TÒA ÁN NHÂN DÂN **TLA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-PT
Ngày
V/v tranh chấp 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 TLA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà NTMH

Các Thẩm phán: Ông TVQ

Bà HTHV

- Thư ký phiên tòa: Bà NTMH - Thư ký Tòa án nhân dân TLA

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TLA tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 301/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 359/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1. Bà DTKD, sinh năm 1962.

1.2. Ông C, sinh năm 1982.

1.3. Bà H, sinh năm 1983.

1.4. Bà A, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, TT

1.5. Bà Y, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 118/43 Lê Trọng Tấn, T

1.6. Bà N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ 4, thôn Trà Đóa 1, T

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân: Bà Đỗ Thị Kim Định, sinh năm 1962 (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Đỗ Thị Kim Định: Luật sư Trần Thanh Khải – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Võ Ngọc Nhành, sinh năm 1962.

2.2. Bà Phạm Thị Xoài, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Ngọc Nhành: Bà Phạm Thị Xoài, sinh năm 1969 (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2021).

3. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Kim Định.

(Các đương sự có mặt; Bà Xoài vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị Kim Định là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân trình bày:

Ông Võ Thành Nghĩa là chồng của bà Đỗ Thị Kim Định, ông Nghĩa chết năm 2018. Ông Nghĩa có thửa đất số 731, tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1997. Nguồn gốc thửa đất do ông bà cho.

Năm 1994 bà Định và ông Nghĩa có cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất số 731, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.647m^2 cho ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài với giá 6 chỉ vàng 24K, thời gian là 30 năm và có làm giấy chuyển nhượng ruộng.

Năm 2013 thực hiện nâng tỷ lệ bản đồ, thửa đất số 731 được tách thành thửa đất số 348 và thửa đất số 608 cùng tờ bản đồ số 4. Hiện nay, bà Xoài và ông Nhành đang quản lý sử dụng thửa 608 nên bà không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Nay bà và các con của ông Nghĩa yêu cầu ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài trả phần đất thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 23-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 25/01/2022.

Bị đơn bà Phạm Thị Xoài đồng thời đại diện cho ông Võ Ngọc Nhành trình bày: Bà và ông Nhành đang quản lý, sử dụng thửa đất 608, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An nhưng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1994 bà và ông Nhành nhận chuyển nhượng thửa đất số 731, tờ bản đồ số 01 của ông Nghĩa với giá 6 chỉ vàng 24K, hai bên đã giao vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng không có làm

thủ tục chuyển nhượng chỉ có ký giấy tay. Thửa đất số 731 đã tách ra thành thửa đất số 348 và thửa đất số 608.

Năm 2002, ông Nhành làm thủ tục cấp giấy nhưng phần đất chưa được cập nhật trên hệ thống bản đồ địa chính. Năm 2013, ông Nhành tiếp tục làm thủ tục cấp giấy nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là yêu cầu ông Nhành và bà phải trả phần đất thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4 theo Mảnh trích đo địa chính số 23-2022 duyệt ngày 25/01/2022 cho bà Định. Phần đất này hiện nay bà đang trồng lúa.

Bà và ông Nhành yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1994 xác định thửa đất số 608 là của bà và ông Nhành vì bà và ông Nhành đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 731 của ông Nghĩa. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã căn các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 711 Luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân về việc yêu cầu ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài trả lại phần đất thửa số 608 diện tích 758,3m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 23-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 25/01/2022.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 758,3m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Võ Thành Nghĩa, bà Đỗ Thị Kim Định với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994 có hiệu lực (Theo Mảnh trích đo địa chính số 23-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 25/01/2022).

Buộc bà Đỗ Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân giao thửa đất số 608 nêu trên cho ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài.

Ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 608 nêu trên.

Chi phí tố tụng: Bà Đỗ Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân phải chịu số tiền 20.200.000 đồng (Hai mươi triệu, hai trăm đồng) và đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Kim Định, Võ Thành Cang, Võ Thị Kim Hằng, Võ Thị Kim An, Võ Thị Kim Yến, Võ Thị Kim Ngân phải chịu số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.400.000 đồng (Mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004494 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ. Hoàn trả cho bà Định, ông Cang, bà Hằng, bà An, bà Yến, bà Ngân số tiền còn dư 12.800.000 đồng (Mười hai triệu, tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Xoài số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007295 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 28/7/2022, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Kim Định kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Kim Định trình bày: Bà xác định không có chuyển nhượng đất cho ông Nhành và bà Xoài, mà chỉ cầm cố đất trong thời hạn 30 năm với số tiền 06 (sáu) chỉ vàng 24K, nên bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, buộc ông Nhành và bà Xoài phải trả lại cho bà thửa đất số 608 để bà quản lý sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị Kim Định là luật sư Trần Thanh Khải trình bày: Ông Võ Thành Nghĩa có thửa đất số 731, tờ bản đồ số 01 tọa lạc xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1997. Thửa đất số 731 được tách thành thửa đất số 348 và thửa đất số 608. Năm 1994, ông Nghĩa và bà Định cầm cố cho ông Nhành và bà Xoài thửa đất số 731 với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24 Kara, trong thời hạn 30 năm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 334/2022 ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông Nghĩa, bà Định cầm cố đất cho ông Nhành và bà Xoài, không có việc chuyển nhượng đất như bị đơn trình bày nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TLA tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Bà Đỗ Thị Kim Định kháng cáo yêu cầu ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài trả lại thửa đất số 608. Xét thấy:

Thửa đất số 731, tờ bản đồ số 1 diện tích 2.647m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành Nghĩa vào năm 1997, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc lại thực tế. Đến năm 2013, một phần thửa đất số 731 được cấp đổi giấy chứng nhận thành thửa đất số 348 diện tích 2.668,7m^2, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế. Đến năm 2018, phần còn lại thửa đất số 731 được chỉnh lý thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 608 diện tích 940,5m^2, việc chỉnh lý thay đổi không đo đạc thực tế.

Bà Định cho rằng vào năm 1994, bà và ông Nghĩa có cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất số 731 ông Nhành, bà Xoài với giá là 06 (sáu) chỉ vàng 24K. Ngược lại, bà Xoài và ông Nhành xác định có nhận chuyển nhượng thửa đất số 731 của ông Nghĩa với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24K, đã giao vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định *"chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m^2, loại đất chuyển trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhật Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Võ Thành Nghĩa, bà Đỗ Thị Kim Định với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994 có hiệu lực"*. Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 chỉ buộc bà Định phải giao thửa đất số 348 (một phần thửa đất 731) cho ông Nhành và bà Xoài mà chưa giải quyết đối với thửa đất số 608 là phần còn lại của thửa đất số 731 sau khi thay đổi hệ thống tọa độ bản đồ mới. Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS PT ngày 05/4/2021 đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành Nghĩa, bà Đỗ Thị Kim Định với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994 có hiệu lực. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất ông Nhành và bà Xoài là người trực tiếp canh tác toàn bộ phần diện tích đất mà ông Nghĩa, bà Định đã giao từ năm 1994 đến nay nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 758,3m^2 xác lập giữa ông Võ Thành Nghĩa, bà Đỗ Thị Kim Định với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994 có hiệu lực.

Tuy nhiên, tờ *"Giấy chuyển nhượng ruộng*", hai bên thỏa thuận nội dung: *"...Nay tôi có thửa ruộng 25 sào... từ hôm nay tôi giao nhượng lại cho ông Võ*

Ngọc Nhành... với điều kiện như sau: Ông Nhành làm phần đất ruộng nói trên và giao cho tôi sáu (06) chỉ vàng 24kr với thời hạn 30 năm. Tức là từ năm 1994 đến năm 2024. Sau đó nếu tôi giao lại cho ông Nhành 06 chỉ vàng thì lấy lại ruộng làm, còn không giao thì ông Nhành thuộc quyền sở hữu luôn...". Như vậy, tiêu đề của giao dịch ghi là *"Giấy chuyển nhượng ruộng"* nhưng nội dung lại thể hiện là cầm cố quyền sử dụng đất, thể hiện cam kết của các bên là trong thời hạn 30 năm (từ năm 1994 đến năm 2024), ông Nghĩa có quyền lấy lại ruộng khi trả cho ông Nhành 06 (sáu) chỉ vàng 24K. Đồng thời, Quyết định giám đốc thẩm số 334/2022/DS-GDT ngày 27/12/2022 của TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ là buộc ông Nhành, bà Xoài trả thửa đất số 348 cho bà Định và không chấp nhận ông Nhành, bà Xoài yêu cầu bà Định thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 348.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Kim Định. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim Định thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn: Bà Phạm Thị Xoài đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim Định, thấy rằng:

[3.1] Thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 940,5m^2 (diện tích đo đạc thực tế 758,3 m^2) tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An là của ông Võ Thành Nghĩa và bà Đỗ Thị Kim Định (theo bản đồ cũ thuộc một phần thửa đất số 731, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.647 m^2).

Ông Võ Thành Nghĩa được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 731, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.647 m^2 vào năm 1997. Đến năm 2013, một phần thửa đất số 731 được cấp đổi giấy chứng nhận thành thửa đất số 348 diện tích 2.668,7m^2, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế. Đến năm 2018, phần còn lại thửa đất số 731 được chỉnh lý thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 608 diện tích 940,5m^2, việc chỉnh lý thay đổi không đo đạc thực tế.

Đến năm 2018, ông Nghĩa chết, bà Định cùng các con của ông Nghĩa là ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim

Yến thỏa thuận lập "Văn bản thuận phân chia sản thừa kế" với nội dung để cho bà Định được thừa kế toàn bộ thửa đất số 348 "Văn bản thuận phân chia sản thừa kế" được Văn phòng Công chứng Nguyễn Long An xác nhận ngày 14/11/2018. Đến ngày 26/11/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ chỉnh lý biến động sang tên từ ông Nghĩa sang bà Định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 020139 (Số vào sổ cấp GCN: CH0621) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp cho ông Nghĩa ngày 30/7/2013. Đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 940,5m^2 thì ông Võ Thành Nghĩa vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Định cho rằng vào năm 1994, bà và ông Nghĩa có cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất số 731, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.647m^2 cho ông Nhành, bà Xoài. Hai bên có lập "giấy chuyển nhượng ruộng" nhưng nội dung là cầm cố đất với giá là 06 (sáu) chỉ vàng 24Kr. Ngược lại, bà Xoài và ông Nhành xác định có nhận chuyển nhượng thửa đất số 731 của ông Nghĩa với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24K, đã giao vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1994 cho đến nay.

[3.2] Đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m^2 các đương sự đã tranh chấp và đã được Tòa án đã giải quyết xong.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã quyết định:

"*Buộc ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài phải liên đới trả cho bà Đỗ Thị Kim Định thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.*

Buộc bà Đỗ Thị Kim Định trả cho ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài 06 (sáu) chỉ vàng 24kara bằng hiện vật hoặc bằng tiền tương đương tại thời điểm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Kim Định thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An".

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

"*Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.668,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Võ Thành Nghĩa, bà Đỗ Thị Kim Định với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994 có hiệu lực.*

Buộc bà Đỗ Thị Kim Định phải giao thửa đất số 348 nói trên cho ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài".

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 334/2022 ngày 27/12/2022 của Tòa án

nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An là buộc ông Nhành, bà Xoài trả thửa đất số 348 cho bà Định và không chấp nhận ông Nhành, bà Xoài yêu cầu bà Định thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 348.

[3.3] Đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 940,5m^2 chưa được Tòa án giải quyết, nay các đương sự tiếp tục tranh chấp đối với thửa đất số 608. Bà Định và các con của ông Nghĩa yêu cầu ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài trả thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4 tọa lạc Ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà Phạm Thị Xoài và ông Võ Ngọc Nhành yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Thành Nghĩa với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994 đối với thửa đất số 608, xác định thửa đất số 608 là của ông Nhành và bà Xoài vì ông bà đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Nghĩa.

[3.4] Xét thấy, tại "*Giấy chuyển nhượng ruộng*" có nội dung: *"Nay tôi có thửa ruộng 25 sào .... từ hôm nay tôi giao nhượng lại cho ông Võ Ngọc Nhành ..... với điều kiện như sau: Ông Nhành làm phần đất ruộng nói trên và giao cho tôi sáu (6) chỉ vàng 24kr với thời hạn 30 năm. Tức là từ năm 1994 đến năm 2024. Sau đó nếu tôi giao lại cho ông Nhành 06 chỉ vàng thì lấy lại ruộng làm, còn không giao thì ông Nhành thuộc quyền sở hữu luôn ....."*.

Thấy rằng "*Giấy chuyển nhượng ruộng*" do bà Định cung cấp tiêu đề là "*Giấy chuyển nhượng ruộng*" nhưng nội dung thể hiện việc ông Nghĩa cầm cố đất ruộng cho ông Nhành với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24K.

Như vậy, mặc dù về hình thức giấy ghi là "Giấy chuyển nhượng" nhưng nội dung lại thể hiện đây là việc cầm cố quyền sử dụng đất, thể hiện cam kết của các bên là trong thời hạn 30 năm từ năm 1994 đến năm 2024, ông Nghĩa có quyền lấy lại ruộng khi trả cho ông Nhành 06 chỉ vàng. Như vậy căn cứ vào nội dung giấy chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xác định vào năm 1994 việc ông Nghĩa giao cho ông Nhành thửa đất số 348 không phải là hợp đồng chuyển nhượng mà thực tế là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.5] Bị đơn ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài cho rằng các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608 là không có căn cứ. Do đã xác định hợp đồng được các bên xác lập là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608.

[4] Đối với số tiền cầm cố đất là 06 (sáu) chỉ vàng 24Kr, đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An "*Buộc bà Đỗ Thị Kim Định trả cho ông Võ Ngọc Nhành và bà Phạm Thị Xoài 06 (sáu) chỉ vàng 24kara bằng hiện vật hoặc bằng tiền tương đương tại thời điểm thi hành án"* nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nhành và bà Xoài trả lại thửa đất 608 mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 608 là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên thấy rằng kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim Định là có căn cứ nên chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim Định là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Đo đạc 15.600.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, định giá 4.000.000 đồng, tổng cộng 20.200.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Bà Định đã tạm nộp nên ông Nhành và bà Xoài có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cho nguyên đơn là 20.200.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định, cụ thể đối với tranh chấp quyền sử dụng đất án phí là 300.000 đồng và án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, tổng cộng 600.000 đồng. Ông Võ Ngọc Nhành là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định, bà Phạm Thị Xoài phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Kim Định không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim Định.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân TT

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 711 Luật Dân sự năm 1995; Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài.

Buộc ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 758,3m^2, loại đất chuyển trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, T

Vị trí, diện tích theo Mảnh trích đo địa chính số 23-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại TT duyệt ngày 25/01/2022.

Bà bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 608 nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 4, diện tích 758,3m^2, loại đất chuyển trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã Nhựt Ninh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Võ Thành Nghĩa, bà Đỗ Thị Kim Định với ông Võ Ngọc Nhành vào năm 1994.

3. Chi phí tố tụng: Ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài phải liên đới chịu số tiền 20.200.000 đồng. Ông Võ Ngọc Nhành, bà Phạm Thị Xoài phải liên đới hoàn trả cho bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân số tiền 20.200.000 đồng (Hai mươi triệu, hai trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Kim Định, ông Võ Thành Cang, bà Võ Thị Kim Hằng, bà Võ Thị Kim An, bà Võ Thị Kim Yến, bà Võ Thị Kim Ngân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Định, ông Cang, bà Hằng, bà An, bà Yến, bà Ngân số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.400.000 đồng (Mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004494 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Bà Phạm Thị Xoài phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007295 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự T

Miễn cho ông Võ Ngọc Nhành án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Kim Định không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Kim Định số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba

trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007433 ngày 28/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự TT

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC H
- VKSND A;
- TAND TT
- Chi cục THADS TT
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

NTMH