dung ông C, bà H2 chuyển nhượng cho ông D 03 công đất ruộng với số vàng là 08 chỉ 01 công đất. Sau khi viết xong thì ông C, bà H2 ký tên vào, lúc đó các con của ông C, bà H2 là ông H, bà L và ông S chứng kiến trực tiếp nhưng không ai có ý kiến gì. Ông C có nói là nhận đủ vàng rồi nên tôi có ghi rõ là giao nhận vàng xong. Sau khi ký tên xong thì tôi cùng với ông C, ông H và ông D tiến hành đo đất để giao cho ông D. Sau đó ông D nhiều lần san lấp và cất nhà ở thì gia đình ông C không có ý kiến gì, hiện tại bà con khu vực này ai cũng biết ông C, ông H2 bán đất cho ông D. Việc ông H, bà L và ông S cho rằng không biết ông C, bà H2 bán đất cho ông D là không đúng. Khi ông D cải tạo đất và nhiều lần làm nhà ở thì họ cũng không tranh chấp...”

Do đó, có căn cứ khẳng định ông cụ C, bà H2 có chuyển nhượng đất cho ông D. Kể từ khi chuyển nhượng đến nay thì gia đình cụ C không quản lý, sử dụng đất.

[3.5] Như vậy, dù “Tờ sang nhượng đất ruộng” ngày 20/5/1994 có vi phạm về hình thức nhưng ông D đã giao đủ 24 chỉ vàng 24K cho cụ C và cụ H2; ông D đã nhận đất sử dụng từ năm 1994 đến nay, xây dựng nhà kiên cố, trồng cây trên đất nên Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với cụ C, cụ H2 vào ngày 20/5/1994 và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C, cụ H2 gồm: ông S, ông H và bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét các yêu cầu của ông S, ông H và bà L:

[4.1] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án ông S, bà L và ông H cho rằng: Từ trước đến nay không nghe nói cũng không biết việc ông C và bà H2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp, năm 2018 ông D lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S cất giữ cho đến ngày 08/6/2022 ông D khởi kiện yêu cầu ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông theo Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/1994 là không còn thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, ông S, ông H và bà L đã thừa nhận là cụ C có chuyển nhượng đất cho ông D. Vì vậy, việc ông S, ông H và bà L cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết là không có cơ sở nên không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[4.2] Xét yêu cầu của ông S, bà L và ông H về việc yêu cầu: huỷ 02 biên bản hoà giải tại ấp T, xã M ngày 28/6/2021, ngày 07/12/2021. Và 01 biên bản hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã M ngày 08/12/2021 là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên, khi xem xét giải quyết nếu nhận thấy yêu cầu của đương sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì cần phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung nội dung này, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4.3] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng cụ C, cụ H2 ngoài ông S, bà L và ông H còn có hai người con khác: Võ Thị A (đã chết) và Võ Văn H3. Lời trình bày này mâu thuẫn với lời khai của ông S, bà L và ông H khi tham gia giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm cũng như mâu thuẫn với ý kiến của chính các đương sự khi lập văn bản thoả thuận phân chia tài sản thừa kế của cụ C và cụ H2 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Tòa án đã yêu cầu các đương sự cung cấp ý kiến của ông S, bà L và ông H về việc xác định ông H3, bà A là anh chị em ruột nhưng không cung cấp được. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng đưa ra tài liệu xác nhận ông H3 không phải là con của cụ C, cụ H2. Mặt khác, việc giải quyết liên quan đến đất cụ C, cụ H2 đã thực hiện chuyển nhượng và nguyên đơn đã quản lý sử dụng; đất hiện do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nếu có thiếu cũng không thay đổi bản chất vụ án.

Trong trường hợp nếu ông H3 có tranh chấp thừa kế với ông S, bà L và ông H đối với diện tích đất khác ngoài diện tích đất nguyên đơn khởi kiện mà ông H3 cho rằng do cụ C, cụ H2 chết để lại (nếu có) và có tài liệu chứng minh được quyền khởi kiện (là con của cụ C, cụ H2) thì Tòa án xem xét thụ lý, giải quyết bằng vụ kiện khác.

[4.4] Đối với ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là để hai bên cùng tự thỏa thuận kết thúc việc giải quyết tranh chấp thỏa thuận thì nguyên đơn giao cho bị đơn số tiền 70.000.000 đồng do chuyển nhượng đất ruộng và hiện trạng hiện nay là đất ở và có diện tích lớn hơn. Tuy nhiên, các thửa 02, 03 hiện mục đích sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi là đất lúa và nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.5] Từ những nhận định trên xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không chấp nhận đối với yêu cầu của ông S, ông H và bà L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/1994 là vô hiệu và buộc ông D trả lại đất là có căn cứ.

[5] Ông S, ông H, bà L 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.

[6] 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S, ông H, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn nộp.

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 Võ Hồng S, ông Võ Văn H, bà Võ Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 705, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, 149, 157, 429, 668 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn D đồng ý giao trả cho ông Võ Hồng S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 996755 đối với thửa đất 03,

tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Hồng S ngày 23/01/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Dô với cụ Võ Văn C, cụ Trần Thị H2 ngày 20/5/1994.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Võ Văn C, cụ Trần Thị H2 gồm: Ông Võ Hồng S, ông Võ Văn H và bà Võ Thị L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f. 2e) có diện tích là 553,9m² tờ bản đồ số 14 cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Võ Văn D.

Ông Võ Văn D, anh Võ Hữu T1 được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f. 2e) có diện tích 553,9m² tờ bản đồ số 14 cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông Võ Văn D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất với diện tích 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 (tại các vị trí 2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f. 2e) có diện tích 553,9m² tờ bản đồ số 14 cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre theo quy định.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 02, 03 tờ bản đồ số 14 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Hồng S, ông Võ Văn H và bà Võ Thị L, cụ thể:

- Yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự, yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về hết thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 20/5/1994.

- Yêu cầu ông Võ Văn D phải trả lại cho ông Võ Hồng S diện tích đất 2.496,4m² thuộc một phần thửa 03 (tại các vị trí 3, 3b, 3c, 3d, 3f) và một phần thửa 02 tại các vị trí (2h, 2g, 2b, 2d, 2c, 2k. 2i, 2f. 2e) có diện tích là 553,9m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Đối với các tài sản trên đất, ông H, ông S và bà L đồng ý bồi hoàn giá trị cho ông D.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông S, bà L và ông H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: huỷ 02 biên bản hoà giải tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vào ngày 28/6/2021 và ngày 07/12/2021; biên bản hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vào ngày 08/12/2021.

5. Về chi phí tố tụng:

- Ông Võ Hồng S, bà Võ Thị L và ông Võ Văn H phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông D số tiền là 15.939.000 đồng (Mười lăm triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

- Ông Võ Hồng S, bà Võ Thị L và ông Võ Văn H phải có nghĩa vụ liên đới nộp chi phí trưng cầu giám định là 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn D và ông Võ Văn H là người cao tuổi nên nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

- Ông Võ Văn D được Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007483 ngày 11/10/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006945 ngày 17/7/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

- Ông Võ Hồng S và bà Võ Thị L phải liên đới nộp án phí là 52.402.600 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 12.890.500 đồng theo biên lai thu số 0006986 ngày 14/8/2023 và số tiền 12.890.500 theo biên lai thu số 0006985 ngày 14/8/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Số tiền còn lại ông S và bà L phải liên đới nộp là 26.621.600 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Võ Văn H là được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Võ Hồng S, bà Võ Thị L mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003625 và 0003624 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông S, bà L 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng