TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 69/2025/DS-PT Ngày: 21 - 01 - 2025 V/v tranh chấp "Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Ngọc Tuyền**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**

Ông **Nguyễn Thanh Triều**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Lê Minh Thắm** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà **Mai Thị Đào Quyên** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 587/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 664/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1952;

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1952. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Hoàng K**, sinh năm 1965;

2.2. Bà **Lê Thị Bé C**, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện theo uỷ quyền của ông K, bà C:* ông **Bùi Quang N**, sinh năm 1956. Có mặt

Địa chỉ: D, tổ B, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1957.

3.2. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà P:* ông **Phạm Thanh L**, sinh năm 1972. Có mặt

Địa chỉ: 1 Cô B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1952.

3.4. Chị Nguyễn Hạnh Anh T, sinh năm 1993.

- *Đại diện theo uỷ quyền của chị T:* Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1952. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

4.5. Ông **Nguyễn Hoàng G**, sinh năm 1962. Có mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ; bị đơn ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm,

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn X trình bày:

Bà Đ có thửa đất số 663, tờ bản đồ số 2, diện tích 1323m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Đ đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/1998. Năm 1999 bà Đ có bán cho ông Nguyễn Hoàng G diện tích hơn 423m^2 (01 líp đất) với giá 10.000.000đ, hai bên chỉ làm giấy tay mua bán không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Vào năm 2000, vợ chồng bà Đ bận đi làm ăn ở huyện Đ, tỉnh Đồng Nai nên có cầm cố diện tích còn lại hơn 800m^2 cho ông Nguyễn Hoàng K với giá 20.000.000đ, thời điểm đó trên đất trồng nhãn, thời gian cầm là 05 năm từ 2000 đến 2005, hai bên có lập giấy tay do K viết và giữ giấy. Đến hết thời hạn bà Đ có yêu cầu trả đất thì ông K yêu cầu tiếp tục cầm và không đồng ý trả đất cho bà Đ. Vì ở xa nên bà Đ đồng ý để K tiếp tục cầm đất, một thời gian sau thì bà Đ phát hiện ông Nguyễn Văn H là em bà Đ quản lý phần đất này, khi hỏi ra thì mới biết K và bà Bé C đã đem thửa đất 663 này bán cho ông H và ông H tự ý đốn bỏ nhãn bà Đ đã trồng để trồng lại sầu riêng.

Bà Đ sau đó có đơn yêu cầu hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C. Ngày 28/10/2020 Ủy ban nhân dân xã T có tổ chức hòa giải nhưng không thành với lý do ông K, bà C vắng mặt còn ông H thì không đồng ý trả đất.

Nay bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C với ông Nguyễn Văn H vì Hợp đồng này vô hiệu. Buộc ông H trả lại cho bà Đ thửa đất 663, diện tích hơn 800m^2. Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cầm cố giữa bà Đ và ông K, bà Bé C, bà Đ không đồng ý trả lại số tiền cầm cố đã nhận vì ông K, bà Bé C đã sử dụng thửa đất này của bà Đ quá lâu.

* Bị đơn Nguyễn Hoàng K, Lê Thị Bé C có đại diện theo uỷ quyền là ông Bùi Quang N trình bày:

Năm 1998 bà Đ có bán diện tích hơn 400m^2 (01 líp đất) cho Nguyễn Hoàng G là em ruột bà Đ với số tiền 10.000.000đ. Đến năm 2000 bà Đ tiếp tục bán cho ông K, bà Bé C (cũng là em ruột và em dâu bà Đ) phần đất còn lại hơn 800m^2 (02 líp đất) với giá 20.000.000đ. Ông K, bà C đã trả đủ tiền cho bà Đ và bà Đ đã giao Giấy chứng nhận bản chính cho ông K cất giữ. Phần diện tích của ông G và phần diện tích đất của ông K, bà C mua cùng nằm trong thửa 663, diện tích 1323m^2 của bà Đ đứng tên. Năm 2002, ông K, bà C trồng cây sầu riêng đến năm 2005 do phải đi làm ăn xã ở tỉnh Đồng Nai nên ông K, bà C bán lại phần đất này cho ông H (cũng là em ruột bà Đ), ông K, bà C đã nhận đủ tiền của ông H và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho ông H canh tác từ năm 2005 đến nay. Việc mua bán giữa bà Đ, ông G và ông K, bà C, ông H có mẹ của các ông bà này chứng kiến do tất cả đều là anh chị em ruột nên không có nhu cầu lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Từ năm 1998 đến nay khi bà Đ bán toàn bộ phần đất này cho ông K, bà C thì bà Đ sinh sống ở tỉnh Đồng Nai không có về thửa đất này nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì ông K, bà C không đồng ý vì đất này bà Đ bán cho ông K, bà C hoàn toàn không có việc cầm cố đất và đất này ông K, bà C cũng đã bán cho ông H nên không đồng ý trả lại.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị P có đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Thanh L trình bày:

Vào ngày 29/7/2005, ông H có nhận chuyển nhượng phần đất từ ông K, bà C, hai bên lập giấy tay chuyển nhượng phần đất vườn diện tích 882m^2, thửa 663, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất do ông K, bà C nhận chuyển nhượng của bà Đ với giá 20.000.000đ. Khi sang nhượng ông K, bà C có giao cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H giữ, việc mua bán giữa ông H với ông K, bà C có những người làm chứng là ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Hoàng G, ông Phạm H1 (đã chết) là em rể ông H. Ông H đã nhận đất canh tác từ năm 2005 đến nay không ai ngăn cản và ông H cũng hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước. Tất cả do tin tưởng bởi đều là anh chị em ruột nên khi bàn giao đất gián tiếp chỉ lập giấy tay, ông H đã nhận đất canh tác từ năm 2005 đến nay, vì thế ông H có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận giấy tay chuyển nhượng lập ngày 29/7/2005 giữa Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng G trình bày:

Năm 1998 ông có mua của bà Đ 01 líp đất (khoảng hơn 400m^2 nằm trong thửa 663 của bà Đ) với giá 10.000.000đ, sau đó cùng với phần đất của ông được cha mẹ tặng cho ông đi đăng ký kê khai và được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 662. Do lúc ông mua đất của bà Đ, bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và bà Đ có lập giấy tay mua bán. Phần đất của bà Đ còn lại khoảng 800m^2 nằm trong thửa 663, ông không biết bán hay cầm cố cho ông K, bà C, nhưng sau đó ông K, bà C có bán lại cho ông H vào năm 2005 thì ông có biết và có ký tên làm chứng vào giấy tay mua bán giữa hai bên.

Nay bà Đ khởi kiện ông K, bà C ông không có ý kiến gì, vì đất ông mua của bà Đ ông đã đứng tên và quản lý canh tác ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

* Tại phiên tòa sơ thẩm: Các bên đương sự trong vụ án thống nhất thửa đất tranh chấp hiện nay có số thửa mới là 23 diện tích đo đạc thực tế là 808,1m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P trực tiếp quản lý sử dụng. Các bên đương sự không có ý kiến đối với phần đất bà Đ đã bán cho ông Nguyễn Hoàng G.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 127, 128, 134, 137, 256, 326, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 Luật Đất đai 2013; 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn X.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 663, diện tích 1323m^2 (Đo đạc thực tế là thửa 23, diện tích 808,1m^2), tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C vào năm 2000 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

1.2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/7/2005 giấy tay "tờ sang nhượng đất vĩnh viễn" giữa ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C với ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền giá trị thửa đất 663 là 240.005.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu không trăm lẻ năm ngàn đồng).

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông

Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C đối với thửa đất số 663, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 29/7/2005)

2.1/ Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số số 663, diện tích 1323m^2 (Đo đạc thực tế thửa 23, diện tích 808,1m^2), tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất diện tích 808,1m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp thửa 22 của Nguyễn Văn H.
- Phía Nam giáp thửa 697 của Nguyễn Văn H
- Phía Tây giáp thửa số 8 của Đinh Văn N1
- Phía Đông giáp đường bê tông.

(Kèm bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

2.2/ Ghi nhận bà Nguyễn Thị Đ đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P tiền giá trị cây trồng trên đất là 260.176.000đ.

Các bên thực hiện việc trả lại đất và trả tiền cùng lúc sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đổi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 23, tờ bản đồ 18, diện tích 808,1m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 16 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý trả số tiền 260.176.000 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất. Yêu cầu được bồi thường thiệt hại vì bị chặt phá 56 cây nhãn (mỗi cây 3.000.000 đồng) trị giá 168.000.000 đồng. Yêu cầu bồi thường tiền thất thu huê lợi đất 18 năm (mỗi năm 5.000.000 đồng) là 90.000.000 đồng. Tổng thiệt hại: 258.000.000 đồng.

* Ngày 19 tháng 8 năm 2024, bị đơn Nguyễn Hoàng K, Lê Thị Bé C có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C vào năm 2000. Nếu bà Đ muốn nhận lại thửa đất thì bà Đ thoả thuận với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P vì ông đã chuyển nhượng thửa đất cho ông H, bà P từ năm 2005.

* Ngày 16 tháng 8 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, đặc biệt là nguyên

đơn theo đơn khởi kiện. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Văn bản viết tay lập ngày 29/7/2005 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C.

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại cây nhãn do bị chặt phá và thất thu huê lợi với số tiền 258.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên không được xem xét. Án sơ thẩm giải quyết phù hợp với chứng cứ vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là tranh chấp "Hợp đồng cầm cố; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn và thửa đất tranh chấp tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

* Ngày 16 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý trả số tiền 260.176.000 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất. Yêu cầu được bồi thường thiệt hại vì bị chặt phá 56 cây nhãn (mỗi cây 3.000.000 đồng) trị giá 168.000.000 đồng. Yêu cầu bồi thường tiền thất thu huê lợi đất 18 năm (mỗi năm 5.000.000 đồng) là 90.000.000 đồng. Tổng thiệt hại: 258.000.000 đồng.

* Ngày 19 tháng 8 năm 2024, bị đơn Nguyễn Hoàng K, Lê Thị Bé C có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé

C vào năm 2000. Nếu bà Đ muốn nhận lại thửa đất thì bà Đ thoả thuận với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P vì ông đã chuyển nhượng thửa đất cho ông H, bà P từ năm 2005.

* Ngày 16 tháng 8 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, đặc biệt là nguyên đơn theo đơn khởi kiện. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Văn bản viết tay lập ngày 29/7/2005 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn X là đại diện ủy quyền của bà Đ kháng cáo bổ sung yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại cây nhãn do bị chặt phá và thất thu huê lợi với tổng cộng số tiền 258.000.000 đồng. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại cây nhãn do bị chặt phá và thất thu huê lợi với tổng cộng số tiền 258.000.000 đồng, nguyên đơn bà Đ không có khởi kiện, án sơ thẩm không có xem xét giải quyết, yêu cầu kháng cáo yêu cầu giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Nên không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất 663, diện tích 1323m^2, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ đại diện hộ đứng tên vào ngày 31/12/1998. Năm 1998 bà Đ bán cho ông Nguyễn Hoàng G diện tích khoảng hơn 400m^2 (01 líp đất), nên còn lại 02 líp đất diện tích khoảng hơn 800m^2, tại Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì hiện nay thửa đất tranh chấp thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc thực tế là 808,1m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Như vậy thửa đất 663 diện tích 1323m^2 hiện nay tương ứng với thửa 23 diện tích đo đạc thực tế là 808,1m^2, các bên đương sự cũng thống nhất thửa 663 cũ hiện nay diện tích thực tế chỉ còn lại 808,1m^2 do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P đang quản lý sử dụng (gọi tắt là "phần đất tranh chấp").

Bà Đ cho rằng năm 2000 bà cầm cố phần đất tranh chấp này cho ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C với giá 20.000.000đ, thời gian cầm là 05 năm từ năm 2000 đến năm 2005, hai bên có lập giấy tay cầm cố đất do ông K viết và giữ giấy. Còn phía ông K, bà C cho rằng không có việc cầm cố mà là chuyển nhượng đất, tuy nhiên do tin tưởng là chị em ruột nên không có lập giấy tờ mà bà Đ chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K giữ. Xét thấy, cả hai bên đều khai có việc cầm cố và chuyển nhượng nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên trên thực tế bà Đ có giao phần đất tranh chấp cho ông K, bà C quản lý từ năm 2000, bà Đ thừa nhận có nhận 20.000.000đ từ ông K, bà C.

Ông K và bà C cũng đã nhận đất và quản lý sử dụng từ khi giao kết hợp đồng từ năm 2000 đến nay là hơn 24 năm, năm 2002 ông K đã trồng sầu riêng là loại cây lâu năm không có ai tranh chấp, hay có ý kiến gì. Trong quá trình canh tác thì ông K và bà C1 đã bán cho ông H, nhưng bà Đ hoàn toàn không có ý kiến gì. Từ khi nhận đất đến nay, thì ông H là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Hoàng G là em ruột của bà Đ, ông K, ông H trình bày: vào năm 1999 ông mua 400m^2 của bà Đ với giá là 10.000.000 đồng, khi mua cũng chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì và bà Đ cũng không có làm thủ tục cho ông, ông có yêu cầu nhiều lần nhưng bà Đ cũng không làm, nên ông tự đi đăng kê khai và cấp quyền sử dụng đất chung với các thửa đất của ông. Năm 1999 và năm 2000 giá đất không có sự biến động chênh lệch nhau, với giá 20.000.000 đồng thời điểm năm 2000 tương đương 4 cây vàng và mua được khoảng một công đất. Ông là người hiện nay trực tiếp sinh sống tại địa phương, thì đất tranh chấp là do ông K, bà C quản lý từ năm 2000 đến năm 2005 thì bán cho ông H, hiện nay ông H canh tác sầu riêng, bà Đ mỗi năm đều có về thăm cha mẹ nhưng hoàn toàn không có ý kiến đòi lại đất, hay tranh chấp gì với ông K, ông H.

Tại phiên tòa ông X là đại diện ủy quyền của bà Đ trình bày: bà Đ và gia đình sinh sống và canh tác đất tại Bình Phước, hoàn toàn không sinh sống hay canh tác đất gì tại xã T. Vào năm 2000 bà Đ đã nhận của ông K và bà C số tiền 20.000.000 đồng và giao đất cho ông K, từ thời điểm năm 2000 đến nay bà Đ và gia đình không canh tác đất, không liên lạc với chính quyền địa phương nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý giấy thì bà Đ cũng không có khiếu nại gì, khi ông K canh tác đất trồng sầu riêng thì bà Đ mỗi năm về thăm cha mẹ cũng không có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại gì, không đóng thuế mà là do ông H là người trực tiếp đóng thuế cho Nhà nước. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông G, thì bản thân bà Đ cũng không có làm thủ tục chuyển nhượng mà là do ông G kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó việc bà Đ cho rằng không có việc chuyển nhượng đất mà là cầm cố đất là không có căn cứ. Ông K cho rằng giao dịch giữa ông với bà Đ là chuyển nhượng đất là có căn cứ. Với số tiền 20.000.000 đồng bà Đ nhận là tương đương với giá thực tế chuyển nhượng diện tích đất hiện đang tranh chấp vào thời điểm năm 2000, bà Đ đã giao đất cho ông K, ông K quản lý đất trồng cây lâu năm và sau đó chuyển nhượng cho ông H, ông H quản lý đóng thuế, canh tác đất. Từ năm 2000 đến 2020 bà Đ hoàn toàn không có ý kiến tranh chấp.

Xét, về hình thức giao dịch giữa bà Đ và ông K là giao dịch được thể hiện bằng lời nói theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng tại thời điểm giao kết, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện đúng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét về mục đích và nội dung của giao dịch: bà Đ chuyển nhượng cho ông K, bà C diện tích đất 800m^2 còn lại của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Đ đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/1998. Khi hai bên tiến hành giao kết hợp đồng bà Đ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đất không bị tranh chấp hay cầm cố thế chấp. Việc chuyển nhượng đúng với diện tích đất, thửa đất, đúng chủ sử dụng đất đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do đó xét về mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng trên đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thực. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự. Nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, bên nhận chuyển nhượng quản lý trồng cây lâu năm, thì Toà án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất đó theo quy định tại tiểu mục 2.1 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. Do đó giao dịch giữa bà Đ và ông K đối với diện tích đất 800m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 808,1m^2) đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm bà Đ nhận đủ tiền và giao đất cho ông K, bà C vào năm 2000 đúng theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đất đang tranh chấp do bà Đ đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/1998. Khi bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà C với ông H thì ông X, chị T không có đứng đơn khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng. Tại phiên tòa ông X trình bày số tiền 20.000.000 đồng bà Đ nhận các thành viên đều biết và để sử dụng sinh hoạt chung cho gia đình. Như vậy có cơ sở xác định hộ gia đình đồng ý để bà Đ chuyển nhượng đất cho ông K, bà C.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "tờ sang nhượng đất vĩnh viễn" lập ngày 29/7/2005 giữa ông H và ông K, bà C1. Quá trình thực hiện hợp đồng thời điểm năm 2005 ông K là chủ sử dụng đất hợp pháp theo giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K với bà Đ. Ông K, bà C chuyển nhượng đất lại cho ông H và ông H nhận đất canh tác gần 20 năm và đã giao đủ tiền cho ông K, giữa ông K và ông H hoàn toàn không tranh chấp gì với nhau về việc hai bên giao kết hợp đồng, Hợp đồng đã hơn thực hiện 2/3. Vì vậy, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên giữa ông H với ông K, bà C là phù hợp với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ trên; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận; yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên

phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với một nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[8] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của 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 và lệ phí Tòa án. Do bà Đ, ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí, nên được miễn theo quy định tại Điều 12 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Hoàng K, Lê Thị Bé C.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 121, 122, 123, 124, 256, 326, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 Luật Đất đai 2013; 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 và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử: 1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn X.

1.1/ Về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 663, diện tích 1323m^2 (Đo đạc thực tế là thửa 23, diện tích 808,1m^2), tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C vào năm 2000 là vô hiệu.

1.2 Giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 663, diện tích 1323m^2 (Đo đạc thực tế là thửa 23, diện tích 808,1m^2), tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C phát sinh hiệu lực vào năm 2000.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với

ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C đối với thửa đất số 663, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 29/7/2005).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C đối với thửa đất số 663 (Đo đạc thực tế là thửa 23, diện tích 808,1m^2), tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 663 (Đo đạc thực tế là thửa 23, diện tích 808,1m^2), tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Kèm bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

3/ Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C không phải chịu án phụ dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C, ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại ông Nguyễn Hoàng K, bà Lê Thị Bé C 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0016782 ngày 19/8/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 15 giờ ngày 21/01/2025 có mặt ông N, ông H, ông G, đại diện Viện kiểm sát, vắng mặt ông X.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thắm).

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

Lâm Ngọc Tuyền