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

Bản án số: 464/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 7 -2025
"*V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố".*

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 Lê Thành Tôn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 5, ngày 03 tháng 6, ngày 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2025/TLPT-DS ngày 04/4/2025, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2024/DS-ST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (nay là Tòa án khu vực 9 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 246/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ G, ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N: Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1986; (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2024)

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn: Ông Trần Thiện H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số A, tổ G, ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thiện H: Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023)

Địa chỉ: Số nhà E, đường C, tổ A, ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Bà Võ Ngọc M1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số A, tổ G, ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023)

Địa chỉ: Số nhà E, đường C, tổ A, ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Anh Trần Trung N1, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số A, tổ G, ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp)

3.3. Chị Trần Thị Diệu A, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Y (43 M N, Y, K, JAPAN).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2024)

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, tổ C, khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. Chị Trần Thúy N2, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện M, tỉnh Long An. (nay là xã B, tỉnh Long An)

3.5. Chị Trần Thúy N3, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp)

4. Người làm chứng: Ông Trần Thái B, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ A, ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp).

(Anh Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Thị Tuyết M, ông Trần Thái B có mặt phiên tòa. Anh Trần Trung N1, chị Trần Thúy N2, chị Trần Thúy N3 vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Trần Thị N ủy quyền cho anh Nguyễn Ngọc T trình bày:* Năm 2002, bà Trần Thị N có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Thiện H diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 4,5 lượng vàng 24Kara, ông H đã nhận đủ vàng, đã giao đất cho bà N quản lý sử dụng từ năm 2002 cho đến nay (ông H và bà N là chị em). Thời điểm nhận chuyển nhượng anh em thuận thảo nên tin tưởng chỉ thỏa thuận miệng, việc chuyển nhượng giữa bà và ông H thì anh em trong gia đình đều biết. Đến năm 2006, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà N giữ. Nay bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Trần Thiện H; Yêu cầu ông H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp hiện do hộ ông Trần Thiện H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Bị đơn ông Trần Thiện H ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:* Vào năm 2008, ông Trần Thiện H có cố cho bà Trần Thị N diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 02 (hai) lượng vàng 24Kara vàng 9T8, hai bên không có làm hợp đồng cố đất (chỉ nói miệng). Thời hạn cố đất 05 năm, nếu hết thời hạn 05 năm mà ông H không có tiền chuộc lại thì bà N có quyền tiếp tục canh tác cho đến khi ông H chuộc lại đất. Đến năm 2021, bà N hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vô đồng hồ điện tưới tiêu, bà N giữ giấy cho đến nay. Nay ông H không đồng ý theo yêu cầu của bà Trần Thị N. Ông H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, ông H đồng ý trả lại cho bà N 02 lượng vàng 24Kara 9T8 mà ông H đã nhận vào năm 2008; yêu

cầu bà N tháo dỡ di dời toàn bộ cây trồng và nhà tạm trên đất trả lại cho ông toàn bộ diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Trần Thiện H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc M1 và chị Trần Thị Diệu A ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:* Bà Võ Ngọc M1 là vợ ông Trần Thiện H, còn chị Trần Thị Diệu A là con ông H và bà M1. Bà M1 và chị Diệu A thống nhất với nội dung lời trình bày của ông H. Ngoài ra, bà M1 và chị Diệu A không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 272/2024/DS-ST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N với ông Trần Thiện H.

- Bà Trần Thị N được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 3.206,8m^2 thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng lúa, từ mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M1, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đất do hộ ông Trần Thiện H đứng tên quyền sử dụng đất (Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 14/11/2023 của Trung tâm K1).

- Ông Trần Thiện H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 có nghĩa vụ liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho bà Trần Thị N diện tích đất đo đạc thực tế 3.206,8m^2 thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp, ông Trần Thiện H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 không thực hiện thì bà Trần Thị N có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng trên theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho các đương sự theo Bản án đã tuyên.

- Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thiện H về việc yêu cầu hủy (yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố bị vô hiệu) hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với bà Trần Thị N, ông H đồng ý trả lại cho bà N 02 lượng vàng 24 Kara vàng 9T8 mà ông H đã nhận vào năm 2008; yêu cầu bà Trần Thị N tháo dỡ di dời toàn bộ cây trồng và nhà tạm trên đất trả lại cho ông Trần Thiện H toàn bộ diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Trần Thiện H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Trần Thiện H phải chịu 7.202.000 đồng (đã nộp và chi xong), nhưng do bà Trần Thị N đã nộp tạm ứng nên thu của ông H trả lại cho bà Trần Thị N.

- Về án phí:

+ Bà Trần Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bà N thuộc trường hợp được miễn tiền án phí (người cao tuổi).

+ Ông Trần Thiện H phải chịu 14.730.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp 3.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008605 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy, ông H còn phải nộp tiếp 11.230.600 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2024, ông Trần Thiện H có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn nội dung vụ án, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo anh Nguyễn Ngọc T trình bày: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Trần Thiện H; Yêu cầu ông H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế là 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp hiện do hộ ông Trần Thiện H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp hộ ông H không

đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N yêu cầu giải quyết công tôn tạo, bồi hoàn giá trị vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà N, với số tiền là 1.007.367.000 đồng (công tôn tạo: 230.000.000 đồng, chi phí lên líp: 15.000.000 đồng, vật kiến trúc (trại): 10.162.000 đồng, cây trồng: 751.605.000 đồng (theo biên bản định giá tài sản). Tại phiên tòa ngày 23/7/2025, anh T xác định bà N yêu cầu hộ ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Theo chị Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, ông H đồng Ý trả lại cho bà N 02 lượng vàng 24Kara vàng 9T8 mà ông H đã nhận vào năm 2008; yêu cầu bà N tháo dỡ di dời toàn bộ cây trồng và nhà tạm trên đất trả lại cho ông H toàn bộ diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Trần Thiện H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H. Trường hợp, bà N trả cho ông H 2,5 lượng vàng 24Kara vàng 29T8 thì hộ ông H đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thiện H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng các đương sự gồm: Trần Trung N1, chị Trần Thúy N2, chị Trần Thúy N3 vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà N cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông H cùng thống nhất xác định trong vụ án này ông Trần Thái B (em ruột của bà N và là anh ruột của ông H), không có tranh chấp với ông B, không yêu cầu đưa ông B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã triệu tập ông B có mặt tại phiên tòa phúc, ông B xác định, ông B chuyển nhượng đất cho ông H là 04 công, bà N chuyển nhượng của ông H là 03 công, đối với hai thửa đất khác nhau, tại nhà của ông H, bà N đã trả số vàng chuyển nhượng đất của ông H và đưa vàng cho ông B thay gì đưa cho ông H, để ông H trả cho ông B, việc giao trả vàng có các anh chị em của ông H chứng kiến và có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án. Cho nên xét không cần thiết đưa ông B vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn nội dung vụ án, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp, bà N trả cho ông H 2,5 lượng vàng 24Kara vàng 9T8 thì hộ ông H đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N.

Xét thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Trần Thiện H; yêu cầu ông H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do hộ ông Trần Thiện H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do về nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần Thiện H là em ruột của bà N. Năm 2002, ông H đã chuyển nhượng cho bà N diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 4,5 lượng vàng 24Kara, đất do hộ ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã giao đủ vàng cho ông H và ông H đã giao đất cho bà N sử dụng ổn định từ

năm 2002 cho đến nay (việc chuyển nhượng hai bên không có lập văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói). Sau khi nhận chuyển nhượng và trong quá trình sử dụng thì bà N đã tiến hành lên líp và trồng cây lâu năm, việc bà N lên líp và trồng cây lâu năm thì phía gia đình ông H đều biết và không có ý kiến gì hay tranh chấp gì và vào năm 2006 sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà N quản lý (giữ) để các bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và hiện nay bà N vẫn còn giữ. Theo ông H thì cho rằng chỉ cố đất cho bà N và không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N vào năm 2006 như bà N trình bày, năm 2021 bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm đồng hồ điện và giữ luôn không trả lại cho ông H, tuy nhiên theo trình bày của ông H thì bà N không thừa nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H (bản chính) hiện nay do bà N đang giữ và ông H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có cố đất cho bà N.

Đồng thời, tại phiên tòa ông Trần Thái B là em ruột của bà N và là anh ruột của ông H xác định phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 196 vào năm 2002 ông H đã chuyển nhượng cho bà N và ông H đã giao đất cho bà N quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay và bà N đã giao đủ 4,5 lượng vàng 24Kara cho ông H, nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc giao số vàng 4,5 lượng vàng 24Kara là do bà N giao trả vàng chuyển nhượng đất (03 công tương đương diện tích là 3.151m2) của ông H nhưng giao trực tiếp qua cho ông B bởi vì cùng thời điểm chuyển nhượng đất giữa ông H với bà N thì giữa ông B với ông H cũng cùng thỏa thuận chuyển nhượng đất phần đất là 04 công với số vàng chuyển nhượng là 06 lượng vàng. Tại nhà của ông H, bà N đã trả 4,5 lượng vàng 24Kara cho ông H nhưng giao trực tiếp qua cho ông B để trả số vàng mà ông H chuyển nhượng đất của ông B, còn lại 1,5 lượng vàng 24Kara ông B cho ông H nợ 01 năm sau mới trả, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông B với ông H đã thực hiện xong, ông B đã làm thủ tục sang tên cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng là giữa ba bên, việc giao trả vàng chuyển nhượng đất giữa các bên đã xong, ông B chỉ nhận 06 lượng vàng, nhận từ bà N trả cho ông H 4,5 lượng vàng 24Kara và 1,5 lượng vàng 24Kara ông H trả cho ông B, ông B không có nhận khoản tiền, vàng nào khác từ ông H trả cho ông B.

Mặt khác, tại các văn bản ý kiến của bà Trần Thị K, bà Trần Thị T1, ông Trần Công M2 là anh em ruột với bà N và ông H cũng xác định phần đất đang tranh chấp vào năm 2002 ông H đã chuyển nhượng cho bà N và ông H đã giao

đất cho bà N quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay và bà N đã giao đủ 4,5 lượng vàng 24Kara cho ông H; Ông Đặng Văn S, ông Phạm Văn C là người sử dụng đất liền kề với thửa đất 196 cũng xác định phần đất đang tranh chấp bà N nhận chuyển nhượng từ ông H vào năm 2002, bà Trần Thị Thanh T2 (Trưởng ấp D) cũng xác nhận bà N có canh tác phần đất này từ năm 2002 cho đến nay. Từ các nội dung nêu trên có đủ căn cứ xác định ông H có chuyển nhượng diện tích đất 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2) cho bà N vào năm 2002 là có thật. Việc hai bên chuyển nhượng không làm thủ tục, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, do ông H đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng và đã tiến hành giao đất cho bà N quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay nên giao dịch giữa bà N và ông H phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, ông H đồng Ý trả lại cho bà N 02 lượng vàng 24Kara vàng 9T8 mà ông H đã nhận vào năm 2008; yêu cầu bà N tháo dỡ di dời toàn bộ cây trồng và nhà tạm trên đất trả lại cho ông H toàn bộ diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, đất do hộ ông Trần Thiện H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H. Xét thấy. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H cho rằng vào năm 2008 ông H cố cho bà N diện tích 3.151m^2 (đo đạc thực tế 3.206,8m^2), thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C với giá 02 lượng vàng 24Kara vàng 9T8, việc cố đất giữa hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ (do ông H và bà N là chị em), thời hạn cố 05 năm, sau 05 năm ông H không chuộc lại thì bà N được quyền tiếp tục sử dụng phần đất này, ông H đã giao đất cho bà N quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay (bà N lên liếp trồng cây lâu năm gia đình ông H đều biết và không có ngăn cản, tranh chấp), ông H trình bày nhưng không có chứng cứ chứng minh việc ông H đã cố phần đất đang tranh chấp cho bà N và bà N không thừa nhận việc cố đất. Đồng thời, ông H cho rằng bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cấp cho hộ ông H và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trả lại cho ông H, ông H trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét yêu cầu phản tố của ông Trần Thiện H là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét lời trình bày người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M1, chị Diệu A thống nhất theo trình bày của ông H. Bà M1, chị Diệu A không có kháng cáo và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Trong vụ án này, ông H, bà N không có khởi kiện yêu cầu đối với ông B nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp nếu ông H có chứng cứ xác định ông B đã nhận số vàng chuyển nhượng đất do bà N trả cho ông H giao qua cho ông B 4,5 lượng vàng và tiếp tục nhận thêm của ông H 4,5 lượng vàng do ông H trả cho ông B thì ông H có quyền khởi kiện ông B bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[7] Xét việc trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 7.202.000 đồng ông H phải chịu, chi phí này do bà N đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Nên ông H phải nộp 7.202.000 đồng để trả lại cho bà N.

[11] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Ông Trần Thiện H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 116, 117, 119, 129, 309; 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 24 Điều 3, Điều 106, Điều 166; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thiện H.

[2] Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án Khu vực 9 – tỉnh Đồng Tháp).

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

[4] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N với ông Trần Thiện H.

[5] Bà Trần Thị N được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 3.206,8m^2, thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng lúa, từ mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M1, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp), đất do hộ ông Trần Thiện H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc cùng ngày 14/11/2023 của Trung tâm K1).

[6] Ông Trần Thiện H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 có nghĩa vụ liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho bà Trần Thị N đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 3.206,8m^2, thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp). Trường hợp, ông Trần Thiện H, bà Võ Ngọc M1, anh Trần Trung N1, chị Trần Thị Diệu A, chị Trần Thúy N2 và chị Trần Thúy N3 không thực hiện thì bà Trần Thị N có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê

khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên theo quy định của pháp luật.

[7] Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần Thiện H đối với thửa 196, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp) để cấp lại cho bà Trần Thị N theo quy định của pháp luật.

[8] Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

[9] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thiện H.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 7.202.000 đồng ông H phải chịu, chi phí này do bà N đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên ông H phải nộp 7.202.000 đồng để trả lại cho bà N.

[11] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

+ Ông Trần Thiện H phải chịu 14.730.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008605 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đồng Tháp). Như vậy, ông H còn phải nộp tiếp số tiền là 11.230.600 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thiện H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001735 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đồng Tháp).

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

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV-THA Tòa án Tỉnh;
- TAND khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Cục THADS Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

Lê Thành Tôn