

Bản án số: 166/2018/DS-PT  
Ngày 28 tháng 5 năm 2018  
Về việc: “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 Phạm Văn Tỉnh  
Ông Nguyễn Kim Tư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Trúc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** ông Đoàn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2018/TLPT-DS, ngày 21 tháng 02 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2017/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2018/QĐPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc Á, sinh năm 1957.

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

*Bị đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1945 (chết năm 2016).

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

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C, đồng thời là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1975;
2. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1989;
3. Anh Phạm Văn C1, sinh năm 1980;
4. Anh Phạm Văn Bé B, sinh năm 1979;
5. Anh Phạm Văn P, sinh năm 1983;
6. Chị Phạm Thị K, sinh năm 1991;
7. Anh Phạm Văn T2, sinh năm 1988;
8. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, huyện C, Bến Tre.

Anh P, anh T, anh T1, chị K ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2017). Sau đó Anh P, T1, T2, chị K và bà N ủy quyền cho chị Phạm Thị T tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2018).

Chị T, anh C, Anh Bé B ủy quyền cho bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972. Địa chỉ 65B7 tổ 6 khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 09/3/2018).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

**Người kháng cáo:** bà Phạm Thị N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Lê Ngọc Á trình bày:*

Vào ngày 17/02/1994 ông và ông Phạm Văn C (chồng bà Phạm Thị N) có làm tờ thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: ông C sang nhượng cho ông một phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> với giá 10 chỉ vàng 24k. Ông giao trước cho ông C 500.000 đồng tại thời điểm năm 1994 tương đương 01 chỉ vàng 24k, số vàng còn lại ông thỏa thuận sẽ giao cho ông C trong thời gian 01 tháng sau. Khi mua đất của ông C thì ông không biết số thửa, số tờ bản đồ của thửa đất và trong tờ sang nhượng đất cũng không có ghi cụ thể số thửa, số tờ bản đồ. Tờ thỏa thuận sang nhượng đất do chính ông Á viết có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và ông Mai Đông S (là chính quyền áp thời đó). Sau đó, ngày 20/03/1994 ông đã giao đủ cho ông C số vàng còn lại là 09 chỉ vàng 24k do ông Nguyễn Văn H đại diện cho ông C nhận thay để trả cho các chủ nợ của ông C vì lúc đó ông C và gia đình đi làm lúa thuê không có mặt ở địa phương.

Cũng trong ngày 17/02/1994, ông C giao 1.000m<sup>2</sup> đất cho ông theo tờ thỏa thuận sang nhượng có sự chứng kiến của các hộ tứ cận. Khi giao đất thì ông và ông C có tiến hành đo đất bằng thủ công (đo dây), ông vào canh tác vườn, ông đốn bỏ những cây không năng suất như dừa, cóc, chanh, mít trồng thêm 04 cây măng cụt. Ông canh tác liên tục và đóng thuế phần đất này từ năm 1994 cho đến nay không có ai ngăn cản. Ông C chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vì lúc đó ông C đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền liên tục ở Ngân hàng. Từ ngày làm tờ thỏa thuận sang nhượng đến nay ông cũng không thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất này.

Năm 2009, Đoàn đo đạc 301 tiến hành đo đạc tách phần đất ông sang nhượng của ông C (thuộc một phần thửa 2404, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.430 m<sup>2</sup>) thành thửa 214, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.014 m<sup>2</sup>, ông đã nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông C không đồng ý. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp là một phần thửa số 2404, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.430m<sup>2</sup> do hộ Phạm Văn C đứng tên quyền sử dụng đất. Theo đo đạc chính quy năm 2007 thì phần đất tranh chấp là thửa 214 tờ bản đồ số 29 diện tích 1.013,9m<sup>2</sup>; theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì phần đất tranh chấp là thửa 214 tờ bản đồ số 29 diện tích 971,4 m<sup>2</sup>.

Năm 2015 ông khởi kiện ông C, trong quá trình xét xử ở giai đoạn phúc thẩm năm 2016 ông C chết. Nay ông Á yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ

của ông Phạm Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 17/02/1994. Cụ thể ông yêu cầu làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông phần đất là thửa 214 tờ bản đồ số 29 diện tích 971,4 m<sup>2</sup>.

Ông cung cấp chứng cứ là tờ giấy viết tay ghi nhận số tiền của 57 hộ dân phải đóng để làm cầu 8 Thổ vào thời điểm năm 1995 để chứng minh là vào thời điểm năm 1995, phần diện tích đất của ông C chỉ còn lại 1.230m<sup>2</sup>, do ông C đã bán cho ông phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> vào năm 1994 rồi.

Ông không yêu cầu giám định chữ ký ông C vì tờ thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/1994 là chứng cứ của ông, đó là chữ ký của ông C nên ông không yêu cầu giám định.

Kết quả đo đạc ngày 06/11/2015 và kết luận định giá ngày 06/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện C đã tiến hành thu thập, ông đồng ý và không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị N trình bày:*

Vào khoảng tháng 10 năm 1993 (âm lịch) do gia đình khó khăn nên ông Phạm Văn C (chồng bà N) có cầm cố cho ông A 1.000m<sup>2</sup> đất thuộc 01 phần thửa 2404 tờ bản đồ số 01 (theo đo đạc chính quy là thửa 214 tờ bản đồ số 29) với giá 10 chỉ vàng 24k, ông A đưa 02 lần: lần đầu ông A giao 02 chỉ vàng 24k cho ông C, lần sau hai bên thỏa thuận ông A sẽ đưa 08 chỉ vàng 24k còn lại cho ông Nguyễn Văn H nhờ ông H nhận thay và trả cho các chủ nợ của ông C và bà N dùm vì gia đình bà đi làm lúa thuê không có mặt ở địa phương. Hợp đồng không xác định thời gian trả đất, không có ghi số thửa số tờ bản đồ, không có tiến hành đo đạc nhưng có làm tờ cầm cố đất bằng giấy tập học sinh (do ông C viết) và chỉ làm 01 bản đưa ông Lê Ngọc A giữ thỏa thuận khi nào ông C có tiền thì chuộc lại. Khi ông A và ông C làm tờ giấy cầm cố đất bà có trực tiếp chứng kiến nhưng không ký tên, chỉ có ông C và ông A ký tên. Sau khi làm tờ giấy cầm cố xong thì ông A giao cho ông C 02 chỉ vàng 24k, ông C giao lại ngay cho bà số vàng này, ông A đưa và hai bên thỏa thuận 08 chỉ vàng còn lại ông A sẽ giao trong thời hạn 01 tháng. Sau đó gia đình bà đi làm lúa thuê ở Cà Mau nên có nhờ ông Nguyễn Văn H nhận thay số vàng còn lại và đứng ra trả cho các chủ nợ khác của bà và ông C. Năm 1996 gia đình bà có đề nghị vợ chồng ông A cho chuộc lại đất nhưng vợ chồng ông A yêu cầu vợ chồng bà chuộc lại đất với giá 30 chỉ vàng 24k, bà và ông C không đồng ý. Ông A canh tác phần đất (đang tranh chấp) ổn định từ ngày làm tờ cầm cố đất đến nay không có ai tranh chấp.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 17/02/1994 thì bà và các con không đồng ý mà yêu cầu được chuộc lại đất với giá 10 chỉ vàng 24k.

Ngày 05/3/2015, ông Phạm Văn C được sự ủy quyền của tất cả thành viên trong hộ đứng ra ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C, Bến Tre – Phòng giao dịch xã Tiên Thủy (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền là 70.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (GCNQSD đất) thửa 2404 tờ bản đồ số 01 diện tích 2.430m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm phần đất đang tranh chấp với ông Á). Đến ngày 24/6/2016, ông Phạm Văn C đã trả xong số tiền vay của Ngân hàng và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2404 tờ bản đồ số 01 nêu trên.

Kết quả đo đạc ngày 06/11/2015 và kết luận định giá ngày 06/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện C đã tiến hành thu thập, bà đồng ý và không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*\* Chị Phạm Thị T (con ruột ông C, bà N) trình bày:*

Vào năm 1994, chị trực tiếp chứng kiến việc ông C viết tờ giấy cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Á, chị không biết diện tích số thửa số tờ bản đồ, chị biết việc cầm cố đất giá 10 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay do ông C viết (chỉ viết một bản) và giao cho ông Á giữ, không quy định thời gian chuộc lại đất mà chỉ thỏa thuận khi nào các con ông C lớn thì ông Á sẽ cho ông C chuộc lại đất. Trong ngày làm giấy cầm cố, ông Á có giao cho ông C 02 chỉ vàng 24k, còn lại 08 chỉ vàng 24k ông Á giao cho ông Nguyễn Văn Hai (vì ông C có nhờ ông Hai nhận 08 chỉ vàng 24k từ ông Á dùm để trả cho các chủ nợ của ông C bà N). Chị biết GCNQSD đất thửa đất cầm cố cho ông Á là nhà nước cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có một mình ông C đứng ra thực hiện việc cầm cố đất cho ông Á nhưng chị không có ý kiến gì. Ông Á vào canh tác đất từ ngày giao 02 chỉ vàng 24k đến nay (ngày 17/02/1994), chị và gia đình chị cũng không ai có ý kiến gì. Chị biết việc ông C, bà N thế chấp GCNQSD đất thửa 2404 diện tích 2.430m<sup>2</sup> và thửa 2403 diện tích 300 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 01 để vay tiền ngân hàng (trong đó có phần đất đang tranh chấp) nhưng hiện nay đã trả nợ ngân hàng xong.

Nay ông Á khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chị không đồng ý, chị yêu cầu được chuộc lại với giá 10 chỉ vàng 24k và bồi hoàn giá trị 04 cây măng cụt do ông Á trồng theo giá Hội đồng định giá đã định. Ngoài ra, chị T không có ý kiến gì khác.

*\* Anh Phạm Văn C1, Phạm Văn Bé B (con ruột ông C, bà N) cùng trình bày:*

Việc ông C thỏa thuận cầm cố đất cho ông Á các anh không có ý kiến, không có tranh chấp do lúc đó các anh còn nhỏ. Nay ông Á khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, các anh không đồng ý, các anh yêu cầu được chuộc lại đất với giá 10 chỉ vàng 24k.

Nay cha anh mất, ông Á khởi kiện yêu cầu anh chị em anh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 17/02/1994, anh chị em anh không đồng ý mà yêu cầu được chuộc lại đất với giá 10 chỉ vàng 24k.

Bà N, chị T, anh C1 và anh Bé B đều cho rằng chữ ký trong tờ thỏa thuận mà ông Á cung cấp không phải là chữ ký của ông C nên có yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký này của ông C trong tờ thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/02/1994 mà ông Á cung cấp. Nhưng do gia đình khó khăn không có tiền nộp chi phí để yêu cầu giám định, hơn nữa không tìm được chữ ký mẫu của

ông C vào thời điểm năm 1994 nên không nộp đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông C.

*\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông xác nhận ông có ký tên người chứng vào tờ thỏa thuận giữa ông A và ông C và có nhận của ông A số vàng là đúng theo hợp đồng giữa ông A và ông C, còn việc hai bên có cầm cố hay chuyển nhượng đất thì ông không rõ.

*\* Người làm chứng ông Nguyễn Thanh K trình bày:*

Vào năm 1996, ông A và ông C có việc tranh chấp tại ấp và ấp có lập biên bản, nội dung cuộc hòa giải là ông C yêu cầu ông A đưa thêm vàng và yêu cầu đo đạc lại. Theo ông thì ông C bán đất cho ông A nhưng không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng vì nghĩ rằng sau này có vàng sẽ chuộc lại.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2016/DS-ST ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Á buộc ông Phạm Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 12/10/2016, bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu kháng cáo yêu cầu hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 31/2017/DS-PT ngày 08/02/2017 tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 73/2016/DS-ST ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C với lý do không làm rõ chữ ký trong giấy sang nhượng đất có phải chữ ký của ông C hay không? Cũng như không giải thích cho bị đơn về quyền giám định chữ ký mà tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc phía bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa có cơ sở vững chắc. Ngày 28/4/2017, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý lại vụ án.*

*Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 đã tuyên như sau:*

Căn cứ vào Điều 26, 35, 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 693, 695 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Á về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện giữa ông Lê Ngọc Á với ông Phạm Văn C vào ngày 17/02/1994.

2/ Buộc bà Phạm Thị N cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C gồm chị Phạm Thị T, anh Phạm Văn Bé B, anh Phạm Văn C1, anh Phạm Văn P, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị K, anh Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Ngọc Á phần đất có diện tích 971,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 29 (một phần thửa cũ 2404, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Huỳnh Văn P có chiều dài 24,54m; và giáp rạch có chiều dài 2,75m;

- Tây giáp con đường (lộ đá) có chiều dài 24,62m;

- Nam giáp đất Phạm Văn C có chiều dài 13,05m và Huỳnh Văn N có chiều dài 26,79m;

- Bắc giáp đất Nguyễn Văn M có chiều dài 36,57m.

(có họa đồ thửa đất kèm theo)

3/ Ông Lê Ngọc Á được quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/12/2017, bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo bản án, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho bà chuộc lại phần đất mà trước kia đã cầm cho ông Lê Ngọc Á và bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Ngọc Á không đồng ý kháng cáo của bà Phạm Thị N. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2017/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Quan điểm Viện Kiểm sát:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2017/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Á về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 17/02/1994; tuyên bố Tờ thỏa thuận sang nhượng đề ngày 17/02/1994 giữa ông Lê Ngọc Á và ông Phạm Văn C bị vô hiệu do hợp đồng vi phạm về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Nghị quyết số 01/ NQ-HĐTP- TANDTC ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; việc sang nhượng đất này hai bên cùng có lỗi như nhau nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại. Tại phiên tòa ông Á không chứng minh được công sức cải tạo đất, hai bên đương sự trình bày thống nhất là ông Á có trồng 04 cây măng cụt trên đất trong thời gian quản lý sử dụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C bồi thường công sức cho ông Á là giá trị 04 cây măng cụt tính theo giá của Hội đồng định giá huyện C vào ngày 06/11/2015 là  $4.000.000\text{đ}/\text{cây} \times 04 \text{ cây} = 16.000.000 \text{ đồng}$ .

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bà Phạm Thị N và đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Lê Ngọc Á (bên nguyên đơn) tranh chấp với ông Phạm Văn C (bên bị đơn) về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17/02/1994, diện tích đất theo Giấy sang nhượng là  $1.000 \text{ m}^2$  nhưng qua đo đạc thực tế có diện tích

chỉ còn 971,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 29 (một phần thửa cũ 2404, tờ bản đồ số 1) tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, phần đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) cho hộ Phạm Văn C đứng tên, nhưng hiện nay phần đất này do ông A đang quản lý sử dụng. Vì vậy, ông A yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng hình thức sang tên quyền sử dụng đất cho ông đứng tên nhưng ông C không đồng ý, nên ông A khởi kiện ông C.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm (lần 1) vào năm 2016 thì ông C chết, nên ông A tiếp tục yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C là: bà Phạm Thị N (vợ ông C) và các con ông C là: chị Phạm Thị T, anh Phạm Văn Bé B, anh Phạm Văn C1, anh Phạm Văn P, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị K, anh Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Ngọc A đứng tên.

[2] Xét nguồn gốc đất: Ông A cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn C vào ngày 17/02/1994 với diện tích 1.000m<sup>2</sup> giá 10 chỉ vàng 24k và có lập giấy tay trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và chính quyền ấp là ông Mai Đông S. Vào thời điểm đó, ông C đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông nhưng ông đã đất nhận canh tác từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Đến năm 2009, khi đo đạc tổng thể thì cơ quan đo đạc đã đo tách phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông C thành thửa 214, tờ bản đồ số 29. Nhiều lần ông yêu cầu ông C tiến hành thủ tục sang tên cho ông nhưng ông C không đồng ý. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 971,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 29 (một phần thửa cũ 2404, tờ bản đồ số 1) tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[3] Phía bị đơn cho rằng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nên vào năm 1994 ông Phạm Văn C chỉ cầm cố cho ông Lê Ngọc A phần đất diện tích 1000 m<sup>2</sup> với giá 10 chỉ vàng 24k. Do ông C không có bán đất, nên phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận sang nhượng ngày 17/02/1994 vì đó không phải là chữ ký của ông C, đồng thời phía bị đơn xin chuộc lại đất đã cầm cố với giá 10 chỉ vàng 24k.

[4] Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: tại Tờ thỏa thuận sang nhượng đề ngày 17/02/1994 (Bút lục 390) có nội dung: ông Phạm Văn C sang nhượng cho ông Lê Ngọc A phần đất vườn diện tích 1000m<sup>2</sup> với giá là 10 chỉ vàng 24k; ông A trả trước cho ông C số tiền 500.000 đồng; phần còn lại sẽ giao đủ trong vòng 01 tháng sau để hoàn tất việc sang nhượng; tờ thỏa thuận này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và được chính quyền ấp thời điểm đó là ông Mai Đông S có xác nhận. Bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho rằng chữ ký trong tờ thỏa thuận sang nhượng không phải của ông C và khẳng định ông C chỉ cầm cố đất chứ không bán đất cho ông A nhưng ông A không thừa nhận việc cầm cố đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/4/2018, bà N có yêu cầu hoãn phiên tòa để bà cung cấp mẫu chữ ký của ông C vào các năm 1993, 1994 và 1995 để yêu cầu giám định chữ ký ông C so sánh với chữ ký “Co” trong Tờ thỏa thuận sang nhượng do ông A cung cấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa ngày 06/4/2018 để tiến hành trưng cầu giám định chữ ký theo yêu cầu của bà N. Tuy nhiên, tại kết

luyện giám định số 79/2018/GĐTL ngày 10/5/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre đã kết luận: *Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Phạm Văn C dòng thứ 21 từ trên xuống, dưới dòng chữ ký có nội dung “Phạm Văn C” trên “Tờ thỏa thuận sang nhượng” đề ngày 17/02/1994(ký hiệu A) so với chữ ký của ông Phạm Văn C trên các tài liệu mẫu “Tờ cam kết v/v đưa con cháu ra học văn hoá đề ngày 17/8/1997 (ký hiệu M1) và Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin không đề ngày, tháng, năm (ký hiệu M2) có phải do cùng một người ký ra hay không, do đó xem như bà N không chứng minh được việc ông C cầm cố đất cho ông Á, nên bà N phải chịu chi phí giám định chữ ký này.* Quá trình tham gia tố tụng, bà N cho rằng Giấy cầm cố chỉ viết 01 bản giao cho ông Á giữ, nhưng ông Á không thừa nhận, đồng thời ông Á chỉ xuất trình chứng cứ là Tờ thỏa thuận sang nhượng đề ngày 17/02/1994 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và có xác nhận của chính quyền ấp là ông Mai Đông S (Theo Giấy chứng tử số 68 ngày 16/8/2013 thể hiện nội dung: ông Mai Đông S đã chết vào ngày 04/8/2013) nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác minh đối với ông Nguyễn Văn H. Tại biên bản xác minh ngày 04/01/2016 (Bút lục 96), ông H trình bày: *“Vào ngày 20/3/1994 ông có chứng kiến việc ông Lê Ngọc Á và ông Phạm Văn C làm tờ thỏa thuận sang nhượng 1.000 m<sup>2</sup> đất vườn với giá 10 chỉ vàng 24k. Theo ông thì tờ thỏa thuận sang nhượng này có nghĩa là ông C bán cho ông Á 1.000 m<sup>2</sup> đất chứ không phải cầm cố đất. Vào năm 1994, ông là người đứng ra đo thửa đất này (đo thủ công bằng dây) diện tích là 1.000 m<sup>2</sup>. Năm 1996 ông C yêu cầu ông Á trả thêm 01 tằm đất (tính từ mé bờ ra giữa rạch) với số tiền là 05 phân vàng 24k. Vào ngày 29/5/1996 chính quyền ấp có tổ chức phiên hòa giải và ông C có tham gia trong phiên hòa giải đó. Tại phiên hòa giải thì ông Á không đồng ý trả thêm cho ông C 05 phân vàng như yêu cầu của ông C và ông C không đồng ý ký tên vào biên bản”.* Đồng thời, tại nội dung biên bản hòa giải của chính quyền ấp ngày 29/5/1996 có sự tham gia của ông Nguyễn Thanh K, Lê Ngọc Á, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn C, Huỳnh Văn N, Lê Quan Ý, Phan Phúc D, Phạm Văn C (Bút lục 389) cũng thể hiện nội dung là ông C có bán đất vườn cho ông Á. Quá trình giải quyết, Tòa sơ thẩm có tiến hành xác minh ông Hai và ông Khiết thì những người này đều trình bày là ông C có bán cho ông Á 1.000 m<sup>2</sup> đất vườn chứ không có cầm cố đất như phía bà N trình bày, nên Hội đồng xét xử nhận định giữa ông Á và ông C có xác lập hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 17/02/1994 theo các chứng cứ thu thập được nêu trên.

Xét về hình thức và nội dung Tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 17/02/1994 giữa ông C và ông Á thấy rằng: Tại thời điểm xác lập giao dịch việc sang nhượng thì phần đất này cấp cho hộ Phạm Văn C, nhưng ông C chuyển nhượng đất cho ông Á mà không có ý kiến của các thành viên trong hộ là không phù hợp. Mặc khác, thời điểm này Luật đất đai năm 1993 đã được ban hành và có hiệu lực pháp luật, việc giao dịch sang nhượng đất phải tuân thủ đúng theo quy định, nhưng việc sang nhượng đất giữa ông C và ông Á đều không tuân thủ về hình thức vì không được lập thành văn bản theo mẫu quy định, cũng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; về nội dung thì không ghi thửa đất, số tờ bản đồ, đất tọa lạc tại đâu, tứ cận phần đất sang nhượng. Mặt khác, thời điểm sang nhượng thì ông C đã thế chấp đất khi vay tiền ở Ngân hàng, ông Á thừa nhận có biết việc này nhưng vẫn đồng ý nhận



chuyển nhượng. Vì vậy, Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nêu trên giữa ông C và ông A vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng hình thức sang tên quyền sử dụng đất cho ông A đúng tên là không đúng quy định, chưa thỏa mãn điều kiện có hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2017/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành; tuyên bố Tờ thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 17/02/1994 giữa ông Lê Ngọc A và ông Phạm Văn C bị vô hiệu. Xét về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là lỗi của cả hai bên như nhau, nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại (theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao).

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Vì vậy buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C phải hoàn trả lại cho ông A 10 (mười) chỉ vàng 24k.

Xử lý hậu quả, xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu: Theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP- TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 thì “*thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”. Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận giá vàng tại thời điểm sang nhượng đất vào năm 1994 là 500.000đồng/1 chỉ vàng 24k. Như vậy, số vàng 10 chỉ 24K mà ông A giao cho ông C được quy đổi giá trị tương đương bằng tiền là 5.000.000 đồng là cơ sở để tính giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch tại thời điểm xét xử. Theo kết quả định giá tài sản ngày 06/11/2015 của Hội đồng định giá tài sản huyện C (Bút lục số 37) thì giá đất tranh chấp là 150.000 đồng/m<sup>2</sup> x 971,4m<sup>2</sup> (diện tích đất qua đo đạc thực tế) = 145.710.000 đồng, khấu trừ 5.000.000 đồng (là giá trị 10 chỉ vàng tại thời điểm giao dịch sang nhượng đất năm 1994), nên giá trị đất chênh lệch tại thời điểm xét xử là 140.710.000 đồng. Do 2 bên đều có lỗi như nhau, mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 70.355.000 đồng = (140.710.000 đồng : 2). Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C phải hoàn trả lại cho ông A số tiền 70.355.000đ (bảy mươi triệu ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa, ông A không có chứng cứ chứng minh công sức cải tạo đất, nhưng các bên đương sự đều thừa nhận là ông A có trồng 04 cây măng cụt trong thời gian sử dụng đất. Theo biên bản định giá nêu trên thì 04 cây măng cụt do ông A trồng được xác định là cây loại I, có giá 4.000.000đ/cây, thành tiền là 16.000.000đồng. Vì vậy, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C phải có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn công sức trồng cây cho ông A được tính thành tiền là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng).

Đồng thời, buộc ông Á phải giao trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C phần đất có diện tích 971,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 29 (một phần thửa cũ 2404, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Huỳnh Văn P có chiều dài 24,54m; và giáp rạch có chiều dài 2,75m;

- Tây giáp con đường (lộ đá) có chiều dài 24,62m;

- Nam giáp đất Phạm Văn C có chiều dài 13,05m và Huỳnh Văn N có chiều dài 26,79m;

- Bắc giáp đất Nguyễn Văn M có chiều dài 36,57m.

(có họa đồ thửa đất kèm theo). Trên đất có số cây trồng theo biên bản định giá tài sản ngày 06/11/2015. Việc giao, nhận đất và tiền giữa các bên được thực hiện song song. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C được sử dụng đất và số cây trồng trên đất (trong đó có 04 cây măng cụt do ông Á trồng) khi giao đủ tiền nêu trên cho ông Á.

- Về chi phí đo đạc định giá là 1.304.000 đồng và chi phí thu thập quy trình là 90.000 đồng, ông Lê Ngọc Á tự nguyện chịu và đã nộp xong nên ghi nhận.

- Về chi phí giám định chữ ký: Bà Phạm Thị N phải chịu là 300.000 đồng, bà N đã nộp xong nên ghi nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Á thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên ông Á được miễn toàn bộ án phí (bao gồm: án dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch).

Bà N thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên bà N được miễn toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C là: chị Phạm Thị T, anh Phạm Văn Bé B, anh Phạm Văn C1, anh Phạm Văn P1, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị K, anh Phạm Văn T phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 4.317.700 đồng = (70.355.000đ + 16.000.000 đồng) x 5% : 7 người (mỗi người chịu 616.800 đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N được chấp nhận, nên bà N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà N.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2017/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 137, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 693, 695 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và 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 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 đơn khởi kiện của ông Lê Ngọc Á về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Tờ thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông Lê Ngọc Á với ông Phạm Văn C đề ngày 17/02/1994 bị vô hiệu.

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C là: bà Phạm Thị N (vợ ông C) và chị Phạm Thị T, anh Phạm Văn Bé B, anh Phạm Văn C1, anh Phạm Văn P, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị K, anh Phạm Văn T (các con ông C) có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Ngọc Á, các khoản cụ thể như sau:

- Hoàn trả 10 chỉ vàng 24k (là giá trị đất tại thời điểm xác lập giao dịch sang nhượng năm 1994).

- Hoàn trả 70.355.000 đồng (Bảy mươi triệu ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng) (là ½ giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch).

- Bồi hoàn công sức trồng 04 cây măng cụt loại I (giá 4.000.000đồng/cây), thành tiền là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Buộc ông Lê Ngọc Á phải giao trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C phần đất có diện tích 971,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 29 (một phần thửa cũ 2404, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Huỳnh Văn P có chiều dài 24,54m; và giáp rạch có chiều dài 2,75m;

- Tây giáp con đường (lộ đá) có chiều dài 24,62m;

- Nam giáp đất Phạm Văn C có chiều dài 13,05m và Huỳnh Văn N có chiều dài 26,79m;

- Bắc giáp đất Nguyễn Văn M có chiều dài 36,57m.

(có họa đồ thửa đất kèm theo). Trên đất có số cây trồng theo biên bản định giá tài sản ngày 06/11/2015.

Việc giao, nhận đất và tiền giữa các bên được thực hiện song song. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C được sử dụng đất và số cây trồng trên đất (trong đó có 04 cây măng cụt do ông Á trồng) khi giao đủ tiền nêu trên cho ông Á.

5. Ông Lê Ngọc Á tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá là 1.304.000 đồng và chi phí thu thập quy trình là 90.000 đồng. Ông Á đã nộp xong nên ghi nhận.

6. Bà Phạm Thị N phải chịu chi phí giám định chữ ký là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Bà N đã nộp xong nên ghi nhận.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Ngọc Á được miễn toàn bộ án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Lê Ngọc Á số tiền tạm ứng án phí mà ông Á đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0013516 ngày 03/8/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Bà Phạm Thị N được miễn án phí dân sự có giá ngạch.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C là: chị Phạm Thị T, anh Phạm Văn Bé B, anh Phạm Văn C1, anh Phạm Văn P, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị K, anh Phạm Văn T phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 4.317.700 đ (Bốn triệu ba trăm mười bảy ngàn bảy trăm đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị N không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013331 ngày 08/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

*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 và 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 C;
- Chi cục huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã Ký)

**Phạm Văn Ngọt**

