

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 420/2024/DS-PT
Ngày 19-8-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 Tùng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2024/TLPT-DS ngày 04/01/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2024/QĐ-PT ngày 18/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Hữu H, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số F, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Quang H1, sinh năm 1951

2.2. Bà Huỳnh Thị Bạch H2, sinh năm 1965

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Sử Văn N, sinh năm 1954

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

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

3.1. Ông Đinh Văn Bảy E, sinh năm 1966

3.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966

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

3.3. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1969

3.4. Bà Đinh Thị G, sinh năm 1968

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

Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, đường B, Khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trần Thanh H3, sinh năm 1974

3.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1982

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

3.7. Bà Phạm Ngọc Á, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Ngọc Á: Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số F, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Hữu H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu H và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/8/1990, vợ chồng ông Đinh Văn Bảy E và bà Phạm Thị T chuyển nhượng cho ông H phần đất khoảng 1.000m² đất ruộng. Đến ngày 09/11/1993, vợ chồng ông Phạm Văn D và bà Đinh Thị G chuyển nhượng cho ông H phần đất khoảng 1.000m² đất ruộng. Cả hai phần đất ông H nhận chuyển nhượng nêu trên đều tọa lạc ấp S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H canh tác đất khoảng 10 năm, đến năm 2000 ông H để cho anh ruột là ông H1 mượn canh tác để hưởng huê lợi, khi nào cần sẽ lấy lại, trên đất có xây 01 căn chòi lợp tôn, vách lá hiện nay đã không còn. Khi cho ông H1 mượn đất thì đất trồng nhãn long, căn chòi vẫn còn. Hiện nay, tất cả công trình kiến trúc, cây trồng theo hiện trạng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là của ông H3 và bà H4, các công trình và cây trồng của ông H không còn. Vào thời điểm năm 1990, ông H chưa có vợ, đến năm 1991 ông H đã có vợ, nhưng đến năm 1995 mới đăng ký kết hôn.

Năm 2002, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện

tích 7.292m², thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 04, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Lúc này, vợ chồng ông H không có mặt tại địa phương từ năm 2000 đến năm 2004. Năm 2013, ông H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4 phần đất 5.100m², thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 04, trong đó có phần đất mà ông H nhận chuyển nhượng mà ông không hay biết, nếu biết thì ông đã ngăn cản vì đất do ông nhận chuyển nhượng.

Vì vậy, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc là 2.913,7m² trong phần đất 5.142,6m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre mà ông H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4. Nếu được nhận đất thì nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị vật kiến trúc và cây trồng theo giá của Hội đồng định giá.

Buộc ông Bùi Quang H1, bà Huỳnh Thị Bạch H2, vợ chồng ông Trần Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4 liên đới giao trả lại 02 phần đất có diện tích 2.913,7m² của ông H đã sang nhượng lại từ ông Đinh Văn Bảy E, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn D, bà Đinh Thị G nằm trong phần đất 5.142,6m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre mà ông H1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Thanh H3, bà Nguyễn Thị Ngọc H4.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Bùi Hữu H với ông Đinh Văn Bảy E, bà Phạm Thị T theo “tờ nhượng đứt đất ruộng vĩnh viễn” ngày 05/8/1990 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Bùi Hữu H với ông Phạm Văn D, bà Đinh Thị G theo “tờ sang đứt đất ruộng” ngày 09/11/1993 với diện tích 2.913,7m² nằm trong phần đất 5.142,6m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Bùi Quang H1, bà Huỳnh Thị Bạch H2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp được ông Bùi Quang X (cha ông H và ông H1) nhận chuyển nhượng trước năm 1990 với diện tích đất khoảng 2.000m² và cho ông H1 canh tác, quản lý, sử dụng không ai tranh chấp (phần ông H1 quản lý bao gồm diện tích 2.000m² ông X đã nhận chuyển nhượng và khoảng 5.100m² đất hiện có của gia đình). Sau khi ông X qua đời, mẹ ông H1 là bà T1 có tương phân chia đất cho các con. Theo đó, ông H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất mà ông X đã nhận chuyển nhượng cho ông H1 khoảng 2.000m² và 5.100m² đất của gia đình hiện đang được ông H1 quản lý sử dụng. Đến ngày 17/05/2002, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.290m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngày 26/10/2013, phần đất thuộc thửa đất 38, tờ bản đồ số 4 nêu trên được tách thành hai thửa: Thửa 234, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.142,6m² được ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn H5 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4, đến nay các

bên quản lý sử dụng và không có ai tranh chấp; Thửa 38, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.093,2m², phần đất này đang được vợ chồng ông H1, bà H4 quản lý sử dụng ổn định, hiện tại phần đất có trồng sầu riêng khoảng hơn 10 năm tuổi và căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông H1.

Phần đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp vào năm 2002 cho ông Bùi Quang H1 và đến năm 2013 dự án Vlap đo đạc và tách thành 02 thửa là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật. Do đó, việc ông H1, bà Bạch H2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn H5, bà Nguyễn Thị Ngọc H4 với diện tích 5.142,6m² là phù hợp. Từ khi ông H1 quản lý đất đến nay, không có bất kỳ cá nhân, tổ chức nào tranh chấp hay khiếu nại nên việc ông H1 được cấp đất là hợp pháp.

Ông H1 không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất của ông X giao cho ông H1 quản lý, sử dụng và ông H1 đã canh tác trên 30 năm. Các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông Bảy E, bà T và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông D, bà G là không phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Á trình bày:

Bà và ông Hòa kết H6 năm 1991, nhưng do làm giấy trễ nên đến năm 1995 mới đăng ký kết hôn. Bà Á thống nhất với ý kiến của ông H, đất do ông H nhận chuyển nhượng nên ông H khởi kiện, bà Á không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Bảy E và bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 1990, ông bà có chuyển nhượng cho Bùi Hữu H một công đất ruộng có tứ cận: Đông giáp Trần Văn C dài khoảng 45m, Tây giáp Bùi Quang X dài khoảng 45m, Nam giáp Trần Văn D1 dài khoảng 20m, Bắc giáp hương lộ dài khoảng 20m. Phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C1, sau cho con là ông Nguyễn Văn T2 rồi ông Nguyễn Văn T2 chuyển nhượng lại cho ông bà. Ông bà chuyển nhượng đất cho ông H có lập giấy tay “Tờ nhượng đứt đất ruộng vĩnh viễn” đề ngày 05/8/1990, không có công chứng, chứng thực, ông bà và ông H có ký tên vào giấy tay chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3,5 chỉ vàng 24kra và 50 ngàn đồng bạc tiền ngân hàng, ông bà đã nhận đủ số tiền vàng và giao đất cho ông H sử dụng từ ngày ký văn bản chuyển nhượng. Cho đến nay giữa ông bà và ông H không có tranh chấp đối với phần đất đã chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu của ông Bùi Hữu H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông bà với ông H theo tờ nhượng đứt đất ruộng vĩnh viễn đề ngày 05/8/1990 thì ông bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D và bà Đinh Thị G trình bày:

Ông bà không biết gì về phần đất tranh chấp, ông bà không có ký tên vào “Tờ sang đứt đất ruộng” ngày 09/11/1993 và đề nghị giải quyết vắng mặt cho đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 và bà Nguyễn

Thị Ngọc H4 trình bày:

Phần đất thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 04, thị trấn C là do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông H1 vào năm 2013, diện tích 5.142,6m². Vào thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc ông bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông H1 và vào canh tác từ năm 2013 đến nay. Trên đất có nhà tạm (để chứa vật dụng) và các cây trồng gồm bưởi, tắc, sầu riêng và chanh.

Đối với tranh chấp giữa ông H với ông H1 thì ông bà không có liên quan. Ông bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất thửa 234, tờ bản đồ số 04, thị trấn C nên ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

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: 241/2023/DS-ST ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 227, 228, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật Đất đai 1989; Điều 46, 49, 106, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 24, 26, 27 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 tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 20/11/2023, nguyên đơn ông Bùi Hữu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà V trình bày: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp từ ông Bảy E, bà T và ông D, bà G theo các giấy tay sang đứt đất ruộng. Phần đất chuyển nhượng từ vợ chồng ông Bảy E thì ông Bảy E, bà T đã thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa các bên. Phần nhận chuyển nhượng từ ông D, bà G thì vợ chồng ông D cho rằng không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, lời trình bày này mâu thuẫn với lời khai của những người làm chứng và nếu không chuyển nhượng thì ông H không thể quản lý, canh tác đất khoảng 07 năm trước khi giao đất cho ông H1 quản lý. Đồng thời, nguyên đơn có cung cấp tờ lượt ghi thể hiện ông D nhận 200.000.000 đồng từ ông H1 để trình bày không có chuyển nhượng đất cho ông H. Từ đó, yêu cầu công nhận các hợp đồng bằng giấy tay giữa ông H với ông Bảy E, bà T và ông D, bà G, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông H là có căn cứ. Trong trường

hợp, có căn cứ cho rằng các hợp đồng này vô hiệu thì phải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với trình bày của bị đơn, ông H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện được ông X cho đất. Về nguồn gốc đất ông H1 kê khai được cha mẹ cho là không đúng vì trong tổng diện tích được cấp có phần đất nhận chuyển nhượng từ ông D, ông Bảy E. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, ông N trình bày: Ông H1 được ông X cho đất nên ông H1 đăng ký, kê khai và đóng thuế từ năm 1997 đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông H cho rằng vợ chồng ông không có ở địa phương vào thời điểm ông H1 được cấp giấy là không đúng vì ông H có đăng ký, kê khai các thửa đất khác của ông. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án 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, 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: Kháng cáo của ông Bùi Hữu H là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Hữu H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 13/11/2023 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 Bùi Hữu H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 2.913,7m² có kí hiệu 234 tách, thuộc một phần thửa 234, tờ bản đồ số 4, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên hiện do ông Trần Thanh H3, bà Nguyễn Thị Ngọc H4 quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông H căn cứ các giấy tay chuyển nhượng đất cho rằng ông là người nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp, quản lý khoảng 10 năm sau đó cho bị đơn ông H1 mượn đất nên yêu cầu ông H1 phải trả lại phần đất tranh chấp, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông H3, bà H4. Trong khi đó, bị đơn ông H1 cho rằng phần đất tranh chấp do cha ông là ông X nhận chuyển nhượng sau đó tặng cho lại cho ông và ông chuyển nhượng lại cho ông H3, bà H4. Việc tặng cho, chuyển nhượng là hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Xét “Tờ sang đứt đất ruộng” ngày 09/11/1993 giữa đảng sang là Phạm Văn D, Đinh Thị G và đảng nhận là Bùi Hữu H: Trong quá trình tố tụng, ông D, bà G không thừa nhận chữ ký tên và ghi họ tên “Đảng sang” là của ông bà, cũng không thừa nhận việc giao dịch chuyển nhượng đất với ông H. Ông D, bà G cho

rằng phần đất của cha mẹ ông D và việc cha mẹ ông D có giao dịch chuyển nhượng đất cho ai thì ông bà không biết. Nguyên đơn không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông D, bà G nên không có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất giữa các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp tờ lượt ghi về việc ông D có nhận tiền của ông H1 để không thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông D với ông H. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được nội dung lượt ghi là do ông D nói ra nên không có căn cứ để xem xét.

Đối với “Tờ nhượng dứt đất ruộng vĩnh viễn” ngày 05/8/1990: Mặc dù ông H, ông Bảy E, bà T thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng đất, các bên đã giao tiền, đã nhận đất xong. Tuy nhiên, theo “Tờ nhượng dứt đất ruộng vĩnh viễn” ngày 05/8/1990 thì phần đất tiếp giáp với Hương lộ có chiều ngang là 20m. Ông H cho rằng ông quản lý đất khoảng 10 năm, khi đo đạc ông chỉ phần đất tranh chấp theo các cột mốc mà ông nhớ. Tuy nhiên, theo họa đồ thửa đất thì phần đất giáp đường xã, đường liên xã do ông H chỉ đo có chiều ngang là 37,88m (gần gấp đôi so với giấy nhượng đất là 20m) nên trình bày của ông H về phần đất chuyển nhượng giữa ông H với bà T, ông Bảy E là không phù hợp với kết quả đo đạc. Hơn nữa, tại thời điểm ký giấy tay sang nhượng đất, ông Bảy E, bà T chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông H với ông Bảy E, bà T và giữa ông H với ông D, bà G là có căn cứ.

[3] Về quá trình đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 08/10/2001, ông H1 khai đất ông bà cho năm 1985, sử dụng ổn định, đã được Trưởng ấp S là ông Lê Văn L xác nhận nguồn gốc đất khai đúng, ông Lý Văn S xác nhận hộ Bùi Quang H1 đứng tên trong bộ thuế. Qua xác minh thông tin tại địa phương, những người lớn tuổi, sinh sống tại địa phương, gần phần đất tranh chấp (ông Nguyễn Văn T2, ông Đinh Văn C2, ông Trần Văn K, ông Trần Văn T3, ông Bùi Quang N1, ông Lê Văn L là Trưởng ấp hiện tại cũng là Trưởng ấp S đã ký xác nhận nguồn gốc đất ngày 08/10/2001) đều khẳng định ông Bùi Quang H1 là người canh tác ổn định, lâu dài trên phần đất, ông Bùi Hữu H không có canh tác cũng không có sinh sống tại phần đất. Do đó, việc ông H1 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất thửa 38, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.290m², tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre có số vào sổ 00895 cấp ngày 17/5/2002 là đúng đối tượng và phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

Trong khi đó, ông H cho rằng ông là người có quyền sử dụng phần đất tranh chấp nhưng không đăng ký, kê khai. Hơn nữa, ngày 20/9/2000 (trước thời điểm ông H1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp) thì ông H đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất khác của ông (trong đó kê khai 10.104,2m² đất ông bà và 4.369,9m² đất nhận chuyển nhượng gồm thửa 06, 09, 10, 15, 17 tọa lạc ấp S, thị trấn C) nhưng ông H không có kê khai đối với phần đất tranh chấp. Ngoài ra, trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, ông H và người

đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày: Năm 1985, ông H được ông X cho một phần đất có diện tích khoảng 5.000m², năm 1990 ông H ra riêng và nhận chuyển nhượng phần đất của ông Bảy E, bà T, đến năm 1993 tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà G. Tổng diện tích các phần đất của ông H khoảng 7.000m² là phần đất mà ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất tranh chấp. Khi ông X cho đất, ông H1 được nhận phần đất khác gần với nhà của ông X, không phải phần đất hiện tại của ông H1 đứng tên. Quá trình sử dụng đất, ông H và ông H1 đã đổi đất cho nhau, ông H nhận phần đất của ông H1, ông H1 nhận phần đất khoảng 5.000m² của ông H là phần giáp với phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, ông H giao toàn bộ diện tích đất khoảng 7.000m² của ông cho ông H1 canh tác. Sau đó, ông H và ông H1 đều đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất đổi. Riêng phần đất ông H nhận chuyển nhượng từ ông Bảy E và ông D thì ông H chỉ ông H1 mượn để canh tác và ông cũng không có kê khai để cấp giấy đối với phần đất này. Việc ông H1 được cấp giấy đối với phần đất này thì ông không biết do thời điểm đó ông H không có ở địa phương.

Như vậy, từ trình bày của ông H có cơ sở xác định giữa ông H và ông H1 có việc trao đổi đất cho nhau, theo đó ông H đã giao toàn bộ 7.000m² của ông tại ấp S cho ông H1 để ông H nhận phần đất của ông H1 ở vị trí khác, gần nhà ông X. Ông H cho rằng ông chỉ đổi diện tích 5.000m² đất được ông X cho, không có đổi phần đất hiện nay đang tranh chấp. Tuy nhiên, trình bày của ông H không phù hợp với quá trình đăng ký kê khai đất của H, bởi vì ông đã kê khai đầy đủ các thửa đất khác của ông ngoại trừ phần đất đang tranh chấp với ông H1. Ngoài ra, ông H cho rằng ông không biết việc ông H1 đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp vì ông không có ở địa phương nhưng thực tế ông H là người đăng ký, kê khai các thửa đất khác của ông trước ông H1 vào năm 2020. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông H1, bà Bạch H2 trả đất là phù hợp.

[4] Như đã nhận định nêu trên, ông H1 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông có quyền chuyển nhượng đất lại cho ông H3, bà Ngọc H4, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng là ông H3, bà Ngọc H4 đã đăng ký theo đúng quy định và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào canh tác ổn định phần đất từ năm 2013 đến nay. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.913,7m² nằm trong phần đất 5.142,6m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông H3, bà Ngọc H4 là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nên không được chấp nhận.

[5] 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.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Hữu H phải chịu án phí theo quy định.

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 ông Bùi Hữu H;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, Điều 165, 227, 228, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật Đất đai năm 1989; Điều 46, 49, 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 24, 26, 27 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu H với bị đơn ông Bùi Quang H1, bà Huỳnh Thị Bạch H2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang H1 với ông Trần Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4 đối với phần đất có diện tích 2.913,7m² kí hiệu 234 tách, thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Bùi Quang H1, bà Huỳnh Thị Bạch H2, ông Trần Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4 giao trả lại cho ông Bùi Hữu H phần đất có diện tích 2.913,7m² kí hiệu 234 tách, thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Bùi Hữu H với ông Đinh Văn Bảy E, bà Phạm Thị T theo “tờ nhượng dứt đất ruộng vĩnh viễn” ngày 05/8/1990 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Bùi Hữu H với ông Phạm Văn D, bà Đinh Thị G theo “tờ sang dứt đất ruộng” ngày 09/11/1993 với tổng diện tích 2.913,7m² kí hiệu 234 tách, thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 04, tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Hữu H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.504.000 đồng và ông H đã nộp đủ.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Bùi Hữu H phải chịu 600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0001626 ngày 28/02/2023 và 0007687 ngày 15/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân

sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. H7 lại cho ông Bùi Hữu H số tiền còn lại là 300.000 đồng.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Buộc ông Bùi Hữu H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001200 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

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 Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- 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**

Phan Thanh Tòng