

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 108/2023/DS-PT

Ngày: 23/5/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố chuyển
nhượng QSDĐ và trả tiền công sang lấp đất
thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nhiên

Bà Ngô Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng cầm cố chuyển nhượng QSDĐ và trả tiền công sang lấp đất thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”

Do bản án sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm: 1962; bà Nguyễn Thúy H, sinh năm: 1964 (chết); Cùng địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện G1, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1965 (có mặt); bà Lý Thị P, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P ủy quyền cho anh Nguyễn Hoàng E, sinh năm: 1998; chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm: 1994; Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền đề ngày 09/11/2020 (có mặt).

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thúy H gồm:

Ông Lê Văn S, sinh năm:1962; chị Lê Thị T, sinh năm: 1988; anh Lê Văn Đ, sinh năm: 2000; chị Lê Mỹ T, sinh năm:1992; chị Lê Thị G, sinh năm: 1990, anh Lê Văn C, sinh năm: 1994; Cùng địa chỉ: khu phố 8, thị trấn G, huyện G1, tỉnh Kiên Giang.

Chị Lê Thị T, anh Lê Văn Đ, anh Lê Văn C ủy quyền cho ông Lê Văn S; địa chỉ: khu phố 8, thị trấn G, huyện G1, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền đề ngày 26/11/2021). Chị Lê Mỹ T, chị Lê Thị G (có mặt).

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

4.1. Bà Lê Thị L, sinh năm: 1970; địa chỉ: ấp T, xã Th, huyện G, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

4.2. Ông Lê Văn N, sinh năm: 1964; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện X, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

5. *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn S:* Ông Nguyễn Văn L là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Khắc P thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

6. *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P:* Ông Dương Minh B là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Anh V thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2015 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thúy H trình bày: Vào năm 1995 vợ chồng ông – bà được ông Lê Văn Q (cha ruột) cho diện tích đất 7.550 m² thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện G, tỉnh Kiên Giang, ông có đến Ủy ban xã Th kê khai đứng tên trong sổ mục kê nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vợ chồng ông canh tác từ năm 1995 đến năm 2001 do gặp khó khăn về kinh tế nên cầm cố cho ông Nguyễn Văn B diện tích 04 công tầm 3 mét với số vàng 25 chỉ vàng 24K (loại vàng 98%). Lúc cầm cố không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng khi nào có vàng thì chuộc lại. Đến năm 2011 vợ chồng ông có vàng xin chuộc lại thì ông B bịa đặt nói rằng đã sang nhượng phần đất trên của cha ông (Lê Văn Q). Sự thực đất này ông đã được cha cho và đi kê khai đứng tên trong sổ mục kê. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lý Thị P cho vợ chồng ông chuộc lại diện tích 04 công tầm 03 mét, vợ chồng ông trả lại 25 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông B. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trên cho vợ chồng ông để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/01/2016, đơn phản tố bổ sung ngày 15/5/2018 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P trình bày: Vào ngày

07/8/2001 vợ chồng ông có thỏa thuận với ông Lê Văn Q chuyển nhượng phần đất ruộng 7.750 m² (tương đương 04 công tầm 3 mét) thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang với giá 25 chỉ vàng 24K (loại 98%). Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng một bản do ông giữ, trong giấy có ký xác nhận của ông Cao Văn T người làm ruộng giáp ranh. Vợ chồng ông đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác, do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn chưa đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 ông đến xã làm thủ tục thì mới hay ông Lê Văn S đứng tên trong sổ mục kê, vợ chồng ông yêu cầu ông S làm thủ tục ký giấy tờ chuyển nhượng thì ông S nói ngược cho rằng ông cầm cố chứ không sang bán đất. Việc vợ chồng ông S cho rằng diện tích đất trên cầm cố là không đúng. Nay vợ chồng ông S xin chuộc lại đất thì ông bà cũng đồng ý nhưng phải chuộc theo giá thị trường đã định giá và bồi thường công san lấp cải tạo đất từ năm 2001 đến năm 2015 với số tiền là 117.600.000 đồng. Ngoài ra, yêu cầu bồi thường chênh lệch giá là 106.525.000 đồng. Trong quá trình giải quyết ông bà xin rút phần yêu cầu bồi thường chênh lệch giá là 106.525.000 đồng. Đến ngày 09/01/2022 ông B – bà P có yêu cầu phản tố bổ sung là công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập 07/8/2001 giữa vợ chồng ông với ông Lê Văn Q, công nhận cho ông B và bà P quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế 5.670 m² thuộc thửa số 617, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Trường hợp Tòa án xác định tờ sang nhượng lập ngày 07/8/2001 giữa vợ chồng ông B, bà P với ông Q là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn S, Lê Thị L và Lê Văn N là những người thừa kế của ông Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông 25 chỉ vàng 24K và 109.960.000 đồng tiền công san lấp làm tăng giá trị của đất theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn xin rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa là vô hiệu, buộc ông S, bà L và ông N là những người thừa kế của ông Q phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông B 25 chỉ vàng 24K (loại 98%) và 109.959.000 đồng tiền công san lấp đất.

Theo bản tự khai đề ngày 25/2/2022 bà Lê Thị L, ông Lê Văn N xác định: Diện tích đất giữa ông S, bà H và vợ chồng ông B, bà P tranh chấp với nhau không phải là di sản thừa kế do ông Lê Văn Q để lại, phần đất này cha ông - bà là ông Q đã cho ông S sử dụng từ rất lâu, ông N và bà L không thừa hưởng gì trong phần đất này, giữa hai bên tranh chấp với nhau ông - bà không có ý kiến gì hết. Việc ông B, bà P buộc ông bà phải có trách nhiệm về thửa đất này là không đúng. Mọi việc liên quan đến phần đất tranh chấp này do ông S tự quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thúy H và ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P là vô hiệu.

- Xử buộc ông Lê Văn S phải giao trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24K (loại 98%) và 10.000.000 đồng (mười triệu) đồng.

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

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P trả cho ông Lê Văn S và các con của ông S gồm: Lê Thị T, Lê Văn Đ, Lê Mỹ T, Lê Thị G, Lê Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thúy H) diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.650 m² (theo biên bản đo đạc ngày 21/4/2016) đất có vị trí cụ thể như sau:

- + Cạnh 1,2 giáp đất ông Cao Văn T có số đo 84,70 m
- + Cạnh 2,3 giáp thửa đất ông Nguyễn Văn B có số đo 68,50 m
- + Cạnh 3,4 giáp đất ông Phan Văn H có số đo 47,30 m
- + Cạnh 4,5 giáp đất ông Phan Văn H có số đo 13 m
- + Cạnh 5,6 giáp đất ông Phan Văn H có số đo 17,14 m
- + Cạnh 6,1 giáp đất bà Nguyễn Thị H có số đo 66,40 m

Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Lê Văn S và chị Lê Thị T, anh Lê Văn Đ, chị Lê Mỹ T, chị Lê Thị G, anh Lê Văn C (con bà Nguyễn Thúy H) đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu trả chi phí san lấp làm tăng giá trị của đất.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn B – bà Lý Thị P về khoản tiền chênh lệch giá, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn S – bà Nguyễn Thúy H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Đến ngày 26/7/2022 ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 7/8/2001 giữa ông bà với ông Lê Văn Q là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn S, Lê Thị L, Lê Văn N là những người thừa kế của ông Q phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông 25 chỉ vàng và 109.959.000 tiền công sang lấp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất.

Tại phiên Tòa:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người đại diện ủy quyền cho ông B, bà P là anh Nguyễn Hoàng E thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Văn S phát biểu ý kiến: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (do bà Nguyễn Thúy H chết) ông Lê Văn S và các con của bà H đều thống nhất giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P cho chuộc lại đất đã cầm cố với lý do: phần đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông S vì ông S được ông Lê Văn Q cho vào năm 1993, ông S đi kê khai và đứng tên trong sổ mục kê. Phần đất của ông Lê Văn Q được cấp là nằm hoàn toàn độc lập với thửa đất mà ông S cầm cố cho vợ chồng ông B. Do đó, có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng: Theo tờ giấy chuyển nhượng bị đơn cung cấp thì có ghi tên bà Trọng (vợ ông Q) bà L và ông N ký tên trong giấy tay nhưng bà L, ông N không thừa nhận việc ký tên này. Việc bị đơn yêu cầu các con của ông Q chịu trách nhiệm trả số vàng là không đúng do không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh quyền thừa kế. Trường hợp yêu cầu đòi bồi thường số tiền cải tạo đất là 109.959.000 đồng nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, trước khi cải tạo đất thì bên bị đơn phải thông báo cho phía nguyên đơn biết và lập thành văn bản thì mới có căn cứ để xem xét. Cho nên, việc bên bị đơn yêu cầu tiền công cải tạo đất là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu trên của phía bị đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến: Theo như trong hồ sơ thì thấy rằng không có tài liệu nào thể hiện việc ông Lê Văn S có đất cho vợ chồng ông B – bà P. Bị đơn xác định đất đang tranh chấp là của ông Lê Văn Q nhưng cũng không có loại giấy tờ nào xác định đây là đất của ông Q, ông S cho rằng cầm cố đất nhưng không có căn cứ xác định về mặt thời gian cầm cố đất. Tuy nhiên, việc giao dịch giữa hai bên thì ông B và ông S đều xác nhận ông B giao vàng cho ông S nhận. Vì vậy, ông S phải có trách nhiệm trả 25 chỉ vàng 24k (loại 98%) cho vợ chồng ông B. Ngoài ra, trong phần đất 04 công tranh chấp, vợ chồng ông B chỉ làm được 1,5 công, còn lại 2,5 công không làm được. Ngoài ra, trong biên bản nguyên đơn xác định phần đất 2,5 công bị hố sâu dùng để nuôi cá không canh tác được, bị đơn đã cải tạo hàng năm mới canh tác được cho đến nay. Vì vậy, ông Lê Văn S cho đây là hợp đồng cầm cố đất là không có cơ sở. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do có nhầm lẫn đất này của ông Lê Văn Q là căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên vô hiệu. Ngoài ra, phần đất lung bào đã được trang ủi, cải tạo và hiện tại đã làm tăng

giá trị đất. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xử lý hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, đồng thời xem xét hoàn trả lại công cải tạo đất cho vợ chồng ông B số tiền là: 109.959.000 đồng.

Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N không có đơn xin vắng mặt, biên bản lấy lời khai của ông N có dấu lấn tay, bản tự khai có chữ ký, chữ viết của ông N nên cần giám định chữ ký của ông Lê Văn N; Cần đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N vào vụ án; Bà H chết không đưa cha mẹ của bà H vào tham gia tố tụng. Nên tôi đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Tôi đề nghị HĐXX lưu tâm phần phát biểu của Luật sư đại diện cho bị đơn là đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật bởi vì ông N hiện đã chết có giấy xác nhận chứng tử và ông N đã có lời khai được ghi nhận trong hồ sơ nên việc Luật sư bảo vệ cho bị đơn yêu cầu hủy án là không cần thiết. Còn về phần tiền công san lấp theo chứng thư là không có căn cứ. Nên đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thúy H yêu cầu “ ***hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông B, bà P vô hiệu***” ; Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P yêu cầu phản tố “ ***hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 7/8/2001 giữa vợ chồng ông với ông Lê Văn Q; buộc ông S, ông N trả cho vợ chồng ông 25 chỉ vàng và tiền sang lấp mặt bằng là 109.959.000***”. Do đó, cấp sơ thẩm xác định một quan hệ pháp luật “***tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản***” để giải quyết là phù hợp.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P vắng mặt nhưng có văn bản uỷ quyền cho anh Nguyễn Hoàng E, chị Nguyễn Thị Hoàng N làm đại diện, chị T, anh Đ, anh C vắng mặt có văn bản uỷ quyền cho ông Lê Văn S làm đại diện, ông Lê Văn N đã được Toà án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Đối tượng tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 5.650 m² thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 12 đất, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện G, tỉnh Kiên Giang do ông Lê Văn S đứng tên trong sổ mục kê.

Theo lời trình bày của ông S, bà H thì vào năm 2001 vợ chồng ông - bà cầm cố cho vợ chồng ông B, bà P diện tích 04 công tầm 03 mét với giá 25 chỉ vàng 24K (loại 98%) hai bên không làm giấy tờ, thỏa thuận khi nào có vàng thì xin chuộc lại. Đến năm 2011 vợ chồng ông có vàng xin được chuộc lại đất để làm thì vợ chồng ông B, bà P không cho chuộc. Trái với lời trình bày của vợ chồng ông S thì vợ chồng ông B, bà P cho rằng: Vào năm 2001 vợ chồng ông – bà thỏa thuận chuyển nhượng đất với cha của ông S (Lê Văn Q) vì đất này là đất gốc của ông Q với giá 25 chỉ vàng 24K, giữa ông và ông Q có làm giấy tay chuyển nhượng (hiện ông Q đã chết) giấy tay do vợ chồng ông quản lý. Ông B, bà P thống nhất hủy hợp đồng yêu cầu ông Lê Văn S, Lê Thị L và Lê Văn N là những người thừa kế của ông Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông 25 chỉ vàng 24K và 109.960.000 đồng tiền công san lấp làm tăng giá trị của đất theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của các bên đương sự:

[3.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thuý H: ***“Hủy hợp đồng miệng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H và ông B, bà P”***.

Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng vợ chồng ông S giao dịch với vợ chồng ông B, bà P cầm cố, không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng với nhau; Còn bên ông B, bà P cung cấp cho Tòa án một tờ giấy tay sang đất với nội dung sang nhượng 04 công tầm 3 mét với giá 25 chỉ vàng 24K có chữ ký của ông Q; bà Tr, bà L và ông N ký phía dưới. Theo như lời trình bày của ông S thì diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Q, ông Q cho ông S vào năm 1995, ông S đi kê khai và đứng tên trong sổ mục kê nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi giao dịch chuyển nhượng thì ông B, bà P xác định là giao dịch chuyển nhượng đất với ông Q, còn giao vàng thì giao cho ông Lê Văn S nhận. Mặt khác, tại tờ sang đất ông B và bà P cho rằng có chữ ký của bà Trọng (vợ ông Q đã chết) bà L, ông N là con

ông Q. Bà L xác định không chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B – bà P với cha bà là ông Q, đồng thời cũng không ký tên trong tờ chuyển nhượng đất với ông B, trong biên bản lấy lời khai và đối chất thì bà L, ông N không thừa nhận chữ ký đó là của mình. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định giao dịch giữa vợ chồng ông S, bà H với vợ chồng ông B, bà P là giao dịch miệng cầm cố quyền sử dụng đất là có căn cứ.

{3.2} Xét kháng cáo của bị đơn ông B, bà P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào năm 2001 vợ chồng ông chuyển nhượng 04 công tằm 03 mét của ông Q với giá 25 chỉ vàng 24K (loại 98%) khi sang nhượng có làm giấy tay, có sự chứng kiến ký tên của vợ chồng ông Q, con ông Q là bà L, ông N nhưng không có mặt vợ chồng ông S, đồng thời có sự xác nhận của ông Cao Văn Th. Tại biên bản lấy lời khai của một số người làm chứng đều xác định không chứng kiến việc các bên giao dịch chuyển nhượng mà chỉ nghe nói lại rồi đưa ký tên vào giấy. Mặt khác, ông B cho rằng chuyển nhượng đất vào năm 2001 diện tích 7.750 m² (tương đương 04 công tằm 3 mét) giá 25 chỉ vàng, ông B chỉ làm được 1,5 công, còn lại 2,5 công không làm được, bị đơn đã cải tạo hàng năm mới canh tác được cho đến nay, lời trình bày này hoàn toàn mâu thuẫn bởi lẽ nếu đất xấu chỉ canh tác được 1,5 công thì không thể chuyển nhượng giá 25 chỉ, diện tích đất chuyển nhượng 7.750 m², diện tích đất đo đạc thực tế chỉ 5.650 m², ông B, bà P vẫn không có ý kiến gì. Trong tờ sang nhượng ông B cung cấp có chữ ký ông Q, ông B và bà L, ông N nhưng bà L, ông N không không có ông S, bà H nhưng ông B, bà P lại giao vàng cho ông S, bà H. Nên không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà P với ông Q là hợp pháp. Ông B – bà P đồng ý huỷ hợp đồng, yêu cầu ông S, bà L và ông N phải chịu trách nhiệm trả cho ông - bà 25 chỉ vàng 24K (loại 98%) và số tiền cải tạo đất 109.959.000 đồng là không có cơ sở, bởi lẽ ông B, bà P tự cải tạo đất để sản xuất chưa thuộc quyền sở hữu của mình nên ông B, bà P phải chịu trách nhiệm, phần đất này ông Lê Văn S được ông Q cho và đã kê khai đứng tên trong sổ mục kê. Vì vậy, ông S, bà L và ông N không phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với ông B – bà P. Ông S thừa nhận ông chính là người đã nhận vàng cầm cố của vợ chồng ông B – bà P 02 lần nên ông sẽ tự chịu trách nhiệm trả cho vợ chồng ông B 25 chỉ vàng 24K (loại 98%). ông Lê Văn S tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông B – bà P chi phí bồi đắp đất với số tiền 10.000.000 đồng.

Vì vậy, Tòa sơ thẩm buộc ông Lê Văn S và các con ông S (là người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Nguyễn Thúy H) giao trả cho ông B – bà P 25 chỉ vàng 24K (loại 98%), tiền hỗ trợ bồi đắp đất 10.000.000 đồng. Buộc ông B, bà P phải giao trả cho vợ chồng ông S- bà H diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.650 m² thuộc thửa

617, tờ bản đồ số 12 đất, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện G, tỉnh Kiên Giang là có căn cứ.

Tại phiên Tòa phúc thẩm hôm nay ông B và người đại diện cho ông B, bà P là anh Nguyễn Hoàng E thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N và bà H tham gia là thiếu sót. Đồng thời thủ tục tố tụng lời khai của ông N không có văn bản đơn xin vắng mặt và những tình tiết thiếu sót cần hủy án để bảo vệ quyền lợi cho bị đơn. Nhưng ông B và người đại diện anh Hoàng E không đưa ra một căn cứ, chứng minh nào khác để bảo vệ cho mình. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy yêu cầu hủy án do không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N, bà H là không cần thiết. Do ông S là người chịu trách nhiệm trong vụ án này. Nếu có đưa những người này vào tham gia vụ án cũng không thay đổi nội dung giải quyết vụ án.

Do vậy qua thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P. Giữ y bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải chịu án phí theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P phải chịu án phí với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận là 300.000 đồng ông B được khấu trừ vào biên lai tạm ứng số 0008636 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà P được miễn án phí do người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 3,6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH12, ngày 27/02/2009,

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

1. Tuyên bố thỏa thuận miệng năm 2001 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thúy H và ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P là vô hiệu.

- Xử buộc ông Lê Văn S phải giao trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24K (loại 98%) và 10.000.000 đồng (mười triệu) đồng.

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

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P trả cho ông Lê Văn S và các con của ông S gồm: Lê Thị T, Lê Văn Đ, Lê Mỹ T, Lê Thị G, Lê Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thúy H) diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.650 m² (theo biên bản đo đạc ngày 21/4/2016) đất có vị trí cụ thể như sau:

- + Cạnh 1,2 giáp đất ông Cao Văn Th có số đo 84,70 m
- + Cạnh 2,3 giáp thửa đất ông Nguyễn Văn B có số đo 68,50 m
- + Cạnh 3,4 giáp đất ông Phan Văn H có số đo 47,30 m
- + Cạnh 4,5 giáp đất ông Phan Văn H có số đo 13 m
- + Cạnh 5,6 giáp đất ông Phan Văn H có số đo 17,14 m
- + Cạnh 6,1 giáp đất bà Nguyễn Thị H có số đo 66,40 m

Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Lê Văn S và chị Lê Thị T, anh Lê Văn Đ, chị Lê Mỹ T, chị Lê Thị G, anh Lê Văn C (con bà Nguyễn Thúy H) đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu trả chi phí san lấp làm tăng giá trị của đất.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn B – bà Lý Thị P về khoản tiền chênh lệch giá, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn S – bà Nguyễn Thúy H.

4. Về chi phí thẩm định giá: Ông B, bà P phải chịu 3.410.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông B, bà P đã nộp theo hóa đơn số 522, ngày 08/08/2016 của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang và hóa đơn số 136, ngày

13/9/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư miền tây, ông B, bà P đã nộp đủ.

5. Chi phí đo vẽ là 900.000 đồng ông B tự nguyện nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền mà ông B đã nộp tại biên lai số 62841, ngày 04/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Ông B đã nộp đủ.

6. Về án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của ông S, bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí không có giá ngạch. Đối với số tiền 10.000.000 đồng tự nguyện bồi thường nên phải chịu án phí có giá ngạch là: $10.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 500.000 \text{ đồng}$; nhưng do ông S là người cao tuổi nên miễn toàn bộ số tiền án phí cho ông. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông S 4.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 4416, ngày 04/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Yêu cầu phản tố của ông B, bà P không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, án phí dân sự có giá ngạch do yêu cầu không được chấp nhận $109.959.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.497.950 \text{ đồng}$. Tổng cộng 5.697.950 đồng. Ông B và bà P mỗi người phải nộp là 2.848.975 đồng; bà Lý Thị P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Số tiền ông B phải nộp 2.848.975 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 4505, ngày 15/01/2016, số tiền 2.700.000 đồng theo biên lai số 2679, ngày 21/6/2018 và số tiền 2.940.000 đồng theo biên lai thu tiền số 2604 ngày 18/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Ông B, bà P được nhận lại 2.991.025 đồng.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B, bà Lý Thị P phải chịu án phí với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận là 300.000 đồng ông B được khấu trừ vào biên lai tạm ứng số 0008636 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà P được miễn án phí do người cao tuổi.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;

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

- TAND huyện G;
- THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Lê Quang Tấn

