

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 288/2022/DS-PT
Ngày 12 – 10 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Đoàn Việt T3, sinh năm 1968; địa chỉ: Khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C., tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Anh Trần Ngọc Đức A, sinh năm 1987; địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C., tỉnh C (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Ông Trần Dân Q, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Chánh Kiến, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C., tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đoàn Việt T3, sinh năm 1968; địa chỉ: khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C., tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Anh Trần Ngọc Đức A, sinh năm 1987; địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C., tỉnh C (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn K, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Văn T1 và Người đại diện theo ủy quyền ông T1, ông Đoàn Việt T3 trình bày:*

Vợ chồng ông T1 và bà L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K và bà T2 phần đất có diện tích 01 công $\frac{1}{4}$ (một góc tư) tầm cây (khoảng 1.620m²), tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Thành, thị xã Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau), giá chuyển nhượng 12,5 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng có lập thành “Biên bản sang nhượng đất ruộng” ngày 15/3/2000 do ông Tăng Văn Bảy là người viết hộ; biên bản có ông T1, bà L cùng ông K, bà T2 ký tên, ông Trần Văn Ghép ký tên chứng kiến, có xác nhận của Ban nhân dân ấp 3 và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Thành, thành phố Cà Mau. Ông T1 và bà L đã thanh toán số vàng chuyển nhượng cho ông K và bà T2, ông K và bà T2 giao đất cho ông T1 và bà L quản lý, sử dụng từ năm 2000. Phần đất chuyển nhượng, ông Trần Văn K đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là thành phố Cà Mau) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/8/1998. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 và bà L quản lý, sử dụng phần đất ổn định cho đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất, do ông K cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền Ngân hàng. Ông K hẹn thời gian vài năm, sau khi trả nợ Ngân hàng xong nhận Giấy chứng nhận về sẽ thực hiện thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và bà L, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Đến ngày 04/5/2020, ông T1 tiến hành đắp bờ trên phần đất nhận chuyển nhượng thì ông K ngăn cản, nên xảy ra tranh chấp. Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và bà T2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Biên bản sang nhượng đất ruộng” ngày 15/3/2000; buộc ông K, bà T2 thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà L đối với phần đất chuyển nhượng, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.518m², tọa lạc tại khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau.

Đối với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng phần đất cầm cố là không đúng. Ông T1 không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

- *Người đại diện theo ủy quyền theo ủy quyền ông Trần Văn K bị đơn, anh Trần Ngọc Đức A trình bày:*

Ông K và bà T2 có phần đất diện tích 4.480m² tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Thành, thị xã Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/8/1998 đứng tên ông Trần Văn K. Sau đó ông K cầm cố cho bà Lê Kim Yến phần đất diện tích 1.620m² (phần đất tranh chấp) với giá 06 chỉ vàng 24K. Đến năm 2000, do không có vàng chuộc lại đất nên ông K thỏa thuận với ông T1 và bà L về việc cầm cố đất; ông T1, bà L đồng ý trả vàng cho bà Yến và nhận có phần đất này để sử dụng, với giá cố lại là 08 chỉ vàng 24k. Sau đó, ông K cùng ông T1, bà L trả cho bà Yến 06 chỉ vàng 24k để chuộc lại đất (bà L, ông T1 là người trả vàng cho bà Yến), ông K, bà T2 giao phần đất này cho ông T1, bà L sử dụng thời hạn lâu dài, thỏa thuận khi nào có vàng thì chuộc lại, còn ông T1, bà L đã trả cho ông K, bà T2 nhận 02 chỉ vàng 24k là đủ 08 chỉ vàng 24k, việc giao nhận 02 chỉ vàng này có ông Ghép chứng kiến. Việc cố đất có viết giấy tay, các bên cùng ký tên, giấy do ông T1 giữ nên bị đơn không cung cấp được, việc giao nhận 08 chỉ vàng 24k không làm giấy tờ. Đến năm 2015, ông K và bà T2 yêu cầu chuộc lại đất thì ông T1 và bà L yêu cầu ông K và bà T2 phải trả 100.000.000 đồng mới cho chuộc đất nên ông K và bà T2 không đồng ý; việc thỏa thuận chuộc đất không có ai chứng kiến, không có văn bản thể hiện. Sự việc tranh chấp xảy ra, ông K yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Ngày 09/5/2020, Tổ hòa giải khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau hòa giải nhưng không thành. Ngoài ra, vào khoảng năm 2002, ông K, bà T2 có cầm cố cho ông T1 và bà L phần đất khác diện tích 1.850m², với giá 08 chỉ vàng 24k, đến năm 2015 đã chuộc lại với giá 08 chỉ vàng 24k. Anh xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Ông K, bà T2 không ký tên, không thừa nhận chữ ký tại “Biên bản sang nhượng đất ruộng” do nguyên đơn giao nộp.

Do đó, ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1; đồng thời ông K có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T2 với ông T1 và bà L vô hiệu; buộc ông T1 và bà L trả phần đất có diện tích 01 công 1/4 (khoảng 1.620m²), theo đo đạc thực tế là 1.518,2m² cho ông K và bà T2, ông K và bà T2 trả lại 08 chỉ vàng 24k cho ông T1 và bà L.

- Bà Nguyễn Thị L thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị T2 thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T1, về việc yêu cầu ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T2 cùng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản sang nhượng đất ruộng lập ngày 15/3/2000 đối với phần đất có diện tích 1.518m², tọa lạc tại khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc thửa 0391, tờ bản đồ 04 (theo

trích đo hiện trạng là thửa 173, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa cho ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị L.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp phần đất ông Cao Văn Múng, số đo 37,82m;
- Hướng Tây giáp phần đất của ông Trần Văn T1, số đo 39,83m;
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Trần Văn T1, số đo 41,32m;
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn K, số đo 37,04m.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng ngày 24/8/2020 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

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

Ngày 10/01/2022, ông Trần Văn K có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Văn T1, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Ngọc Đức A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông K.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Quốc phát biểu: Bị đơn không thừa nhận có ký tên trong giấy sang nhượng ngày 15/3/2000 do nguyên đơn cung cấp. Theo kết luận giám định của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký ông K trong các mẫu so sánh từ M1 đến M4 và từ M6 đến M27 so với chữ ký Khen trong giấy sang nhượng ngày 15/3/2000 là do cùng một người ký ra; nhưng chữ ký ông K trong mẫu so sánh M5 so với chữ ký Khen trong giấy sang nhượng ngày 15/3/2000 không phải do cùng một người ký ra. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử trưng cầu giám định lại tại cơ quan giám định của Bộ Quốc phòng, đồng thời giám định thêm chữ ký bà T2 trong giấy sang nhượng. Yêu cầu triệu tập thêm những người như: Huỳnh Văn Dũng, Phan Minh Thúy, Trần Thanh Liêm, Tăng Văn Bảy, Trần Văn Ghép, Nguyễn Thị T2, Trần Văn K, Nguyễn Thị L để đối chất tại phiên tòa. Nếu phần đất sang nhượng thì vì sao từ năm 2000 đến nay phía nguyên đơn không đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Trước đây ông K là người yêu cầu đối với ông T1, chứ không phải ông T1 yêu cầu.

Anh Đức A phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư Quốc.

Ông T3 phát biểu: Theo kết luận giám định số 3845 ngày 15/9/2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký trong giấy sang nhượng ngày 15/3/2000 là của ông K. Do đó, có căn cứ xác định ông K sang nhượng đất cho ông T1 là có thực tế, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Văn K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Trần Văn T1 khởi kiện ông K tranh chấp phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.518m² tọa lạc tại khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau. Ông T1 cho rằng phần đất nêu trên vợ chồng ông K và bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và bà Nguyễn Thị L; ông K cho rằng vợ chồng ông chỉ cầm cố cho vợ chồng ông T1 chứ không có việc chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, phía ông K không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc cầm cố; phía ông T1 có cung cấp biên bản sang nhượng đất ruộng ngày 15/3/2000 để chứng minh việc chuyển nhượng. Theo Biên bản sang nhượng đất ruộng ngày 15/3/2000 có nội dung ông K chuyển nhượng cho ông T1 số ruộng 1 công $\frac{1}{4}$ tầm cấy với số vàng 12 chỉ 5 vàng 24; có ông K và bà T2 ký tên bên chuyển nhượng, ông T1 và bà L ký tên bên nhận chuyển nhượng; ông Trần Văn Ghép ký tên người chứng kiến; ông Tăng Văn Bảy là người viết hộ biên bản ký tên; có Trưởng Ban nhân dân ấp là ông Trần Văn Dũng xác nhận và Ủy ban nhân dân xã Tân Thành chứng thực cùng ngày 30/5/2000. Tuy nhiên, phía ông K không thừa nhận chữ ký ông K và bà T2 trong biên bản sang nhượng và có yêu cầu giám định, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định trưng cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau nhưng cơ quan giám định có văn bản từ chối giám định do không đủ cơ sở kết luận.

[2] Tại cấp phúc thẩm, anh Trần Ngọc Đức A là người đại diện của ông K và bà T2 tiếp tục yêu cầu giám định chữ ký ông K trong Biên bản sang nhượng đất ruộng ngày 15/3/2000 tại Phân Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp phúc thẩm có Quyết định số 244/2022/QĐ-TCGD ngày 29/6/2022 trưng cầu Phân Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định chữ ký và chữ viết của ông K trong Biên bản sang nhượng đất ruộng ngày 15/3/2000 (được ký hiệu A) so với chữ ký của ông Trần Văn K tại các mẫu so sánh (được ký hiệu từ M1 đến M27) có phải do cùng một người ký ra hay không.

[3] Tại Kết luận giám định số 3845/KL-KTHS ngày 15/9/2022 của Phân Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

+ Chữ ký đứng tên Trần Văn K dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Trần Văn K (Trần Hoàng Khen) trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4, từ M6 đến M27 là do cùng một người ký ra.

+ Chữ ký đứng tên Trần Văn K dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Trần Văn K trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M 5 là không phải do cùng một người ký ra.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận ông K là người ký tên trong Biên bản sang nhượng đất ruộng ngày 15/3/2000.

[4] Mặt khác, giữa ông T1 và ông K có mối quan hệ là anh em ruột với nhau, việc giao dịch đối với phần đất nêu trên diễn ra trong nội bộ gia đình. Qua xác minh những người thân trong gia đình ông T1, ông K và những người hiểu biết sự việc thể hiện:

[4.1] Tại biên bản ghi ý kiến bà Nguyễn Thị Liên (là mẹ ruột của ông T1 và ông K) ngày 13/8/2020 trình bày: Bà có chứng kiến việc lập tờ biên bản sang nhượng đất ruộng tại nhà bà giữa ông K với ông T1, nhưng bà không ký tên. Khi làm giấy có ông T1, bà L, ông K, bà T2 và ông Ghép.

[4.2] Tại biên bản hòa giải của khóm 4, phường Tân Thành ngày 09/5/2020, ông Trần Văn Ghép (là anh em ruột của ông T1, ông K) có tham dự và trình bày: Ông T1, bà L giao vàng cho ông K, bà T2 tại nhà ông 12,5 chỉ, ông có chứng kiến.

[4.3] Biên bản xác minh ông Tăng Văn Bảy ngày 02/7/2020 trình bày: Ông viết hộ Tờ sang nhượng đất ruộng tại nhà bà Liên ngày 15/3/2000. Nội dung: ông K, bà T2 chuyển nhượng cho ông T1, bà L phần đất 1 công $\frac{1}{4}$ tầm cây, giá 12,5 chỉ vàng 24K; có bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và ông Ghép ký tên, có bà Liên chứng kiến.

[4.4] Biên bản xác minh ông Huỳnh Văn Dũng (là Trưởng khóm 4, phường Tân Thành) ngày 07/7/2021 trình bày: Năm 2000, ông là Trưởng ấp 3, xã Tân Thành (nay là khóm 4, phường Tân Thành), ông K chuyển nhượng đất cho ông T1 là thật, ông có ký xác nhận trong giấy chuyển nhượng.

[4.5] Biên bản xác minh ông Trần Minh Phấn (là chú ruột ông K, ông T1) ngày 07/7/2021 trình bày: Ông K chuyển nhượng đất cho ông T1 chứ không phải cầm cố.

[4.6] Xét trình bày của những người được xác minh nêu trên đều xác định có việc ông K chuyển nhượng đất cho ông T1, phù hợp với nội dung Biên bản sang nhượng đất ruộng ngày 15/3/2000. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp nêu trên ông K và bà T2 chuyển nhượng cho ông T1 và bà L, chứ không phải cầm cố.

[5] Đối với trình bày phía ông K cho rằng đất cầm cố và năm 2015 có yêu cầu chuộc lại đất, vợ chồng ông T1 kêu phải trả 100.000.000 đồng mới cho chuộc, nhưng phía ông T1 không thừa nhận có sự việc này, ông K cũng không có chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông K.

[6] Đối với trình bày phía ông K cho rằng ông Ghép, ông Bảy, ông Phấn đều có mâu thuẫn với ông K, bà Liên không có mâu thuẫn nhưng đã lớn tuổi, không minh mẫn nên lời khai của họ không trung thực, khách quan nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Qua biên bản làm việc với bà Liên thể hiện bà Liên

vẫn còn minh mẫn, trình bày rõ sự việc mình hiểu biết. Mặt khác, tại thời điểm xác minh không có Cơ quan có thẩm quyền nào kết luận bà Liên bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, nên trình bày của ông K không có cơ sở chấp nhận.

[7] Đối với đề nghị của Luật sư và anh Đức A:

[7.1] Về yêu cầu giám định lại tại Cơ quan giám định của Bộ Quốc phòng: Tại cấp phúc thẩm, anh Đức A có đơn yêu cầu Phân Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định lại, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện trưng cầu giám định theo yêu cầu của anh Đức A. Sau khi có kết quả giám định, anh Đức A không đồng ý với kết quả giám định nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh kết luận giám định của Phân Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh là không chính xác. Do đó, yêu cầu của Luật sư và anh Đức A về việc yêu cầu giám định lại tại cơ quan giám định của Bộ Quốc Phòng là không có cơ sở chấp nhận.

[7.2] Đối với yêu cầu giám định chữ ký bà T2: Quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến phúc thẩm, anh Đức A cũng không đặt ra yêu cầu giám định đối với chữ ký của bà T2, đến khi có kết quả giám định của Phân Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì Luật sư và anh Đức A tiếp tục đặt ra yêu cầu giám định chữ ký của bà T2. Xét yêu cầu của Luật sư và anh Đức A là không có cơ sở chấp nhận.

[7.3] Đối với yêu cầu triệu tập những người (như đã nêu trong phần tranh luận) để đối chất tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập ý kiến trình bày của những người nêu trên và có trong hồ sơ vụ án, nên việc triệu tập họ để đối chất tại phiên tòa là không cần thiết. Do đó, yêu cầu của Luật sư và anh Đức A về phần nội dung này không được chấp nhận.

[8] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông K là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (ông K đã được miễn dự nộp).

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 172/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T1 về việc yêu cầu ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T2 cùng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản sang nhượng đất ruộng lập ngày 15/3/2000 đối với phần đất có diện tích 1.518m², tọa lạc tại khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc thửa 0391, tờ bản đồ 04 (theo trích đo hiện trạng là thửa 173, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa cho ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị L.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Hướng đông giáp phần đất ông Cao Văn Mứng, số đo 37,82m; Hướng Tây giáp phần đất của ông Trần Văn T1, số đo 39,83m; Hướng Nam giáp phần đất của ông Trần Văn T1, số đo 41,32m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn K, số đo 37,04m.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng ngày 24/8/2020 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ông T1 và bà L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên theo quy định pháp luật.

Chi phí đo đạc: Ông Trần Văn K phải chịu 6.408.000 đồng. Ông Trần Văn T1 đã nộp xong số tiền chi phí đo đạc 6.408.000 đồng, nên buộc ông K có nghĩa vụ trả lại ông T1 số tiền 6.408.000 đồng.

Kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông K còn phải chịu thêm khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K được miễn chịu án phí. Ngày 02/7/2020, ông K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002082 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại. Ông Trần Văn T1 không phải chịu án phí. Ngày 26/5/2020, ông T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001889 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn K được miễn chịu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập