

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 296/2025/DS-PT

Ngày: 16/10/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Nữ Ngọc Lan.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám và ông Đào Chí Keo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hà Phương My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 400/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 165/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11- An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 112/2025/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Cụ Trương Thị K, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang). Người đại diện theo ủy quyền của cụ K: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã C, tỉnh An Giang (hợp đồng ủy quyền ngày 20/6/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cụ Trương Thị K: Luật sư Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số D, đường Q, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang).

- Ông Mai Thanh T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Ông Mai Văn V, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), có mặt.

- Ông Mai Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Ông Mai Văn M1, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Ông Mai Văn T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Ông Mai Toàn V3, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Ông Mai Văn T3, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Bà Mai Thị Thùy L, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), có mặt.
- Bà Mai Thị Thu V1, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang, (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Bà Mai Thị Kiều T4, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Phạm Văn V2, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (đã chết ngày 31/01/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị H1:

- + Chị Nguyễn Thị Diễm T5 (N), sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ó, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- + Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ó, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Ông Phạm Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.
- Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn S1: Ông Nguyễn Tấn T6, sinh năm 1968; hộ khẩu thường trú: Số A, đường Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: Số F, đường B, khu phố H, phường H, thành phố Hồ Chí Minh; theo giấy ủy quyền được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 23/7/2018, có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; (nay là xã L, tỉnh An Giang), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G: Ông Nguyễn Tân T6, sinh năm 1968; hộ khẩu thường trú: Số A, đường Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: Số F, Đường B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; theo giấy ủy quyền được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 23/7/2018, có mặt.

- Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Phạm Thị X, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Ông Phạm Văn K1, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Võ Thị K2, sinh năm 1967; địa chỉ: Số E, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Chị Phạm Thị T7, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã N, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Anh Phạm Hoàng M2, sinh năm 1986; địa chỉ: Số E, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã N, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8), sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã N, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Phạm Thị N3, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Mộng T9, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Ông Mai Văn D, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Vũ Thị C (Bích C1), sinh năm 1976; địa chỉ: Số E, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang), vắng mặt.

- Bà Phạm Thị T10 (N4), sinh năm 1944; địa chỉ: Số F, tổ B, ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang), vắng mặt.

Người kháng cáo: Cụ Trương Thị K, ông Mai Thanh T1, ông Mai Văn V, ông Mai Văn M, ông Mai Văn M1, ông Mai Văn T2, ông Mai Toàn V3, ông Mai Văn T3, bà Mai Thị Thùy L, bà Mai Thị Thu V1, bà Mai Thị Kiều T4 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai cung cấp trong

quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Trương Thị K trình bày: Vào ngày 15/02/1991, cụ Mai Văn S2 (Mai Văn X1), đã chết năm 2011, chồng của cụ K, có cổ cho cụ Phạm Văn Y (sinh năm 1922, chết năm 2008) quyền sử dụng phần đất diện tích 2,5 công (2.500m²), tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang với giá 4 chỉ vàng 24 kara, thời hạn 03 mùa vụ. Khi đến hạn mà cụ S2 không chuộc lại đất thì cụ Y có quyền tiếp tục sử dụng đất. Khi đó, hai bên có lập Tờ thỏa thuận ngày 15/02/1991 và đã giao đất, vàng theo thỏa thuận đầy đủ vào thời điểm đó. Phần đất 2.500m² nằm trong phần đất khoảng hơn 4.000m² chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 1992, cụ S2 được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này, qua đo đạc có diện tích 4.214m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ S2 (với họ tên là Mai Văn X1).

Sau khi được cấp quyền sử dụng, cụ S2 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 thế chấp cho bà Vũ Thị C (B) vay 2.000.000 đồng. Khi biết việc thế chấp, cụ Y mang 2.000.000 đồng trả cho bà C nhận và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian cụ Y còn sống, do không có khả năng nên gia đình cụ K chưa chuộc lại đất. Đến năm 2011, do cần tiền trị bệnh cho cụ S2, vợ chồng cụ S2, cụ K có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G phần đất diện tích 1.000m² (qua đo đạc có diện tích 1.042m²) trong phần đất còn lại của phần đất được cấp quyền sử dụng 4.214m². Khi đó, vợ chồng cụ S2, cụ K cùng con và vợ chồng ông S1, bà G đến Ủy ban nhân dân xã L làm thủ tục chuyển nhượng.

Đến khoảng tháng 2, 3/2018, cụ K và bà Mai Thị Thùy L (con cụ K) đến nhà bà G xin gặp bà G trả vàng cổ đất, nhận lại phần đất 2.500m² đã cố và xin nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách phần 1.000m² đã chuyển nhượng cho ông S1, bà G. Tuy nhiên, bà G nói đã nhận chuyển nhượng toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi khởi kiện đến Tòa án, cụ K và (03) các ông M1, T1, T3 lấy lại phần đất 2.500m² đã cố và canh tác cho đến nay.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa ngày 11/6/2024, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn trình bày, vào khoảng vụ 03 năm 2005, cụ Mai Văn S2 có cổ cho ông Phạm Văn D1 (tên khác của ông Phạm Văn S1) quyền sử dụng đất diện tích 1.500m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2, với giá 20.000.000 đồng, thời hạn từ vụ 03 năm 2005 đến năm 2006, theo Tờ cổ đất ruộng “ngày tháng N05” giữa cụ Mai Văn S2 (Xù) với ông Phạm Văn S1 (D1). Số tiền cổ đất 20.000.000 đồng đã được chuyển hóa thành số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m², theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011, giữa cụ S2 (X), cụ K với ông S1, bà G.

Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất 2L diện tích 2.500m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, theo Tờ thỏa thuận cố đất ngày 15/02/1991 giữa cụ Mai Văn S2 với cụ Phạm Văn Y là vô hiệu. Buộc các đồng thừa kế của cụ Y, cụ H2 gồm các ông, bà Phạm Thị N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị X, Phạm Văn K1, Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Văn S, Phạm Văn S1, Phạm Thị N3; chị Nguyễn Thị Diễm T5 (N), anh Nguyễn Văn Đ, là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H1; bà Võ Thị K2, chị Phạm Thị T7, anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8) và bà Nguyễn Thị G trả lại cho các nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù); các nguyên đơn đồng ý trả lại cho các đồng thừa kế của cụ Y, cụ H2 04 chỉ vàng 24 kara (9999). Phần đất diện tích 2.500m² (qua đo đạc có diện tích 3.192m²) đã được các nguyên đơn lấy lại canh tác nên không đề nghị giải quyết.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất 2L, diện tích 1.500m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992, theo Tờ cố đất ruộng đề “ngày tháng N05” giữa cụ Mai Văn S2 (Xù) với ông Phạm Văn S1 (D1). Số tiền cố đất 20.000.000 đồng đã được chuyển hóa thành số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² (qua đo đạc có diện tích 1.042m²), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011, giữa cụ S2 (X), cụ K với ông S1, bà G, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L nên các nguyên đơn không hoàn lại cho ông S1.

- Công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 giữa cụ S2 (X), cụ K với ông S1, bà G, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L B đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² (qua đo đạc có diện tích 1.042m²), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ S2 (Xù); các nguyên đơn đồng ý sang tên chuyển quyền sử dụng phần đất này cho ông S1, bà G. Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 giữa cụ S2 (X), cụ K với ông S1, bà G đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.192m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ S2 (Xù). Các nguyên đơn không đồng ý giao thêm và không đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất diện tích 3.192m² cho ông S1, bà G.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù, bản photo); Trích lục khai tử số 159/TLKT ngày 23/8/2017 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C cấp đối với cụ Mai Văn S2 (Xù); Tờ thỏa thuận (về việc cầm cố quyền sử dụng đất) ngày 15/02/1991 giữa cụ Mai Văn S2 (X1) và cụ Phạm Văn Y (bản photo); Tờ cố đất ruộng đề “ngày tháng N05”, có chữ, đề họ tên bên cầm cố “Mai Văn X1” và bên nhận cầm cố “Phạm V D2”;

- Theo đơn phản tố, đơn yêu cầu độc lập, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập, lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn S1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà G trình bày: Vào ngày 15/02/1991, cụ Y và cụ S2 có lập Tờ thỏa thuận có đất như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, đến ngày 19/3/2011, cụ S2, cụ K và các ông, bà T1, V3, T3, V, L, V1 (là các con cụ S2, cụ K) đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1, bà G tại Ủy ban nhân dân xã L. Theo nội dung hợp đồng, cụ S2, cụ K đã chuyển nhượng cho ông S1, bà G quyền sử dụng đất diện tích 4.214m² (qua đo đạc có diện tích 4.234m², gồm phần đất diện tích 3.192m² và phần đất diện tích 1.042m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 với giá 110.000.000 đồng. Các ông, bà T1, V3, T3, V, L, V1 ký tên chứng kiến. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông S1, bà G đã giao tiền xong và nhận đất chuyển nhượng canh tác.

Trong năm 2011, bà G, ông S1 cho ông D, bà T9 thuê phần đất nhận chuyển nhượng, giá thuê mỗi năm 2.800.000 đồng/1.000m². Đến năm 2015, do thất mùa nên ông S1, bà G giảm giá thuê mỗi năm xuống còn 2.600.000 đồng/1.000m². Hai bên không lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không thỏa thuận thời hạn thuê. Cứ sau một năm, ông D, bà T9 trả tiền thuê đất cho năm tiếp theo và sử dụng phần đất thuê. Khoảng cuối năm 2017, gia đình cụ K vào lấy lại phần đất mà ông D, bà T9 đang thuê có diện tích khoảng 3.000m² (qua đo đạc có diện tích 3.192m²) và cánh tác trồng lúa đến nay. Từ cuối năm 2017 cho đến nay, ông D, bà T9 chỉ còn thuê của ông S1, bà G quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.000m² (qua đo đạc có diện tích 1.042m²). Từ thời gian đó đến nay, vợ chồng ông D, bà T9 vẫn còn thuê của ông S1, bà G phần đất diện tích 1.042m², giá thuê mỗi năm 2.800.000 đồng.

Đối với việc có đất theo Tờ có đất ruộng đề “ngày tháng N05”, bà G, ông S1, người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà G xác định, ông S1 không nhận có đất từ cụ S2 theo Tờ có đất ruộng “ngày tháng N05” và không chấp nhận kiến, yêu cầu của cụ K, người đại diện theo ủy quyền của cụ K đối với nội dung Tờ có đất ruộng đề “ngày tháng N05”.

Vì vậy, ông S1 có yêu cầu phản tố, bà Giàu C2 yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa ông S1, bà G với cụ S2 (X), cụ K đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế có diện tích 4.234m², gồm phần đất diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14) và phần đất diện tích 1.042m² (theo các điểm 7, 8, 9, 10, 15) của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ S2. Yêu cầu cụ K cùng các đồng thừa kế của cụ S2 (gồm cụ K và các ông, bà T1, V, M2, M1, T2, V3, T3, L, V1, T4) thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.214m² (qua đo đạc có diện tích 4.234m²) theo quy định pháp luật. Buộc cụ K và các đồng thừa kế của cụ S2 (gồm cụ K và các ông, bà T1,

V, M2, M1, T2, V3, T3, L, V1, T4) phải di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên đất (nếu có), giao thêm quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích 3.192m² cho ông S1, bà G. Ông S1, bà G chấp nhận trả thêm số tiền chuyển nhượng cho cụ K và các đồng thừa kế của cụ S2 đối với phần diện tích tăng thêm qua đo đạc là 20m² theo giá quyền sử dụng đất đã được Hội đồng định giá xác định.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn ông Phạm Văn S1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập bao gồm: Thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2459/TB-CNCM ngày 13/10/2017 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4; Công văn số 1045/CMCM-TB ngày 25/6/2018 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 về việc chuyển giao hồ sơ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ S2 (X1), đều là bản sao.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn V2, bà Phạm Thị H trình bày, cụ ông Phạm Văn Y (sinh năm 1922, đã chết năm 2016) và cụ bà Trương Thị H2 (sinh năm 1932, chết năm 1003) có 11 người con gồm các ông, bà Phạm Thị N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị X, Phạm Văn K1, Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Phước H3, Phạm Thị H1, Phạm Thị N3, Phạm Văn S và Phạm Văn S1. Ông H3 chết năm 1994, có vợ là bà Võ Thị K2 và 03 người con gồm: chị Phạm Thị T7, anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8). Ông V2, bà H không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của ông S1, yêu cầu độc lập của bà G.

- Bị đơn ông Phạm Văn S vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị H1 gồm: chị Nguyễn Thị Diễm T5 (N) và anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Cha, mẹ của chị T5, anh Đ là bà Phạm Thị H1 (sinh năm 1970, chết năm 2021) và ông Nguyễn Văn N5 (sinh năm 1969, chết năm 2018). Ngoài chị T5, anh Đ, bà H1 và ông N5 không còn người con nào khác. Mặc dù, giấy tờ tùy thân thể hiện bà Hiếu sinh năm 1970 nhưng thực tế bà Hiếu sinh năm 1967, theo đúng năm sinh thể hiện trên bia mộ của bà H1. Chị T5, anh Đ không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của ông S1, yêu cầu độc lập của bà G.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thị X, ông Phạm Văn K1, bà Võ Thị K2, chị Phạm Thị T7, bà Phạm Thị N3 trình bày: Cụ ông Phạm Văn Y (sinh năm 1922, đã chết năm 2016) và cụ bà Trương Thị H2 (sinh năm 1932, chết năm 1003) có 11 người con gồm các ông, bà Phạm Thị N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị X, Phạm Văn K1, Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Phước H3, Phạm Thị H1, Phạm Thị N3, Phạm Văn S và Phạm Văn S1. Ông H3 chết năm 1994 có vợ là bà Võ Thị K2 và 03 người con gồm: chị Phạm Thị T7, anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8). Bà N1, bà N2, bà X, ông Văn K1, bà Thị K2, chị T7, bà N3 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của ông S1, yêu cầu độc lập của bà G.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T) vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T9, ông Mai Văn D trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông S1, bà G về việc ông D, bà T9 có thuê quyền sử dụng đất từ ông S1, bà G vào năm 2011 đối với quyền sử dụng đất diện tích khoảng 4.000m². Khoảng cuối năm 2017, gia đình cụ K vào lấy lại phần đất mà ông D, bà T9 đang thuê có diện tích khoảng 3.000m². Cho nên, từ cuối năm 2017 cho đến nay, ông D, bà T9 chỉ còn thuê của ông S1, bà G quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.000m², giá thuê mỗi năm 2.800.000 đồng. Ông D, bà T9 không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T9 với ông S1, bà G trong vụ án này.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị C (B) trình bày: Vào khoảng năm 2002, cụ K thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do cụ S2 (X) đứng tên cho bà C để vay số tiền 2.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, trả lãi hàng tháng, không thỏa thuận thời hạn; chỉ nói miệng, không lập văn bản thể hiện. Sau khi vay, cụ K không trả nợ lãi, nợ gốc cho bà C, mặc dù, bà C đã nhiều lần yêu cầu. Đến khoảng năm 2011, ông S1, bà G đến nhà bà gặp bà C. Khi đó, ông S1, bà G tự xưng là bà con của cụ S2, cụ K và nói rằng gia đình cụ K rất khó khăn, không có khả năng trả nợ và đề nghị được trả nợ dùm cụ K và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó, bà C chỉ nhận nợ gốc 2.000.000 đồng, không tính lãi và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 cho ông S1, bà G. Khoảng 5 tháng sau, cụ K và bà L (con của cụ K) đến gặp bà C đòi trả nợ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C nói lại sự việc ông S1, bà G trả nợ thay cụ K, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kêu cụ K gặp ông S1, bà G lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T10 (Ni) trình bày: Bà Tiếng là con của cụ Phạm Văn Y và cụ Lê Thị Hào. Cụ Y và cụ H4 đều đã mất và chỉ có 01 con chung là bà T10. Cụ Y, cụ H4 sống chung một thời gian thì cụ Y bỏ nhà đi. Sau đó, bà T10 được biết cụ Y có vợ khác và 11 người con gồm các ông, bà Phạm Thị N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị X, Phạm Văn K1, Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Phước H3, Phạm Thị H1, Phạm Thị N3, Phạm Văn S và Phạm Văn S1. Do tranh chấp giữa nguyên đơn với ông S1, bà G không liên quan đến bà T10 nên bà T10 không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án số 165/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11-An Giang) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Văn S2 (Mai Văn X1) và cụ Phạm Văn Y đối với quyền sử dụng diện tích 2.500m² (qua đo đạc có diện tích 3.192m²), theo Tờ thỏa thuận ngày 15/02/1991 giữa cụ Mai Văn S2 (Mai Văn X1) với cụ Phạm Văn Y.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Y, cụ Trương Thị H2 gồm các ông, bà Phạm Thị N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị X, Phạm Văn K1, Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Văn S, Phạm Văn S1, bà Phạm Thị N3, bà Nguyễn Thị G; chị Nguyễn Thị Diễm T5 (N), anh Nguyễn Văn Đ, là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H1; bà Võ Thị K2, chị Phạm Thị T7, anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8) trả lại cho các nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù) và việc các nguyên đơn (là đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2) trả lại cho các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Y, cụ Trương Thị H2 04 (bốn) chỉ vàng 24 kara (9999).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập năm 2005 đối với quyền sử dụng đất 2L, diện tích 1.500m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2, theo Tờ cổ đất ruộng đề “ngày tháng N05”, có chữ ký đề họ tên bên cầm cố “Mai Văn S2” với chữ ký đề họ tên bên nhận cầm cố “Phạm V D2”;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 giữa cụ Mai Văn S2 (X), cụ Trương Thị K với ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị G đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.000m², qua đo đạc thực tế có diện tích 1.042m² và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2011 giữa cụ Mai Văn S2 (X), cụ Trương Thị K với ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị G, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L B đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14 của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn S1, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa cụ Mai Văn S2 (X), cụ Trương Thị K với ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế có diện tích thực tế 4.234m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C theo quy định pháp luật.

Buộc cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2 (gồm cụ K và các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều

T4) phải di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên đất, giao thêm quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14 của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh C4 lập) cho ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G.

Buộc cụ Trương Thị K cùng các đồng thừa kế của cụ S2 (gồm cụ K và các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4) thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế có diện tích 4.234m², gồm phần đất diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14) và phần đất diện tích 1.042m² (theo các điểm 7, 8, 9, 10, 15) của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G trả thêm cho cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chênh lệch qua đo đạc thực tế với hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập là một bộ phận gắn liền với bản án này).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 03/10/2024 cụ Trương Thị K, ông Mai Thanh T1, ông Mai Văn M, ông Mai Văn V, ông Mai Văn M1, ông Mai Văn T2, ông Mai Toàn V3, ông Mai Văn T3, bà Mai Thị Thùy L, bà Mai Thị Thu V1, bà Mai Thị Kiều T4 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị Kim T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Trương Thị K trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét những vấn đề như sau: Vô hiệu hợp đồng cầm cố N05 diện tích 1.500m²; vô hiệu hợp đồng cầm cố ngày 15/02/1991 diện tích 2.500m²; các nguyên đơn chỉ thừa nhận có nhận của ông S1, bà G số tiền 56.000.000 đồng là chỉ bán hơn 1 công đất, đề nghị công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 diện tích 1.042m²; vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 diện tích 3.192m²; không đồng ý giao diện tích đất 3.192m² cho ông S1, bà G. Trường hợp nếu Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 đề nghị ông S1, bà G phải trả thêm tiền đất là 282.720.000 đồng.

Bà Mai Thị Thùy L trình bày: Bà thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/3/2011, nhưng bà không biết nội dung chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu.

Ông Mai Văn V trình bày: Ông không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/3/2011 và yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011, ông V không cung cấp được các mẫu chữ ký để giám định.

Các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Trương Thị K, Luật sư Nguyễn Văn P trình bày: Theo giá đất tại chứng thư thẩm định giá vào ngày 20/8/2025 và lời khai của những người làm chứng, biên bản xác minh thể hiện giá đất tại thời điểm năm 2011 có giá từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng/01 công. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 diện tích 4.214m² giá 20.000.000 đồng/01 công là vô lý. Diện tích đất 4.214m² có nguồn gốc đất của cá nhân cụ S2 và cụ K, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Ủy ban nhân dân xã L B lại mời các con của cụ K và cụ S2 lại ký tên với tư cách là người làm chứng là chưa đúng với quy định pháp luật có dấu hiệu lừa dối. Ông S1, bà G cho rằng đã trả đủ số tiền 110.000.000 đồng theo hợp đồng, nhưng lại không có giấy tờ chứng minh, khi công chứng tại Ủy ban nhân dân xã L B không có bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà G đã thừa nhận vấn đề này tại phiên tòa ngày 24/9/2025, sau đó về nhà mới đưa bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cố đất giữa cụ S2 và cụ Y đã có công văn trả lời của Ủy ban nhân dân xã L. Ông S1, bà G không chứng minh được đã giao đủ số tiền 110.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các nguyên đơn chỉ thừa nhận đã nhận 56.000.000 đồng. Ông S1, bà G đã nhận chuyển nhượng đất, nhưng lại không thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi cụ K khởi kiện ra Tòa thì ông S1, bà G cung cấp hợp đồng chuyển nhượng, bên cạnh đó tại thời điểm ký hợp đồng ông V không biết chữ. Đề nghị Hội đồng xét xử vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 diện tích đất 3.192m²; công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 diện tích 1.042m². Trường hợp, nếu hội đồng xét xử công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2011 đề nghị ông S1, bà G trả thêm tiền giá trị đất cho các nguyên đơn số tiền là 282.720.000 đồng.

Ông Nguyễn Tấn T6, đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn. Diện tích đất 3.192m² từ trước đến nay vẫn do ông S1, bà G canh tác, bà Trương Thị K đã tự ý lấy lại canh tác vào năm 2018, ngày 19/3/2011 tại Ủy ban nhân dân xã L B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cán bộ thực hiện yêu cầu xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì mới xác nhận nội dung chuyển nhượng, nếu không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ không ai xác nhận nội dung chuyển nhượng và ông S1, bà G đã giao đủ

số tiền 110.000.000 đồng cho các nguyên đơn. Việc chuyển nhượng này là đất của bà K và ông X1 (Sù), các con chỉ là người chứng kiến, nên không liên quan đến các con. Bên cạnh đó, trong suốt quá trình tố tụng bà K thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà K, nên việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị đưa Ủy ban nhân dân xã L vào tham gia tố tụng là không cần thiết, cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định, định giá phần đất tranh chấp, vào năm 2011 nguyên đơn nói chỉ nhận 56.000.000 đồng/01 công là không đúng, căn cứ nguyên đơn đưa ra không phù hợp. Về giá chuyển nhượng không đồng ý với chứng thư thẩm định giá ngày 20/8/2025 của Công ty cổ phần T12, đồng ý kết với kết quả của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm. Các nguyên đơn kháng cáo không cung cấp được chứng cứ, cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị G trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn. Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị: Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11-An Giang) về việc ông S1, bà Giàu C2 nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu cho các nguyên đơn cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2, gồm bà Trương Thị K, ông Mai Thanh T1, ông Mai Văn V, ông Mai Văn M, ông Mai Văn M1, ông Mai Văn T2, ông Mai Văn V4, ông Mai Văn T3, bà Mai Thị Thùy L, bà Mai Thị Thu V1 và bà Mai Thị Kiều T4 số tiền 114.878.500 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011. Sửa phần chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm mà các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2 và ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G phải chịu. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không sửa, giữ nguyên.

Các đương sự không phải án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Các nguyên đơn cụ Trương Thị K, ông Mai Thanh T1, ông Mai Văn V, ông Mai Văn M, ông Mai Văn M1, ông Mai Văn T2, ông Mai Văn V3, ông Mai Văn T3, bà Mai Thị Thùy L, bà Mai Thị Thu V1, bà Mai Thị Kiều T4 có đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng

xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc xét xử vắng mặt của các đương sự: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn đề nghị xin xét xử vắng mặt trong quá trình tố tụng. Do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn: Cụ Trương Thị K, ông Mai Thanh T1, ông Mai Văn V, ông Mai Văn M, ông Mai Văn M1, ông Mai Văn T2, ông Mai Toàn V3, ông Mai Văn T3, bà Mai Thị Thùy L, bà Mai Thị Thu V1, bà Mai Thị Kiều T4 xét thấy:

[2.1] Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố ngày 15/2/1991: Nhận thấy, việc xác lập thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/02/1991, theo hồ sơ thể hiện có căn cứ xác định, cụ S2 có cầm cố cho cụ Y quyền sử dụng đất diện tích 2,5 công (2.500m²) với giá 4 chỉ vàng 24kara (qua đo đạc có diện tích 3.192m²), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ S2; cụ Y, cụ S2 đã giao vàng, quyền sử dụng đất cầm cố xong từ thời điểm lập Tờ thỏa thuận ngày 15/02/1991. Khi đến thời hạn, do cụ S2 không có khả năng nên cụ Y tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất cầm cố. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa cụ S2 với cụ Y vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 (các Điều 135, 137 Bộ luật Dân sự năm 1995) và các Điều 48, 49 Luật Đất đai năm 1987. Cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa cụ S2 với cụ Y theo Tờ thỏa thuận có đất ngày 15/02/1991 là vô hiệu là có căn cứ.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phần đất có qua đo đạc có diện tích 3.192m² đã được cụ S2, cụ Y chuyển nhượng cho ông S1, bà G cùng với quyền sử dụng đất diện tích 1.042m². Sau đó, cụ K cùng một vài người con chiếm lại phần đất diện tích 3.192m² sử dụng cho đến nay. Vì vậy, các nguyên đơn không yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bên nhận cầm cố trả lại quyền sử dụng đất cầm cố là phù hợp thực tế.

[2.2] Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập 2005 giữa ông Mai Văn S2 (Xù) với ông Phạm Văn D1 (Phạm Văn S1) có diện tích 1500m² (đo đạc thực tế 1.042m²), đất lúa tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Không đồng ý trả cho ông Phạm Văn S1 (Phạm Văn D1) số tiền 20.000.000 đồng là tiền cổ đất giữa ông Phạm Văn S1 (D1) với ông Mai Văn X1 thực hiện năm 2005 do đã hóa số tiền này thành hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.000m² (đo đạc thực tế 1.042m² tại các mốc điểm 7,8,9,10,15 sơ đồ hiện trạng ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C4 lập), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa cụ K, bà T không thống nhất về đối tượng cầm cố và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông S1 có nhận cố đất theo Tờ cố đất ruộng đề “ngày tháng N05”. Bà G, ông T6 không thừa nhận ông S1 có nhận cầm cố quyền sử dụng đất 1.500m² và ông S1 không sử dụng họ tên Phạm Văn D1 trong các giao dịch mà ông S1 lập. Cụ Trương Thị K có đơn yêu cầu trưng cầu giám định Tờ cố đất ruộng đề “ngày tháng N05”, tuy nhiên cụ Trương Thị K không cung cấp được các mẫu tài liệu chứng cứ để thực hiện việc giám định, nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu giám định của cụ Trương Thị K, bên cạnh đó tờ cố đất ruộng đề “ngày tháng N05”, do phía nguyên đơn cụ K cung cấp không thể hiện rõ thời gian, không thể hiện rõ vị trí quyền sử dụng đất được cầm cố. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Tờ cố đất ruộng đề “ngày tháng N05” là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L B đối với diện tích 1.000m² (qua đo đạc thực tế là 1.042m²), đồng ý sang tên diện tích đất này cho ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 19/3/2011 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L B đối với diện tích đất 3.192m², không đồng ý giao diện tích đất 3.192m² cho ông S1, bà G; không đồng ý yêu cầu ông S1, bà G trong việc yêu cầu cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2 thực hiện sang tên diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế 4.234m².

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 quyền sử dụng đất chuyển nhượng diện tích 4.214m², thuộc các thửa đất số 5375, 5374, 5373, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992. Theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4, quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 5375, 5374, 5373, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 tăng 838m², bao gồm thửa đất diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14), thửa đất diện tích 1.042m² (theo các điểm 7, 8, 9, 10, 15) và thửa đất diện tích 818m² (theo các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 15).

Ông T6, bà G xác định, quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích thực tế 4.234m² gồm 02 phần: phần đất diện tích 3.192m² và phần đất diện tích 1.042m². Các bên không chuyển nhượng phần đất diện tích diện tích 818m².

Như vậy xác định nội dung các bên tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng là diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 của Văn phòng Đ1 - chi nhánh C4).

Tại phiên tòa, cụ K, bà T, bà L cho rằng, cụ K, cụ S2 (Xù) chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.042m² nhưng lại xác định, ông S1, bà G quản lý, sử dụng diện tích đất 3.192m² và diện tích đất 1.042m². Đến khoảng tháng 2-3/2018, trước thời điểm khởi kiện, cụ K cùng các ông, bà T1, M1, T3 tự ý lấy lại diện tích đất 3.192m² để canh tác. Đồng thời, cụ K và các đồng thừa kế của cụ S2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích 1.042m² cho ông S1, bà G. Bà T và Luật sư P đề nghị đưa Ủy

ban nhân dân xã L B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị cho mời cán bộ địa chính xã L B là ông Nguyễn Phước T11, sinh năm 1969 cư trú tại tổ F, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay xã L, tỉnh An Giang) tham gia với tư cách là người làm chứng. Tòa án đã triệu tập họp lệ ông T11 tham gia tố tụng tuy nhiên ông T11 không đến tham dự phiên tòa và có tiền hành xác minh tuy nhiên tại địa phương không có ông Nguyễn Phước T11, sinh năm 1969.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 được xác lập giữa bên chuyên nhượng gồm cụ S2 (X1), cụ K; bên nhận chuyển nhượng là ông S1, bà G; các ông, bà T1, V3, T3, L, V1, V là người chứng kiến, tại phiên tòa cụ K, bà T, bà L đều thừa nhận có cùng nhau đến Ủy ban nhân dân xã L và có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1, bà G. Diện tích 4.214m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00216 QSD Đ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn X1 (Sù) đứng tên, trong hợp đồng phân chứng thực của Hợp đồng cũng đã ghi rõ: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A: Sù, K, T1, V3, T3, V, L, và V1; bên B: Phạm Văn S1 và Nguyễn Thị G các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng...” như vậy việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Do vậy, yêu cầu bà T và Luật sư Phúc Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận và không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân xã L B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan .

Ông V cho rằng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị giám định chữ ký; bà L cho rằng có ký tên nhưng không biết diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Nhận thấy, các nguyên đơn đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất được chuyển nhượng là của cá nhân cụ S2 và cụ K, bà L, ông V chỉ ký tên với tư cách người chứng kiến, do vậy với yêu cầu của ông V, bà L Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, phần đất chuyển nhượng quyền sử dụng, bên nhận chuyển nhượng đã canh tác quản lý sử dụng trong khoảng thời gian dài và một phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng diện tích 3.192m² chỉ thoát khỏi việc quản lý, sử dụng của bên nhận chuyển nhượng thông qua hành vi tự ý chiếm lại của cụ K và các ông M1, T1, T3. Căn cứ vào tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, các Điều 697, 698, 699, 702 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 29 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.042m² và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.192m². Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S1 và yêu cầu độc lập của bà G; công nhận tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa cụ S2 (X), cụ K với ông S1, bà G quyền sử dụng diện tích đất

4.214m² (đo đạc thực tế 4.234m² gồm phần đất diện tích 3.192m² và phần đất có diện tích 1.042m²). Buộc cụ K cùng các đồng thừa kế của cụ S2 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế có diện tích 4.234m² theo quy định pháp luật. Buộc cụ K và các đồng thừa kế của cụ S2 di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên đất, giao thêm quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14 của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh C4 lập) cho ông S1, bà G là có căn cứ, đúng pháp luật. Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý nên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Về giá chuyển nhượng, tại phiên tòa bà T, bà L cho rằng chỉ nhận số tiền 56.000.000 đồng tương đương diện tích đất 1.042m². Bà G, ông T6 cho rằng đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng 110.000.000 đồng/4.214m². Tuy nhiên, các bên đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Bà T đề nghị được định giá lại và cam kết cung cấp giá đất năm 2011, theo chứng thư thẩm định giá ngày 20/8/2025 của Công ty cổ phần T12 giá thị trường tài sản là diện tích đất 4.214m² tại thời điểm thẩm định giá tháng 12/2011 giá là 338.730.000 đồng, cụ K có cung cấp người làm chứng là Mai Thị Ngọc M4 và Mai Văn B xác nhận giá mua bán đất vào năm 2011 có giá 80.000.000 đồng/01 công. Ông T6, bà G không đồng ý với kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 20/8/2025 vì căn cứ vào vị trí đất tại thời điểm hiện nay của các thửa đất để đưa ra kết quả định giá năm 2011 là không phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo biên bản định giá đã định tại cấp sơ thẩm diện tích đất 4.214m² giá 126.420.000 đồng.

Theo biên bản định giá ngày 20/2/2024, chứng thư thẩm định giá ngày 20/8/2025, biên bản xác minh ngày 08/10/2025, do các bên không thống nhất về giá đã định, nên Hội đồng xét xử căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tại khoản 1 Điều 17 quy định: *“Trường hợp các bên đương sự không tự thỏa thuận được về việc xác định giá tài sản, nhưng không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản thì Tòa án yêu cầu các bên đương sự đưa ra giá của tài sản nhưng không được vi phạm hướng dẫn tại các khoản 2,3,4 Điều 2 của Thông tư liên tịch này. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày đương sự nhận được yêu cầu của Tòa, nếu các bên đương sự đưa ra được một mức giá thống nhất, thì Tòa án lấy mức giá này làm giá tài sản. Trường hợp các đương sự đưa ra mức giá khác nhau, thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra,...”*, đối chiếu với quy định nêu trên do các bên đương sự không có sự thống nhất về giá, do vậy Hội đồng xét xử lấy giá trung bình cộng như sau: Theo biên bản định giá ngày 20/2/2024 diện tích đất 4.214m² giá 126.420.000 đồng; theo chứng thư thẩm định giá ngày 20/8/2025 diện tích đất 4.214m² giá 338.730.000 đồng. Như vậy giá trung bình cộng là 55.000 đồng/m². Diện tích đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 4.214m² giá 110.000.000 đồng, các nguyên đơn thừa nhận đã nhận 56.000.000 đồng tương đương diện tích 2.145,3m², còn lại diện tích 2.068,7m² x 55.000 đồng/m² =

113.778.5000 đồng. Như vậy, ông S1, bà G còn phải trả số tiền còn thiếu cho các nguyên đơn số tiền 113.778.500 đồng.

Đối với diện tích đất tăng thêm 20m², cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông S1, bà G trả cho các nguyên đơn số tiền 600.000 đồng (20m² x 30.000 đồng/m²) là chưa đảm bảo quyền lợi cho các nguyên đơn. Cần lấy giá trung bình cộng là 55.000 đồng/m². Buộc ông S1, bà G phải trả thêm diện tích tăng thêm cho các nguyên đơn 20m² là 1.100.000 đồng là phù hợp.

[2.5] Về giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C, cụ K, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cụ Y thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 để vay tiền của bà C và việc bà G trả nợ thay cho cụ Y, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của bà C, tại phiên tòa cho rằng vào tháng 12/2011 ông S1, bà Giàu C2 cầm tờ cô đất ruộng bản phồ tô đến nhà bà và yêu cầu chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Y, ông S1, bà G cho rằng nếu không đưa thì họ sẽ đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà sợ bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đã cho ông S1, bà G chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Y. Nhận thấy, lời khai của bà C trước sau không có sự thống nhất về thời điểm vay tiền, số tiền vay, thời gian trả tiền vay, người nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông S1, bà G cho rằng đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cụ K, cụ S2 (X1), tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã L, cụ K có cung cấp bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã L phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thực hiện được. Do đó, có căn cứ xác định ông S1, bà G nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng được xác lập; Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của cụ K, bà T, bà C.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn Trương Thị K, Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 165/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11-An Giang).

Buộc ông S1, bà Giàu C2 nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chênh lệch qua đo đạc thực tế với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2, gồm cụ Trương Thị K, ông Mai Thanh T1, ông Mai Văn V, ông Mai Văn M, ông Mai Văn M1, ông Mai Văn T2, ông Mai Văn V4, ông Mai Văn T3, bà Mai Thị Thùy L, bà Mai Thị Thu V1 và bà Mai Thị Kiều T4 số tiền 114.878.500 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, đã tạm ứng ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng là 10.346.900 đồng, mỗi bên

phải chịu $\frac{1}{2}$ là 5.173.450 đồng. Cụ K đã nộp xong 9.846.900 đồng, bà G đã nộp xong 500.000 đồng.

Buộc ông S1, bà G phải trả lại cho các nguyên đơn số tiền 4.673.450 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Cụ K, bà N1, bà N6, bà X, ông K2, bà T10 được miễn tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

[5.2] Các nguyên đơn (trừ cụ K) phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2005 không được chấp nhận; phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông S1, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G được chấp nhận với số tiền 300.000 đồng đối với công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 300.000 đồng do phải thực hiện nghĩa vụ giao thêm quyền sử dụng đất diện tích 3.192m². Tổng cộng là 900.000 đồng.

[5.3] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đồng thừa kế của cụ Y, cụ H2 (trừ bà N7, bà N2, bà X, ông K2, bà T10) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng do yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố năm 1991 của nguyên đơn được chấp nhận.

[5.4] Bị đơn ông S1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận. Ông S1, bà G phải chịu án phí đối với số tiền chuyển nhượng còn thiếu phải trả là 5.743.925 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên các ông bà Trương Thị K, Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn Trương Thị K, Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 165/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11-An Giang).

Căn cứ vào các Điều 15, 16, Điều 35 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; các Điều 135, 137 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 697, 698, 699 và

702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 122, 123, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; các Điều 144, 147, 156, 165, 218 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Văn S2 (Mai Văn X1) và cụ Phạm Văn Y đối với quyền sử dụng diện tích 2.500m² (qua đo đạc có diện tích 3.192m²), theo Tờ thỏa thuận ngày 15/02/1991 giữa cụ Mai Văn S2 (Mai Văn X1) với cụ Phạm Văn Y.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Y, cụ Trương Thị H2 gồm các ông, bà Phạm Thị N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị X, Phạm Văn K1, Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Văn S, Phạm Văn S1, bà Phạm Thị N3, bà Nguyễn Thị G; chị Nguyễn Thị Diễm T5 (N), anh Nguyễn Văn Đ, là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H1; bà Võ Thị K2, chị Phạm Thị T7, anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8) trả lại cho các nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù) và việc các nguyên đơn (là đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2) trả lại cho các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Y, cụ Trương Thị H2 04 (bốn) chỉ vàng 24 kara (9999).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập năm 2005 đối với quyền sử dụng đất 2L, diện tích 1.500m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2, theo Tờ cổ đất ruộng đề “ngày tháng N05”, có chữ ký đề họ tên bên cầm cố “Mai Văn S2” với chữ ký đề họ tên bên nhận cầm cố “Phạm V D2”;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa cụ Mai Văn S2 (X), cụ Trương Thị K với ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị G đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.000m², qua đo đạc thực tế có diện tích 1.042m² và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa cụ Mai Văn S2 (X), cụ Trương Thị K với ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị G, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L B đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14 của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập), thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn S1, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2011 giữa cụ Mai Văn S2 (X), cụ Trương Thị K với ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế có diện tích thực tế 4.234m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện C theo quy định pháp luật.

Buộc cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2 (gồm cụ K và các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4) phải di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên đất, giao thêm quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14 của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh C4 lập) cho ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G.

Buộc cụ Trương Thị K cùng các đồng thừa kế của cụ S2 (gồm cụ K và các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4) thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.214m², qua đo đạc thực tế có diện tích 4.234m², gồm phần đất diện tích 3.192m² (theo các điểm 1, 2, 3, 15, 10, 11, 12, 13, 14) và phần đất diện tích 1.042m² (theo các điểm 7, 8, 9, 10, 15) của Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Mai Văn S2 (Xù).

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 24/12/2018 do Văn phòng Đ1 – chi nhánh C4 lập là một bộ phận gắn liền với bản án này).

Buộc ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị Giàu C2 nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chênh lệch qua đo đạc thực tế với hợp đồng chuyển nhượng đã ký cho cụ Trương Thị K và các đồng thừa kế của cụ Mai Văn S2 (Xù) (gồm cụ Trương Thị K và các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4) tổng cộng số tiền là 114.878.500 (*Một trăm mười bốn triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm*) đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông S1, bà Giàu C2 nghĩa vụ phải trả lại cho các nguyên đơn số tiền 4.673.450 (*Bốn triệu bảy trăm sáu mươi ba ngàn bốn trăm năm mươi*) đồng

4. Về án phí

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Các nguyên đơn gồm các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4 phải chịu 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.700.000 (một triệu, bảy trăm nghìn) đồng đã nộp theo 03 biên lai thu tạm ứng án phí số TU/2015/0019753 ngày 06/6/2018, số 0004881 ngày 19/7/2022 và số 0015774 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-An Giang). Các ông, bà Trương Thị K, Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4 được nhận lại số tiền án phí là 800.000 (tám trăm nghìn) đồng.

Các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Y, cụ Trương Thị H2 gồm các ông, bà Phạm Văn V2, Phạm Thị H, Phạm Văn S, Phạm Văn S1, bà Phạm Thị N3; chị Nguyễn Thị Diễm T5 (N), anh Nguyễn Văn Đ, là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H1; bà Võ Thị K2, chị Phạm Thị T7, anh Phạm Hoàng M2, chị Phạm Thị Tuyết M3 (Bé T8) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Phạm Văn S1, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.743.925 (năm triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm hai mươi lăm) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo 04 biên lai thu tạm ứng án phí số TU/2015/0019978 ngày 31/7/2018, số 0015016 ngày 05/02/2024, số 0015138 ngày 04/3/2024 và số 0015697 ngày 08/7/2024 (đối với ông S1) và theo 04 biên lai thu tạm ứng án phí số TU/2015/0019977 ngày 31/7/2018, số 0015015 ngày 05/02/2024, số 0015137 ngày 04/3/2024 và số 0015696 ngày 08/7/2024 (đối với bà G) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-An Giang). Ông S1, bà G còn phải nộp thêm số tiền 3.343.925 (ba triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm hai mươi lăm) đồng

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông, bà Mai Thanh T1, Mai Văn V, Mai Văn M, Mai Văn M1, Mai Văn T2, Mai Toàn V3, Mai Văn T3, Mai Thị Thùy L, Mai Thị Thu V1, Mai Thị Kiều T4 được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/24/0023361, ngày 14/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân huyện Chợ Mới (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-An Giang).

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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) 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, 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.

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 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:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 11-An Giang;
- Phòng THADS khu vực 11-An Giang;
- Phòng GDKT, TT và THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự;
- Lưu HS.

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

Đào Nữ Ngọc Lan

