TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 440/2025/DS-PT
Ngày 22 - 9 - 2025
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Phương Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2025/DS-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 470/2025/QĐ-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1956; Nơi cư trú: Số G, ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị L1, sinh năm 1964; Nơi cư trú: ấp T, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã I, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Đặng Quốc C, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Số F, ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Văn C1, sinh năm 1965; Nơi cư trú: ấp T, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã I, tỉnh Đắk Lắk).

2. Chị Đặng Thị L2, sinh năm 1989; Nơi cư trú: ấp T, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã I, tỉnh Đắk Lắk).

3. Anh Đặng Quốc C, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Số F, ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

4. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1971; Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã I, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Nơi đang cư trú: Số F, ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Anh Đặng Quốc C. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị L2: Ông Lê Văn Q. (Có mặt)

5. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1956;

6. Anh Nguyễn Vũ L3, sinh năm 1990; (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số G, ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Anh Nguyễn Vũ L3. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Quốc C và ông Lê Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 24/9/1998 (al), bà Lê Thị L1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D phần đất vườn diện tích khoảng 661m^2 thuộc một phần thửa 1327 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá 11,5 chỉ vàng 24K. Việc mua bán hai bên có viết giấy tay có tiêu đề "Bản hợp đồng" đề ngày 24/9/1998 âm lịch; tờ giấy tay này không có công chứng, chứng thực nhưng có

02 người làm chứng là ông 9 Tiếp (ông Huỳnh Văn T) và ông 6 N (ông Võ Văn N1) ký tên chứng kiến. Tờ giấy tay này là do ông 9 Tiếp viết dùm nhưng hiện nay ông 9 Tiếp đã chết. Cùng ngày 24/9/1998 (al), ông D đã giao đủ 11,5 chỉ vàng 24K cho bà L1 và bà L1 đã giao đất cho ông D canh tác. Sau khi nhận đất, ông D đã cải tạo đất, trồng thêm dừa và trực tiếp canh tác đất đến nay.

Từ năm 1998 đến nay, ông D đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà L1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông D nhưng do bà L1 đi làm ăn xa nên bà L1 chỉ hứa hẹn mà không về làm thủ tục chuyển quyền cho ông D. Đến năm 2018, bà L1 đã trở về yêu cầu đo đạc và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D. Sau khi đo đạc, hai bên đã xác định được diện tích bà L1 chuyển nhượng cho ông D là 634,6m^2. Ông D tự nguyện cho con trai là anh Nguyễn Vũ L3 đứng tên phần đất này nên hai bên đã thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L3. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C1, anh C và anh L3 đã ký tên vào hợp đồng nhưng do bà L1 và chị L2 chưa về ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn tất được và kéo dài đến nay.

Nay ông D yêu cầu bà L1 cùng các thành viên trong hộ bà L1 gồm ông Đặng Văn C1, anh Đặng Quốc C, chị Đặng Thị L2 và ông Lê Văn Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng phần đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho ông D, phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 624,8m^2 thuộc thửa 185a, 185b, 185d (thửa mới theo đo đạc chính quy). Phần diện tích đất ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ít hơn phần diện tích hai bên thỏa thuận trong giấy tay sang nhượng, cũng ít hơn phần diện tích hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng năm 2019 nhưng ông D vẫn thống nhất, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần diện tích còn thiếu này. Phần đất tranh chấp hiện nay do ông D đang trực tiếp quản lý sử dụng cùng vợ là bà Đặng Thị V; trên đất hiện nay chỉ có cây trồng chủ yếu là dừa, không có vật kiến trúc gì khác; trong đó: có 18 cây dừa trên 06 năm tuổi do bà L1 trồng và 15 cây dừa còn lại do vợ chồng ông D trồng. Ông D yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện ngày 12/12/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ gì khác.

Theo đơn yêu cầu ngày 15/4/2025, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, anh Đặng Quốc C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh là con của ông Đặng Văn C1 và bà Lê Thị L1. Phần đất thửa 1327 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre có tổng diện tích là 1.050m^2 do hộ bà Lê Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất ngày 24/6/1998. Hộ bà L1 gồm có

05 người gồm: Bà Lê Thị L1, ông Đặng Văn C1, ông Lê Văn Q, chị Đặng Thị L2 và anh.

Ngày 24/9/1998 (al), bà Lê Thị L1 có đứng ra cầm cố cho ông Nguyễn Văn D phần đất cây lâu năm thuộc một phần thửa 1327 với giá 11,5 chỉ vàng 24K. Hai bên thương lượng khi nào bà L1 có tiền thì ông D sẽ cho bà L1 chuộc lại đất cũng với giá 11,5 chỉ vàng 24K. Bà L1 đã giao đất cho ông D canh tác từ năm 1998 nhưng không có đo đạc, bà L1 chỉ xác định vị trí giao cho ông D canh tác là 02 hàng dừa. Sau đó, cha mẹ anh, chị L2 và ông Q đều đi làm ăn ở tỉnh Đắk Lắk nên giao nhà, đất còn lại của thửa 1327 cho anh ở và sử dụng. Tuy nhiên, lúc này anh còn nhỏ và cũng đi học xa nên nhà đất không ai quản lý. Thời gian qua, vợ chồng ông D nhiều lần yêu cầu bà L1 chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D để ông bà lấy sổ đất đi vay vốn Ngân hàng. Do đó, ngày 15/12/2017 bà L1 đã về làm thủ tục yêu cầu đo đạc tách thửa. Đến năm 2019, hai bên thống nhất soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con ông D là anh Nguyễn Vũ L3 đứng tên. Anh thừa nhận là anh và ông C1 có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 (không có ngày tháng); trong thời gian chờ bà L1 và chị L2 về ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình anh có ý định chuộc lại đất nhưng ông D đưa ra giá quá cao nên hai bên không thương lượng được và hợp đồng chuyển nhượng cũng không hoàn tất được.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất mà gia đình bà L1 giao cho ông D canh tác vào thời điểm năm 1998 có diện tích là 536,9 m^2 (ký hiệu thửa 185a); diện tích đất 624,8m^2 mà ông D chỉ đo là do trong quá trình sử dụng đất ông D tự ý sử dụng thêm. Nay ông D yêu cầu bà L1 cùng các thành viên trong hộ bà L1 gồm bà L1, ông C1, chị L2, ông Q và anh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng phần đất cho ông D thì bà L1 và các thành viên trong gia đình không đồng ý. Bà L1 yêu cầu ông D trả lại phần đất có diện tích 624,8m^2; bà L1, ông C1, chị L2, ông Q và anh sẽ trả lại cho ông D 11,5 chỉ vàng 24K 9T8. Về cây trồng trên đất mà ông D đã trồng thì gia đình anh cũng không đồng ý đền bù vì ông D đã hưởng huê lợi trên đất hơn 20 năm nay.

Đối với tờ giấy tay mà ông D cung cấp thì bà L1 và gia đình anh đã nhận được nhưng bà L1 không nhớ là bà có ký tên hay không. Do thời gian đã quá lâu, bà L1 viết chữ yếu và cũng ít khi viết nên bà L1 và gia đình cũng không xác định được là chữ ký "Luyến" trong tờ giấy tay ngày 24/9/1998 có phải của bà L1 hay không. Bà L1 và gia đình cũng không yêu cầu giám định chữ ký này. Ông Q là người nhận vàng của ông D, ông Q và bà L1 chỉ cầm đất cho ông D mà tờ giấy tay ngày 24/9/1998 ghi bà L1 sang đất và nhận vàng là không đúng.

Thời gian trước, anh có cho ông D mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1327. Nay anh yêu cầu ông D phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1327 cho gia đình anh.

Anh yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện ngày 12/12/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ gì khác.

Theo đơn yêu cầu ngày 15/4/2025, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Lê Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L2 trình bày:

Ông là em ruột của bà Lê Thị L1. Phần đất thửa 1327 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre có tổng diện tích là 1.050m^2 do hộ bà Lê Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất ngày 24/6/1998. Hộ bà L1 gồm có 05 người gồm: Bà Lê Thị L1, ông Đặng Văn C1, anh Đặng Quốc C, chị Đặng Thị L2 và ông.

Vào năm 1998, ông và gia đình bà L1 cần tiền để đi lập nghiệp ở vùng kinh tế mới nên ông và bà L1 có đứng ra thương lượng cầm cố cho ông D phần đất cây lâu năm thuộc một phần thửa 1327 với giá 11, 5 chỉ vàng 24K 9T8. Lúc giao đất cho ông D, hai bên không có đo đạc mà chỉ thỏa thuận miệng là giao cho ông D 02 hàng dừa để ông D canh tác. Ông thừa nhận là ông có nhận 11,5 chỉ vàng 24K 9T8 của ông D. Tại thời điểm thỏa thuận, hai bên có viết giấy tay mỗi bên giữ một bản nhưng sau này do bão sập nhà nên tờ giấy tay gia đình ông giữ đã bị mất. Ông khẳng định, tờ giấy tay viết bằng tập học sinh mà nguyên đơn cung cấp không phải là thỏa thuận vào năm 1998 giữa 02 bên vì ông và bà L1 không có bán đất mà chỉ cầm cố đất cho ông D. Khi cầm đất cho ông D, hai bên không xác định thời gian mà chỉ nói là khi nào có nhu cầu thì ông và gia đình bà L1 sẽ chuộc lại đất cũng với giá 11,5 chỉ vàng 24K.

Ông không biết tờ giấy tay mà nguyên đơn cung cấp do ai viết nhưng phần diện tích ghi trong tờ giấy tay này không chính xác và có dấu hiệu ghi chồng lên nhau. Bà L1 đã giao đất cho ông D canh tác từ năm 1998 nhưng không có đo đạc. Sau đó, ông cùng gia đình bà L1 đều đi làm ăn ở tỉnh Đăk Lăk. Đến khoảng năm 2014, ông trở về xin chuộc lại đất nhưng hai bên chưa thống nhất về giá nên ông D vẫn tiếp tục canh tác.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất mà gia đình bà L1 giao cho ông D canh tác vào thời điểm năm 1998 có diện tích là 536,9m^2 có ký hiệu thửa 185a, diện tích đất 624,8m^2 mà ông D chỉ đo là do trong quá trình sử dụng đất ông D tự ý sử dụng thêm. Nay ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

giữa ông D với ông và bà L1; yêu cầu ông D trả lại phần đất có diện tích 624,8m^2. Ông và gia đình bà L1 đồng ý trả lại cho ông D 11,5 chỉ vàng 24K.

Việc bà L1 yêu cầu đo đạc tách thửa và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Vũ L3 (con ông D) thì ông và chị L2 hoàn toàn không biết nên ông không có ý kiến về phần này. Ông cũng không biết việc anh C đã đưa cho ông D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1327.

Theo lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, anh Nguyễn Vũ L3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị V trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị V. Phần đất đang tranh chấp là của ông D, bà V mua của gia đình bà L1 từ năm 1998. Phần đất này cũng do ông D, bà V trực tiếp canh tác từ năm 1998 đến nay. Khi hai bên tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D, bà V thống nhất cho anh đứng tên quyền sử dụng đất; anh đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất nhưng do bà L1 và chị L2 chưa ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chưa hoàn thành. Nay ông D phát sinh tranh chấp và yêu cầu hộ bà L1 chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông D thì anh đồng ý vì phần đất này là của ông D. Anh không có canh tác đất, không góp tiền, cũng không có đóng góp gì khác vào phần đất tranh chấp. Do đó, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long) quyết định:

Căn cứ Điều 5, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Luật đất đai năm 2024; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với bà Lê Thị L1, ông Lê Văn Q, ông Đặng Văn C1, anh Đặng Quốc C và chị Đặng Thị L2.

Ông Nguyễn Văn D được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 624,8m^2 đất trồng cây lâu năm (gồm: thửa 185a diện tích 536,9m^2, thửa 185b diện tích

34,1m^2, thửa 185d diện tích 53,8m^2) tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc giáp rạch, cạnh Nam giáp đường, cạnh Đông giáp thửa 184 (phần còn lại của thửa 1327), cạnh Tây giáp thửa 27, 14 (Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Q.

3. Chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 1327 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre của anh Đặng Quốc C. Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1327 cho bà Lê Thị L1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau ngày xét xử sơ thẩm, ngày 26/5/2025 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc C và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L2 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q có đơn kháng cáo gửi đến Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long); Nội dung đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung ngày 06/6/2025 của ông C và ông Q là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc C và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L2 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q giữ nguyên kháng cáo. Phía nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của ông C và ông Q. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Kháng cáo của ông Đặng Quốc C và ông Lê Văn Q không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử theo hướng: không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Quốc C và ông Lê Văn Q; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Đặng Quốc C và ông Lê Văn Q, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc C và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L2 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

[1.1] Tại phiên toà cấp sơ thẩm các bên đương sự cùng thừa nhận: Ngày 24/9/1998 âm lịch, ông Lê Văn Q, bà Lê Thị L1 có giao cho ông Nguyễn Văn D canh tác một phần thửa đất số 1327 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và ông Q, bà L1 có nhận 11,5 chỉ vàng 24k của ông D. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Phía bà L1 và ông Q cho rằng: Ông bà không bán đất mà chỉ giao cho ông D canh tác theo hình thức cầm cố. Xét thấy, tại tờ giấy tay có tiêu đề "Bản hợp đồng" đề ngày 24/9/1998 âm lịch đã ghi rõ *"Nguyễn Văn D sang phần đất Lê Thị L4 ...";* trong bản hợp đồng này, không có nội dung nào thể hiện việc bà L1, ông Q chỉ cầm cố đất cho ông D. Đồng thời, theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp thể hiện: Ngày 15/12/2017, bà Lê Thị L1 đã có đơn đề nghị đo đạc tách thửa 1327 thành 02 thửa với lý do *"Để chuyển quyền sử dụng đất"*; theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thể hiện phần đất bà L1 yêu cầu đo tách là thửa 185 tờ bản đồ 25 (số liệu bản đồ 299 của Giấy chứng nhận đã cấp là thửa 1327 tờ bản đồ 2) có diện tích 634,6m^2 (BL 113, 115); căn cứ vào diện tích đất này mà bà Lê Thị L1, ông Đặng Văn C1, anh Đặng Quốc C, chị Đặng Thị L2 và anh Nguyễn Vũ L3 (con ông D) đã soạn thảo "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" vào năm

2019. Tuy hợp đồng này chỉ có ông C1, anh C và anh L3 ký tên; bà L1 và chị L2 chưa ký tên nhưng đã chứng minh được ý chí chuyển nhượng của bên bán và người làm chứng là ông Võ Văn N1 đã xác nhận: *"Chữ viết 6 Nam và chữ ký tên N1 trong bản hợp đồng ngày 24/9/1998 (al) là của ông. Ông là hàng xóm của ông D và bà L1. Ông xác định phần đất tranh chấp là bà L1 mua đứt bán đoạn chứ không có việc cầm cố hay hứa cho chuộc đất; bởi lẽ: Khi bà L1 kêu bán phần đất này là kêu rộng rãi, mọi người đều biết; bản thân ông cũng biết nhưng do giá quá cao nên ông không có tiền mua..."*. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm bác lời trình bày của phía bà L1 về việc cầm cố đất cho ông D là có cơ sở để chấp nhận.

[2] Quá trình quản lý, sử dụng:

Phần đất tranh chấp do ông D trực tiếp quản lý sử dụng, hưởng huê lợi và trồng thêm dừa cùng vợ là bà Đặng Thị V từ năm 1998 đến nay. Trên đất hiện nay chỉ có cây trồng chủ yếu là dừa, không có vật kiến trúc gì khác. Trong đó: có 18 cây dừa trên 06 năm tuổi do bà L1 trồng và 15 cây dừa còn lại do vợ chồng ông D trồng.

[3] Về diện tích đất chuyển nhượng: Diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ghi trong "Bản hợp đồng" đề ngày 24/9/1998 âm lịch ghi không rõ ràng và có dấu hiệu viết chồng lên nhau nên không xác định được diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là bao nhiêu. Nhưng theo kết quả đo tách thửa do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thực hiện theo đơn yêu cầu ngày 15/12/2017 của bà L1 có căn cứ xác định diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 634,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 185 tờ bản đồ 25 (Số liệu bản đồ 299 của GCN đã cấp là thửa 1327 tờ 2). Theo kết quả đo đạc ngày 12/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp thì phần đất thửa 185 có diện tích 634,7m^2 (gồm: thửa 185a diện tích 536,9m^2, thửa 185b diện tích 34,1m^2, thửa 185c diện tích 9,9m^2, thửa 185d diện tích 53,8m^2). Tuy nhiên, ông D chỉ yêu cầu hộ bà L1 chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích là 624,8m^2 đất trồng cây lâu năm (gồm: thửa 185a, thửa 185b và thửa 185d); riêng phần diện tích 9,9m^2 có ký hiệu thửa 185c do vướng một phần nhà của ông Q nên ông D không yêu cầu. Xét thấy, phần diện tích đất ông D yêu cầu ít hơn diện tích chuyển nhượng ban đầu nhưng ông D không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần diện tích còn thiếu là tự nguyện nên được ghi nhận.

Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 185 có diện tích 9,9m^2 (ký hiệu thửa 185c) vẫn thuộc một phần của thửa 1327 do hộ bà Lê Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, khi hộ bà L1 thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất còn lại của thửa 1327 tờ bản đồ 2 (số liệu bản đồ 299) thì sẽ bao gồm diện tích 9,9m^2 này.

Phía nguyên đơn xác định ông D đang trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 624,8m^2 nên Hội đồng xét xử không buộc bà L1, ông C1, ông Q, anh C và chị L2 thực hiện nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn.

[4] Xét kháng cáo của ông Đặng Quốc C:

Ông Đặng Quốc C kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại phiên toà phúc thẩm, ông C không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Quốc C.

[5] Xét kháng cáo của ông Lê Văn Q:

Ông Lê Văn Q kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông về việc chấm dứt yêu cầu cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông D.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo xác nhận của Công an xã T thì hộ bà Lê Thị L1 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 gồm các nhân khẩu: Bà Lê Thị L1 (chủ hộ), ông Lê Văn Q, cùng các con là anh Đặng Quốc C và chị Đặng Thị L2. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 1998 thì anh C và chị L2 còn nhỏ (11 tuổi và 9 tuổi) nên chỉ có ông Q và bà L1 đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng với ông D là phù hợp.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, ông Q và bà L1 thừa nhận đã nhận đủ 11,5 chỉ vàng 24K 9T8, ông D thì đã nhận đất canh tác, trồng dừa từ năm 1998 đến nay; như vậy, nội dung đã được các bên thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với khoản 2 Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Lê Văn Q không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Q.

[6] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ; kháng cáo của ông Đặng Quốc C và ông Lê Văn Q là không có cơ sở để chấp nhận; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long).

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đặng Quốc C và ông Lê Văn Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Quốc C;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Q;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – Vĩnh Long);

Căn cứ vào các Điều 5, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 27 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với bà Lê Thị L1, ông Lê Văn Q, ông Đặng Văn C1, anh Đặng Quốc C và chị Đặng Thị L2.

Ông Nguyễn Văn D được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 624,8m^2 đất trồng cây lâu năm (gồm: thửa 185a diện tích 536,9m^2, thửa 185b diện tích 34,1m^2, thửa 185d diện tích 53,8m^2) tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc giáp rạch, cạnh Nam giáp đường, cạnh Đông giáp thửa 184 (phần còn lại của thửa 1327), cạnh Tây giáp thửa 27, 14 (Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Q.

3. Chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 1327 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre của anh Đặng Quốc

C. Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1327 cho bà Lê Thị L1.

4. Chi phí tố tụng trong vụ án: Bà Lê Thị L1, ông Lê Văn Q, ông Đặng Văn C1, anh Đặng Quốc C và chị Đặng Thị L2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn D toàn bộ số tiền chi phí tố tụng trong vụ án là 3.982.000 đồng (Ba triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Lê Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010593 ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Vĩnh Long). Ông Q đã nộp đủ án phí.