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

Bản án số: 61/2024/DS-PT
Ngày 22 - 02 - 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương;

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đinh Hoàng Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 480/2023/TLPT-DS, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Cù Bích Thủy, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 289, ấp Tân Thuận B, xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Mỹ, sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy), sinh năm 1974;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy): Ông Nguyễn Văn Mỹ, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Chánh, xã Bình Thạnh, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Ấp Tân Hòa B, xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cù Thanh Hồng, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 290, ấp Tân Thuận B, xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Cù Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 251, ấp 3, xã Tân Mỹ, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Cù Thị Tuyết Vân, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 391, ấp 1, xã Tân Mỹ, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Võ Thị Rớt, sinh năm 1978;

5. Cháu Cù Thị Như Ý, sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Cù Thị Như Ý: Bà Võ Thị Rớt, sinh năm 1978 (là mẹ ruột của Như Ý).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Châu B, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

6. Anh Cù Tấn Kiệt, sinh năm 2000;

7. Anh Cù Tấn Dỉ, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số 152, ấp 2, xã Hòa Bình, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

8. Bà Trần Thị Thủy, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa B, xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Cù Bích Thủy là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn bà Cù Bích Thủy trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Cù Tấn Thành (cha bà Thủy) sinh năm 1939, chết năm 2005 và cụ Nguyễn Thị Nhiệm (mẹ bà Thủy) sinh năm 1939, chết năm 2009, thuộc thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.700m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.881m^2), mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi cụ Thành, cụ Nhiệm chết, tất cả các anh, chị, em của bà Thủy thống nhất để bà Thủy được thừa kế thửa đất nêu trên. Bà Thủy được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A0 815106, cấp ngày 15/10/2009, cấp cho bà Cù Bích Thủy.

Đến ngày 12/8/2022, bà Thủy được UBND xã Tân Phú mời đến hòa giải việc tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Văn Mỹ. Từ đó, bà Thủy mới biết từ trước đến nay ông Mỹ tự ý canh tác đất của bà Thủy.

Ngoài ra, ông Mỹ còn yêu cầu bà Thủy chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Mỹ. Vì, ông đã mua (nhận chuyển nhượng) từ cụ Thành, cụ Nhiệm với giá là 09 chỉ vàng 24 kara, việc mua bán có lập Hợp đồng, không ghi ngày tháng năm, không ghi số hợp đồng.

Tuy nhiên, bà Thủy và gia đình bà Thủy không ai biết việc thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên, việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, ông Mỹ cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng như trong hợp đồng.

Hiện nay, thửa đất nêu trên ông Mỹ đã cầm cố cho bà Trần Thị Thủy (chị vợ ông Mỹ), bà Trần Thị Thủy là người trực tiếp canh tác thửa đất nêu trên.

Nay, bà Cù Bích Thủy yêu cầu giải quyết cụ thể:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm, không ghi số) giữa cụ Nguyễn Thị Nhiệm, cụ Cù Tấn Thành và ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

- Đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) số vàng 09 chỉ vàng 24kara.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy trả cho bà Cù Bích Thủy thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) trình bày:*

Khoảng năm 1996, ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Thành và cụ Nhiệm thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, giá trị chuyển nhượng là 09 chỉ vàng 24 kara. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chữ ký, vân tay của cụ Thành và cụ Nhiệm dưới mục *"Bên chuyển QSD (A)"*; có chữ ký, vân tay của ông Mỹ, bà Thủy dưới mục *"Bên nhận QSD (B)"*; đồng thời, có chữ ký ông Phong (con cụ Thành, cụ Nhiệm) dưới mục *"Các thành viên khác từ 18 tuổi trở lên"*.

Sau khi chuyển nhượng, ông Mỹ, bà Thủy đã trả đủ cho cụ Thành, cụ Nhiệm 09 chỉ vàng 24kara; cụ Thành, cụ Nhiệm đã giao đất cho ông Mỹ, bà Thủy sử dụng đến nay.

Thửa đất nêu trên, cụ Thành, cụ Nhiệm nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Thọ nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thọ sang cụ Thành và cụ Nhiệm. Cho nên, cụ Thành, cụ Nhiệm đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng từ ông Thọ cho ông Mỹ, bà Thủy quản lý để làm tin.

Ông Mỹ, bà Thủy canh tác đất từ năm 1996 đến năm 2004. Sau đó, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, phải đi làm ăn xa, không thể trực tiếp canh tác đất nên

đã cố đất lại bà Trần Thị Thủy với giá 20 chỉ vàng 24kara, giao đất cho bà Trần Thị Thủy canh tác cho đến nay.

Năm 2021, ông Mỹ, bà Thủy trở về địa phương mới biết cụ Thành, cụ Nhiệm đã chết. Ông Mỹ, bà Thủy yêu cầu người thừa kế của cụ Thành, cụ Nhiệm là ông Hồng, bà Thủy tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Hồng, bà Thủy không đồng ý.

Lúc này, ông Mỹ, bà Thủy mới biết được thửa đất nêu trên bà Cù Bích Thủy được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Ông Mỹ, bà Thủy có yêu cầu UBND xã Tân Phú giải quyết. Ngày 12/8/2022, UBND xã Tân Phú tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay, ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Cù Tấn Thành, cụ Nguyễn Thị Nhiệm.

- Đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A0 815106, cấp ngày 15/10/2009, cấp cho bà Cù Bích Thủy.

- Việc ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy có lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, với giá trị cầm cố là 20 chỉ vàng 24kara thì ông Mỹ, bà Thủy và bà Trần Thị Thủy tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Mỹ, bà Thủy không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của bà Cù Bích Thủy.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cù Thanh Hồng, bà Cù Thị Tuyết Nhung trình bày:

Ông Cù Thanh Hồng, bà Cù Thị Tuyết Nhung thống nhất về nguồn gốc phần đất tranh chấp. Sau khi cụ Thành, cụ Nhiệm chết, anh, chị, em của ông Hồng, bà Nhung đồng ý để bà Cù Bích Thủy được thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên là sự thật. Hiện nay, ông Hồng, bà Nhung cũng không có yêu cầu gì đối với thửa đất nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cù Thị Tuyết Vân trình bày:

Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Cù Bích Thủy.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Rớt trình bày:

Việc tranh chấp giữa bà Cù Bích Thủy và ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cù Tấn Kiệt trình bày:

Việc tranh chấp giữa bà Cù Bích Thủy và ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cù Tấn Dỉ không có Văn bản ghi

ý kiến gửi cho Tòa án án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thủy trình bày:

Bà Trần Thị Thủy có nhận cầm cố của ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, với giá trị cầm cố là 20 chỉ vàng 24kara. Đối với Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thủy và ông Mỹ, bà Bích Thủy thì bà Trần Thị Thủy không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Trần Thị Thủy không đồng ý theo yêu cầu của bà Cù Bích Thủy; đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cù Bích Thủy.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Cù Tấn Thành, cụ Nguyễn Thị Nhiệm.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy.

+ Không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy trả cho bà Cù Bích Thủy thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Cù Tấn

Thành, cụ Nguyễn Thị Nhiệm đối với thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp là hợp pháp.

+ Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số bìa A0 815106, cấp ngày 15/10/2009 đã cấp cho bà Cù Bích Thủy để cấp cho ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

Ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2023, Biên bản định giá ngày 31/5/2023, Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long).

Về án phí:

Buộc bà Cù Bích Thủy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm năm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016217 ngày 07/02/2023 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002048 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Trả cho ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002066 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Chi phí tố tụng: Bà Cù Bích Thủy phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), chi phí Hợp đồng đo đạc là 3.143.000 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng), tổng cộng là 4.043.000 đồng (Bốn triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng) do bà Thủy nộp tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử vụ án, bà Cù Bích Thủy kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cù Bích Thủy; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm, không ghi số hợp đồng) giữa cụ Nguyễn Thị Nhiệm, cụ Cù Tấn Thành và ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy); hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy; yêu cầu ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy trả cho bà Cù Bích Thủy thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Cù Bích Thủy, ông Nguyễn Văn Mỹ, ông Cù Thanh Hồng, bà Cù Thị Tuyết Nhung, bà Cù Thị Tuyết Vân, bà Trần Thị Thủy. Các đương sự có mặt và khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án. Bà Cù Bích Thủy giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình.

Bà Cù Bích Thủy trình bày: Phần đất đang tranh chấp cách phần đất bà Thủy được cha mẹ bà để lại cho bà Thủy đang sử dụng khoảng vài trăm mét. Ông Mỹ không có chứng cứ chứng minh giao vàng cho ông Thành, bà Nhiệm. Do đó bà Thủy không đồng ý có việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Mỹ trình bày: Đất ông Mỹ nhận chuyển nhượng khi đó cụ Thành, cụ Nhiệm vừa nhận chuyển nhượng của ông Thọ. Sau đó, ông Hồng (con của cụ Thành, cụ Nhiệm) chỉ có làm 01 mùa vụ rồi giao đất cho ông Mỹ từ năm 1997 đến nay. Do thỏa thuận về thuế cụ Thành, cụ Nhiệm phải chịu mà không có tiền nên ông chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Do khó khăn nên ông Mỹ phải cố đất cho bà Trần Thị Thủy đến nay. Nay biết đất do bà Cù Thị Thủy đứng tên quyền sử dụng đất yêu cầu chuyển nhượng sang tên thì bà Thủy không đồng ý làm thủ tục nên phát sinh tranh chấp.

Ông Hồng trình bày: Ông biết cha mẹ mua phần đất này từ ông Thọ. Ông chỉ canh tác được 01 mùa rồi trả lại cho cha mẹ. Đến nay ông không biết phần đất này nữa.

Bà Nhung, bà Vân trình bày: Do hai chị em lấy chồng trước khi cha mẹ mua phần đất tranh chấp nên không biết sự việc. Nay do em là bà Cù Bích Thủy kể lại sự việc nên thống nhất ý kiến của bà Cù Bích Thủy và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cù Bích Thủy.

Bà Trần Thị Thủy trình bày: Bà cố đất của ông Mỹ nhưng không có ai phát sinh tranh chấp. Ông Mỹ có nhờ bà hỏi thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì sự việc xảy ra tranh chấp. Bà không có tranh chấp hợp đồng cố đất với ông Mỹ.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng có mặt thực hiện đúng theo quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đon bà Cù Thị Thủy. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án huyện Thanh Bình.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự thống nhất không có khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng hay có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung vụ án tranh chấp các đương sự Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ và diễn biến phiên tòa xác định:

Về thành phần tham gia tố tụng các đương sự đều xác định ông Cù Thanh Hải là con của cụ Nguyễn Thị Nhiệm và cụ Cù Tấn Thành. Hiện nay, ông Hải sinh sống ở nước ngoài và cũng không xác định được nơi cư trú cụ thể. Mặt khác, theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cù Bích Thủy thể hiện ông Hải cũng đã từ chối nhận di sản của cụ Nhiệm và cụ Thành. Do đó, có cơ sở xác định ông Hải không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên không đưa ông Cù Thanh Hải tham gia tố tụng với tư cách là người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính hợp pháp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nguyễn Thị Nhiệm, cụ Cù Tấn Thành.

Xét thấy, sau khi đạt được sự thỏa thuận về diện tích, giá trị chuyển nhượng thì ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nhiệm, cụ Thành xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào khoảng năm 1996. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nhiệm, cụ Thành có khả năng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, khi xác lập Hợp đồng thì ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nhiệm, cụ Thành đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của việc xác lập giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội. Cho nên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nhiệm, cụ Thành có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện các bên đều có ký tên, lăn tay. Hơn nữa, các đương sự đều thừa nhận thửa đất tranh chấp do ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) trực tiếp quản lý, canh tác từ trước đến nay, sử dụng vào mục đích trồng lúa. Việc sử dụng đất của ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định với phân tích nêu trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nguyễn Thị Nhiệm, cụ Cù Tấn Thành được công nhận là hợp pháp.

[2.2] Xét yêu cầu bà Cù Bích Thủy cụ thể:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm, không ghi số) giữa Nguyễn Thị Nhiệm, Cù Tấn Thành và Nguyễn Văn Mỹ, Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

- Đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) số vàng 09 chỉ vàng 24kara.

Xét thấy, như phần phân tích tại mục 2.1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Nguyễn Thị Nhiệm, cụ Cù Tấn Thành được công nhận là hợp pháp. Mặt khác, tại phiên tòa bà Thủy thừa nhận, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà và các thành viên gia đình bà cùng anh, chị, em của bà từ trước đến nay chưa từng quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu của bà Thủy là không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy để trả cho bà Cù Bích Thủy thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình.

Xét thấy, quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Thủy. Cho nên, ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến quyền và lợi tích hợp pháp của bà Thủy. Vì vậy, yêu cầu của bà Thủy là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) cụ thể:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Cù Tấn Thành, cụ Nguyễn Thị Nhiệm.

- Đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A0 815106, cấp ngày 15/10/2009, cấp cho bà Cù Bích Thủy.

Xét thấy, như phần phân tích tại mục 2.1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công nhận là hợp pháp. Cho nên, năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cù Bích Thủy là chưa phù hợp về đối tượng sử dụng đất. Do đó, cần thiết đề nghị UBND huyện Thanh Bình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A0 815106, cấp ngày 15/10/2009 đã cấp cho bà Cù Bích Thủy để cấp lại cho ông Mỹ, bà Thủy. Vì vậy, yêu cầu của ông Mỹ, bà Thủy là có căn cứ chấp nhận.

- Việc ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy có lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì ông Mỹ, bà Thủy và bà Trần Thị Thủy tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết do đó không đặt ra xem xét giải quyết.

[2.4] Xét ý kiến của bà Trần Thị Thủy cụ thể:

Bà Trần Thị Thủy không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thủy và ông Mỹ, bà Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

Xét thấy, ông Mỹ, bà Thủy và bà Trần Thị Thủy không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên không đặt ra xem

xét giải quyết.

[3] Đối với các đương sự còn lại không có yêu cầu gì nên không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[4] Đồng thời căn cứ vào nội dung quyết định các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà Cù Thị Thủy kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cù Thì Thủy và không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

[6] Tại các phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì các đương sự không còn chứng cứ và yêu cầu nào khác.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ngoài nhận định Tòa án cấp sơ thẩm ra các đương sự thống nhất. Đất gia đình các anh em cũng như bà Cù Bích Thủy đều thừa nhận phần đất này các anh chị em bà Cù Bích Thủy không còn quản lý, canh tác từ năm 1997 đến nay (trên 20 năm). Không biết về phần đất ông Mỹ đang sử dụng; xác nhận cha mẹ có bán hay cố phần đất này cho ông Mỹ số vàng 09 chỉ vàng 24kara, không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký tên của cụ Thành, cụ Nhiệm trong hợp đồng chuyển nhượng do ông Mỹ cung cấp. Các anh em bà Thủy không phát sinh tranh chấp gì đến khi ông Mỹ yêu cầu bà Cù Thị Thủy thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Thủy mới phát sinh tranh chấp và kháng cáo với lí do ông Mỹ không có chứng cứ đưa vàng dù đã canh tác đất rất lâu. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cù Thị Thủy là đúng theo quy định pháp luật.

[7] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Cù Thị Thủy; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cù Bích Thủy, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về chi phí, án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bà Cù Thị Thủy phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- *Không chấp nhận kháng cáo của bà Cù Thị Thủy.*

- *Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cù Bích Thủy.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Cù Tấn Thành, cụ Nguyễn Thị Nhiệm.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy.

+ Không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và bà Trần Thị Thủy trả cho bà Cù Bích Thủy thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) và cụ Cù Tấn Thành, cụ Nguyễn Thị Nhiệm đối với thửa đất số 1829, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.881m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp là hợp pháp.

+ Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số bìa A0 815106, cấp ngày 15/10/2009 đã cấp cho bà Cù Bích Thủy để cấp cho ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy).

Ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2023, Biên bản định giá ngày 31/5/2023, Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Bảo Long).

3. Về án phí, chi phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Cù Bích Thủy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm năm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016217 ngày 07/02/2023 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002048 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

+ Trả cho ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Trần Thị Bích Thủy) số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002066 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chi phí tố tụng: Bà Cù Bích Thủy phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), chi phí Hợp đồng đo đạc là 3.143.000 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng), tổng cộng là 4.043.000 đồng (Bốn triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng) do bà Thủy nộp tạm ứng và chi xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cù Thị Thủy phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000329 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Bà Thủy không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

THÀNH VIÊN **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**	**THẨM PHÁN** **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lê Thị Trúc Phương	**Nguyễn Thị Võ Trinh**

Đinh Chí Tâm

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAT;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Đinh Chí Tâm