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

Bản án số: 64/2024/DS-PT
Ngày: 01 - 3 - 2024
V/v tranh hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tòan.

Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương.

Bà Tôn Thị Thanh Thuý.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 01 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan H, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp của nguyên đơn: Ông Võ Tuấn Â, sinh năm 1960; địa chỉ: Số C, đường P, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C, là Luật sư của văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số M, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 208, Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Bà Mai Thị S, sinh năm 1963 (chết ngày 15/12/2022). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:*

1.1 Ông Phan H, sinh năm 1959 (vắng mặt).

1.2. Bà Phan Thị P, sinh năm 1984 (vắng mặt).

1.3. Bà Phan Thị L, sinh năm 1988 (vắng mặt).

1.4. Ông Phan Văn Ê, sinh năm 1983 (vắng mặt).

1.5. Ông Phan Văn B, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Phan Thị P, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3. Bà Phan Thị L, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà P và bà L: Ông Bạch Sỹ G, sinh năm 1994; địa chỉ: Số M, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2023). (có mặt).

4. Ông Phan Văn Ê, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Ê: Ông Bạch Sỹ G, sinh năm 1994; địa chỉ: Số M, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024). (có mặt).

5. Ông Phan Văn B, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông B: Bà Phan Thị P, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022). (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P, bà L và ông B: Ông Bạch Sỹ C, là Luật sư của văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số M, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan H là nguyên đơn và bà Phan Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 22/10/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Võ Tuấn Â trình bày:

Nguyên ông Phan H có phần đất thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, diện tích

5.578,5m^2 (loại đất Mùa), toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng và đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số E0649241 ngày 23/10/1995, cấp cho hộ ông Phan H.

Vào năm 1999, do gia đình khó khăn nên ông H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích 2.000m^2, tại thửa đất số 410 và cùng năm 1999, ông H có cố phần diện tích còn lại của thửa đất số 410 diện tích là 3.578,5m^2 cho bà N với giá 20 giạ lúa/công với giao kèo thời gian là 05 năm sẽ chuộc đất lại với số lúa cố (hoặc quy đổi thành tiền) nếu đến hạn không có lúa hoặc tiền chuộc thì bà N được tiếp tục canh tác đến khi ông H có khả năng chuộc lại thì thôi (Việc cố đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói).

Khi đã đủ điều kiện cũng như có nhu cầu sử dụng phần đất đã cố cho bà N. Nên vào khoảng tháng 10 năm 2019, ông H có đến gặp bà N để yêu cầu chuộc lại phần đất đã cố vào năm 1999 thì bà N không đồng ý với lý do phần đất ông H yêu cầu chuộc lại trước đây ông H đã chuyển nhượng cho bà N.

Nay ông Phan H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng cầm cố bằng lời nói giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N vào năm 1999.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải cho ông Phan H chuộc lại phần diện tích đã cố cho bà N là 3.578,5m^2 (diện tích ghi trên giấy chứng nhận QSDĐ) thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.578,5m^2 (loại đất Mùa), tọa lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng với số lúa là 20 giạ lúa/công tầm lớn (hoặc quy thành tiền theo giá tại thời điểm hiện tại, số tiền là 11.200.000 đồng) mà ông H đã cố cho bà N vào năm 1999.

- Theo Đơn phản tố ngày 12/8/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông Phan H, bà Mai Thị S có chuyển nhượng cho bà 02 công tầm 03m phần đất ruộng (chuyển nhượng bằng cách đổi vịt). Năm 1994, vợ chồng ông H, bà S chuyển nhượng tiếp cho bà 02 công tầm 03m phần đất ruộng, với giá 40 giạ lúa (20 giạ lúa/công tầm 03m). Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay nhưng hiện nay đã bị thất lạc mất.

Tổng cộng trước sau thì vợ chồng ông H, bà S đã chuyển nhượng cho bà 04 công tầm 03m phần đất ruộng nêu trên. Sau khi chuyển nhượng bà quản lý, sử dụng liên tục, ổn định (hằng năm đều có đóng thuế) từ đó cho đến nay tổng cộng là khoảng 26 năm không xảy ra tranh chấp.

Đến năm 2019, khi mở rộng lộ từ Trần Đề - Sóc Trăng, lúc này có người cần chuyển nhượng đất nên bà N phải tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu để chuyển nhượng cho người khác. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề xuống đo đạc thực tế để tiến hành lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì được biết phần đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Phan H, Giấy chứng nhận QSDĐ số 00242/E649241, cấp ngày 23/10/1995, thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, diện tích 12.200m^2 (loại đất Mùa), toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay

là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng. Nên bà không thể làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ được.

Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông H được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp vào ngày 23/10/1995 (cấp sau khi bà nhận chuyển nhượng đất và giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông H chỉ được cấp có 01 thửa đất, diện tích là 12.200m^2). Sau khi biết được, bà N có đến gặp vợ chồng ông Phan H để hỏi mượn Giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục sang tên, lúc này vợ chồng ông H có nói là "Bà cho vợ chồng ông H thêm số tiền thì sẽ đưa giấy chứng nhận cho làm thủ tục đăng ký", nhưng lúc này bà không có tiền để đưa, từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Phan H, bà Mai Thị S đối với phần diện tích đất 2.583m^2 là hợp pháp. Đồng thời, công nhận Toàn bộ phần đất diện tích 5.274,7m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 13/9/2022 và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, diện tích 12.200m^2 (loại đất Mùa), toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Trần Đề là do ông bà ngoại (cụ Mai Thol và cụ Liêu Thị X - cha mẹ của bà Mai Thị S) tạo lập và quản lý, canh tác từ trước năm 1975. Đến khoảng năm 1982 - 1983 thì phần đất này được đưa vào tập đoàn sản xuất, đến năm 1991 thì được Nhà nước trả lại cho chủ đất gốc là cụ Y và cụ X theo chủ trương, chính sách của Nhà nước, nhưng do diện tích đất ruộng nhiều so với định mức của Nhà nước nên phải cắt chia cho những hộ gia đình không có đất sản xuất tại địa phương, trong khi cha mẹ của bà P (vợ chồng ông H, bà S) có đông nhân khẩu mà lại không có đất ruộng sản xuất, do đó vào khoảng đầu năm 1992 thì được chính quyền địa phương giao lại thửa đất này cho gia đình ông H, bà S để có đất ruộng canh tác, có thu hoạch lo cho cuộc sống gia đình. Vì vậy, gia đình ông H, bà S đã nhận phần diện tích đất ruộng này canh tác từ đó cho đến khi cán bộ cấp trên về ấp tổ chức cho những hộ dân kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông H đã đến tổ đăng ký tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề) kê khai đăng ký thửa đất này và đến ngày 23/10/1995 thì được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số E0649241, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00242.QSDĐ cho "Hộ ông Phan H". Như vậy, thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01 này có được là do Nhà nước cấp cho gia đình ông H từ đất gốc của cha mẹ, do vậy diện tích đất 12.200m^2, thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01 nêu trên là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng chung của cả "Hộ gia đình" chứ không phải là tài sản do vợ chồng ông H, bà S tạo lập hay được tặng cho mà có.

Gia đình bà P đã canh tác tại thửa đất này liên tục từ thời điểm nhận đất vào năm 1992 cho đến mùa thu hoạch vụ lúa hè thu 1999, bị thất mùa nên số lúa thu hoạch không được bao nhiêu, tại thời điểm 1999 sau khi gia đình đã thu hoạch lúa xong bà N cho vịt vào thửa ruộng của gia đình, nhìn thấy thu hoạch lúa của gia đình bị thất nên bà N đã bàn bạc với ông H như thế nào thì bà S và các con hoàn Toàn

không hay biết, nhưng sau đó được biết ông H và bà N cùng đi thả vịt ăn trên các thửa ruộng và các cánh đồng thỉnh thoảng có gửi về nhà một số ít hột vịt cho bà S, gia đình nghĩ rằng bà N đã thuê mướn ông H cùng đi nuôi vịt thả đồng và trong thời điểm này thì bà N có nói cho bà S và các con biết là ông H đã cố mấy công đất ruộng cho bà N canh tác nên bà N có giao lúa cố đất cho gia đình (số lượng lúa cố thì sau này ông H nói là đã cố 03 công tầm điền với giá cố 60 giạ lúa khô và khi nào gia đình có lúa thì chuộc lại). Đến khoảng 03 tháng sau thì ông H về nhà và nói cho vợ con biết là "Ông đã đổi 02 công ruộng tầm điền để lấy 70 con vịt đẻ của bà N và cố cho bà N 03 công tầm điền để lấy 60 giạ lúa về cho gia đình có gạo ăn". Nghe vậy bà S cự cãi, la chửi ông H, ông H biết mình đã sai nên bỏ đi uống rượu. Sau đó, chính các chị em bà P được mẹ (bà S) kêu đi tìm cha về nhà lo làm ăn để nuôi các con còn nhỏ.

Bà P khẳng định thửa đất số 410, tờ bản đố số 01 nêu trên là thuộc quyền quản lý và sử dụng của cả gia đình chứ không phải là tài sản riêng của ông H và gia đình đã quản lý canh tác liên tục từ khi được chính quyền giao đất vào năm 1992 đến năm 1999, ông H đã tự ý đổi vịt cho bà N 02 công tầm điền và cố thêm cho bà N 03 công tầm điền để lấy lúa ăn; mẹ, bà P và các em bà hoàn toàn không biết.

Nay bà Phan Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố "Hợp đồng trao đổi vịt lấy 02 công tầm điền đất ruộng và Hợp đồng cầm cố 03 công tầm điền đất ruộng" thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải giao trả lại cho gia đình bà P diện tích đất là 5.578,5m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đồng thời gia đình bà P sẽ trả lại 60 giạ lúa cầm cố và giá trị của 70 con vịt đẻ theo thời giá hiện nay.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Văn Ê, ông Phan Văn B và bà Phan Thị L không có lời trình bày do vắng mặt.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 131, 705, 707, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 30 và 31 của Luật Đất đai năm 1993; điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố bằng lời nói giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N vào năm 1999 và đòi bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất đã cố theo đo đạc thực tế diện tích 2.583m^2

(loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị P về việc yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng trao đổi vịt lấy 02 công tầm điền đất ruộng và Hợp đồng cầm cố 03 công tầm điền đất ruộng" thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N là vô hiệu và Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho gia đình bà P phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5.274,7m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N cụ thể như sau:

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Phan H, bà Mai Thị S đối với phần đất diện tích 2.583m^2 là sự thật và hợp pháp. Phần đất có vị trí, số đo cụ thể như sau: Hướng Đông giáp đường tỉnh 934B có cạnh dài: 13,12m + 28,08m. Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 410 có cạnh dài 35,99m + 1,38m. Hướng Nam giáp thửa số 1814 có cạnh dài: 5,32m + 63,91m. Hướng Bắc giáp thửa 1387 có cạnh dài 35,34m + 26,13m. Diện tích 2.583m^2. Trong đó, bao gồm diện tích hành lang lộ giới là 709,8m^2.

3.2. Công nhận toàn bộ phần đất diện tích 5.274,7m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N. Phần đất có vị trí, số đo cụ thể như sau: Hướng Đông giáp đường tỉnh 934B có cạnh dài: 13,12m + 28,08m. Hướng Tây giáp thửa 411 và thửa 420 có cạnh dài 63,91m. Hướng Nam giáp thửa số 1814 và 411 có cạnh dài: 5,32m + 63,91m + 1,38m + 42,82m. Hướng Bắc giáp thửa 1356 và 1387 có cạnh dài 41,51m + 28,23m + 35,34m + 26,13m. Tổng diện tích 5.274,7m^2. Trong đó, bao gồm diện tích hành lang lộ giới là 709,8m^2 *(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất)*.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/4/2023, nguyên đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề nhận ngày 28/4/2023; ông H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N. Còn bà P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N; tuyên bố 02 thoả thuận về chuyển nhượng và cầm cố giữa ông H với bà N là vô hiệu; yêu cầu buộc bà N trả lại toàn bộ diện tích đất cầm cố, bà đồng ý trả phần giá trị đã cầm cố theo giá hiện nay cho bà N.

Ngày 19/5/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị Toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trần Đề giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên thay đổi một phần nội dung kháng nghị là đề nghị xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, do Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được toàn bộ những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng năm 1999 ông H cố cho bà N 02 công đất ruộng với giá 60 giạ lúa tài nguyên khô, là phần đất giáp lộ 934B và ông H đổi 02 công đất cho bà N để lấy 70 con vịt đẻ, là phần đất liền kề phía trong; đến năm 2019 ông H có đến yêu cầu bà N cho chuộc đất lại nhưng bà N không cho và cho rằng đã chuyển nhượng là không đúng. Ông thống nhất mỗi con vịt đẻ là khoảng 02kg.

Bị đơn bà N không rút đơn phản tố và cho rằng năm 1993, bà Nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H 02 công đất ruộng (chuyển nhượng bằng cách đổi vịt); đến năm 1994 vợ chồng ông H tiếp tục chuyển nhượng cho bà 02 công đất ruộng còn lại với giá 60 giạ lúa tài nguyên khô, cả 02 lần chuyển nhượng đều có làm giấy viết tay, nhưng bà đã làm thất lạc mất; bà thống nhất mỗi con vịt đẻ là khoảng 02kg. Đến năm 2019, tiến hành đo đạc làm giấy chứng nhận thì mới phát sinh tranh chấp và bà S có thừa nhận chuyển nhượng tại Biên bản làm việc của Thanh tra huyện Trần Đề; nên bà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P, bà L và ông B không rút đơn yêu cầu độc lập; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo của bà P và cho rằng thửa đất số 410 là đất của hộ gia đình ông H, trong đó có bà P, nên cá nhân ông H cầm cố và đổi vịt cho bà N là không đúng, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà P, bà L và ông B cho rằng thửa đất số 410 là đất gốc của cha mẹ vợ ông H tạo lập, Nhà nước đưa vào tập đoàn sản xuất, sau đó trả lại đất gốc cho cha mẹ vợ ông H, khi trả đất lại thì tính trên nhân khẩu, do thừa đất nên cấp lại cho gia đình ông H, được người làm chứng là ông Thạch F xác định, nên giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho thành viên hộ gia đình ông H bao gồm vợ chồng ông H và 04 người con của ông H, nên việc ông H đem 02 công tầm điền đổi cho bà N để lấy 70 con vịt đẻ là không đúng; còn việc bà N cho rằng đổi 600 con vịt nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh; sau khi đổi vịt thì ông H tiếp tục đem 02 công tầm cấy còn lại cố cho bà N với giá 60 giạ lúa; sau khi đổi vịt và cố đất thì ông H có tìm bà N để chuộc đất lại, nhưng bà N đi nuôi vịt chạy đồng không có ở nhà, đến năm 2019 ông H có đến tìm bà N để xin chuộc đất lại thì bà N không cho chuộc và nói đã chuyển nhượng Toàn bộ diện tích 5.274,7m^2, tại thửa đất số 410, nên phát sinh tranh chấp;

việc đổi vịt và cầm cố bà N không có giấy tờ gì để chứng minh, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Toàn bộ phần đất trên bà N nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và bà P, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của TAND huyện Trần Đề, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi); không chấp nhận kháng cáo của ông H, chấp nhận một phần kháng cáo của bà P và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Phan H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như người kế thừa bà Phan Thị P, bà Phan Thị L, ông Phan Văn Ê, ông Phan Văn B đều vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông H và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về định giá tài sản: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Chứng thư Thẩm định giá ngày 27/10/2023 xác định: Phần đất tranh chấp thứ nhất, trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (giáp đường tỉnh 934B), có diện tích 2.583m^2 (đất lúa), có giá trị là 2.482.263.000 đồng. Phần đất tranh chấp thứ hai (tiếp giáp phía trong phần đất thứ nhất), có diện tích 2.691,7m^2 (đất lúa), có giá trị là 2.586.723.700 đồng; tổng cộng phần đất tranh chấp có diện tích 5.274,7m^2, có tổng giá trị là 5.068.987.000 đồng (làm tròn), để làm cơ sở xem xét, giải quyết vụ án.

[4] Mặc dù, tại Công văn số 299/PTNMT, ngày 10/11/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề xác định: Căn cứ hồ sơ đăng ký QSDĐ của hộ ông Phan H đề ngày 08/4/1995 thì nguồn gốc đất thể hiện là đổi đất ông Nguyễn Phú Huynh vào năm 1990, không thể hiện nội dung khi thực hiện chủ trương trả lại đất cho chủ đất gốc vào khoảng năm 1991 - 1992 thì Nhà nước có tính trên nhân khẩu để trả đất lại cho chủ đất gốc và cũng không xác định được thành viên của ông H tại thời điểm cấp giấy gồm những ai. Mặt khác, theo ông H trình bày khi trả lại

đất gốc cho cha mẹ vợ ông thì cha mẹ vợ ông cho vợ chồng ông, nhưng ông cho rằng tính trên nhân khẩu là không có căn cứ. Do đó, HĐXX xác định Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Phan H vào ngày 08/4/1995 là hộ của vợ chồng, không phải thành viên hộ gia đình.

[5] Xét kháng cáo của ông H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, huỷ hợp đồng cầm cố bằng lời nói giữa ông với bà N vào năm 1999 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.583m^2 (phần đất tranh chấp số 1 - giáp đường tỉnh 934B), buộc bà N trả lại ông phần diện tích đất này và ông sẽ trả cho bà N số lúa đã cầm cố, quy ra số tiền 11.200.000 đồng. Xét thấy:

[5.1] Theo Đơn khởi kiện (BL số 01) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022 (BL số 88 - 95 và 101) xác định: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, có tổng diện tích 5.274,7m^2 (đất lúa), toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng và được Uỷ ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Phan H vào ngày 23/10/1995. Qua đó, ông H thừa nhận vào năm 1999 ông có chuyển nhượng cho bà N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.691,7m^2 là phần đất tranh chấp thứ hai (tiếp giáp phía trong phần đất tranh chấp nhứ nhất), với giá 70 con vịt đẻ và cùng năm 1999, ông có cố cho bà N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.583m^2 là phần đất tranh chấp thứ nhất (giáp đường tỉnh 934B), với giá 20 giạ lúa/công, tổng cộng là 60 giạ lúa.

[5.2] Tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2019 (BL số 66), bà Mai Thị S (vợ ông H) trình bày: Năm 1993, vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà N 02 công. Đến năm 1994, cố cho bà N 02 công (không thừa nhận chuyển nhượng). Tại Đơn yêu cầu hoà giải lập ngày 08/01/2020 (BL số 31), ông H trình bày: Ông cố đất cho bà N 02 công tầm lớn với giá 20 giạ lúa vào năm 2009. Tại Biên bản hoà giải ngày 15/6/2020 (BL số 32 - 34), ông H cho rằng: Vào năm 2009, ông có cố cho bà N 04 công tầm lớn và sau đó chuyển nhượng đứt cho bà N 02 công tầm lớn. Còn tại nội dung Đơn khởi kiện ngày 22/10/2022 (BL số 01), thì ông H xác định: Vào năm 1999, ông chuyển nhượng cho bà N 2.000m^2 và cùng năm 1999, ông có cố phần đất còn lại có diện tích 3.578,5m^2 cho bà N với giá 20 giạ lúa/công, giao kèo thời gian chuộc là 05 năm. Như vậy, qua các lần trình bày thì ông H và bà S đều trình bày mâu thuẫn, không thống nhất về mốc thời gian cũng như diện tích đất các bên đã giao dịch, điều đó chứng tỏ lời trình bày của ông H và bà S là không đúng sự thật khách quan, không đúng bản chất của vụ việc. Ngoài lời trình bày ra, thì ông H và bà S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là có cầm cố đất cho bà N.

[5.3] Theo người làm chứng ông Thạch F (BL số 125) xác định: Vào năm 1993, bà N và bà S có đến gặp ông (thời điểm này ông là Trưởng ban nhân dân ấp) để xác nhận về việc chuyển nhượng đất, ông có kêu hai người đến gặp ông Ngô Ô (lúc đó là Phó ban nhân dân kiêm Tài chính ấp) để được xem xét, giải quyết. Ông thấy bà N canh tác phần đất khoảng 04 công từ đó cho đến nay.

[5.4] Theo người làm chứng ông Ngô Ô (BL số 124) xác định: Vào năm 1993 - 1994, bà N và bà S có đến gặp ông để xác nhận việc chuyển nhượng đất, do năm

1993 Nhà nước cấm chuyển nhượng, nên ông kêu hai bên tự thoả thuận với nhau. Thời điểm năm 1993 - 1994, nếu hai bên thoả thuận giá 20 giạ lúa trên 01 công là giá chuyển nhượng.

[5.5] Theo người làm chứng ông Nguyễn Văn K (BL số 122) xác định: Ông là người làm ruộng cặp bên đất bà N, ông thấy bà N canh tác đất đang tranh chấp khoảng năm 1993 - 1994, nếu hai bên thoả thuận giá 20 giạ lúa trên 01 công là giá chuyển nhượng.

[5.6] Theo người làm chứng ông Danh D (BL số 123) xác định: Ông là người làm ruộng cặp bên đất bà N từ năm 2005, ông thấy bà N canh tác đất đang tranh chấp từ đó cho tới nay, còn giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không rõ.

[5.7] Theo người làm chứng ông Hồ Quốc V (BL số 126) xác định: Vào năm 1996, bà N có cố cho ông phần đất đang tranh chấp với giá 05 phân vàng 24k trên 01 công; năm 1996 giá chuyển nhượng một công là 01 chỉ vàng 24k; ông biết phần đất trên là do bà N nhận chuyển nhượng của ông H.

[5.8] Theo người làm chứng ông Thạch M (BL số 127) xác định: Nhà ông ở gần phần đất đang tranh chấp, ông thấy bà N canh tác đất từ năm 1993 - 1994 tơi nay, giá đất ruộng vào năm 1993 - 1994 bình quân 01 chỉ vàng 24k, quy ra khoảng 20 giạ lúa, phần đất trên là do bà N nhận chuyển nhượng của ông H.

[5.9] Qua lời khai của ông H, bà S và lời khai của những người làm chứng như vừa nêu trên, có đủ cơ sở xác định: Vào năm 1993, vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà N 02 công đất ruộng với giá 70 con vịt đẻ; đến năm 1994 vợ chồng ông H tiếp tục chuyển nhượng cho bà N phần đất còn lại với giá 60 giạ lúa tài nguyên; sau khi nhận chuyển nhượng bà N quản lý, sử dụng từ đó cho tới nay. Chính vì vậy, kháng cáo của ông H là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bà P về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N; tuyên bố 02 thoả thuận về chuyển nhượng và cầm cố giữa ông H với bà N là vô hiệu (đối với phần đất tranh chấp số 1 và số 2, tổng diện tích 5.274,7m^2); yêu cầu buộc bà N trả lại Toàn bộ diện tích đất cầm cố, bà đồng ý trả phần giá trị đã cầm cố theo giá hiện nay cho bà N. Xét thấy, như nhận định tại mục [4] và [5] vừa nêu trên thì Toàn bộ phần đất tranh chấp là do ông H và bà S chuyển nhượng cho bà N, không có việc cầm cố đất xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, vào thời điểm năm 1993 Nhà nước không cho phép chuyển nhượng đất được quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987. Đồng thời, năm 1993 - 1994 ông H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên, nên ông H chưa đủ điều kiện chuyển nhượng đất cho bà N được quy định tại Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Mặc dù bà N đã nhận đất từ khi chuyển nhượng và đã thực hiện Toàn bộ nghĩa vụ mà hai bên đã thoả thuận, nhưng không cung cấp được giấy tờ hoặc hợp đồng chuyển nhượng đất và cũng chưa kê khai đăng ký tại UBND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai là chưa đảm bảo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; tương ứng Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nên không đủ điều kiện công nhận hiệu lực của giao dịch đó, được quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chính vì vậy, giao dịch này đã bị vô hiệu theo quy

định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, HĐXX sẽ xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo khoản 2 và khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường; nên kháng cáo của bà P là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Việc hai bên chuyển nhượng đất vào thời điểm pháp luật về đất đai không cho phép chuyển nhượng và việc chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ, nên hai bên đều có lỗi ngang nhau (mỗi bên có lỗi 50%). Theo Công văn số 722/TC-KH ngày 15/11/2023 xác định: Lúa tài nguyên khô giá 14.000 đồng/kg x 60 giạ x 20kg = 16.800.000 đồng; không có giá vịt đẻ; vịt hơi 43.000 đồng x 140kg (mỗi con khoảng 02 kg x 70 con) = 6.020.000 đồng; tổng cộng tiền chuyển nhượng đất là 22.880.000 đồng - giá trị đất là 5.068.987.000 đồng = 5.046.107.000 đồng, mỗi người phải chịu 50% lỗi, tương ứng số tiền 2.523.053.500 đồng. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Buộc bà N có nghĩa vụ trả cho ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S Toàn bộ diện tích đất tranh chấp và phải chịu thiệt hại tương ứng mức độ lỗi số tiền 2.523.053.500 đồng. Còn ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N giá chuyển nhượng đất số tiền 22.880.000 đồng và bồi thường cho bà N số tiền 2.523.053.500 đồng; tổng cộng số tiền 2.545.853.500 đồng.

[8] Từ những nhận định tại mục [4], [5], [6] và [7] nêu trên, thấy rằng kháng cáo của ông H là không có căn cứ chấp nhận; còn kháng cáo của bà P là có căn cứ chấp nhận một phần; HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề theo hướng như vừa nhận định.

[9] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi) về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, do Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được toàn bộ những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Xét thấy, kháng nghị nêu trên là có căn cứ chấp nhận như nhận định ở phần trên.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà P, bà L và ông B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và bà P, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của TAND huyện Trần Đề, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P là có căn cứ chấp nhận một phần như vừa nhận định ở phần trên.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Do ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S có nghĩa vụ đối với bà N số tiền 2.545.853.500 đồng, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 82.917.070 đồng (72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tranh chấp

vượt 2.000.000.000 đồng). Như vậy, ông H, bà P, ông Ê, ông B và bà L mỗi người phải chịu số tiền 16.583.414 đồng. Do bà N có nghĩa vụ giao trả đất nên phải chịu án phí tương ứng với mức độ thiệt hại số tiền 2.523.053.500 đồng, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 82.461.070 đồng (72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng), theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông H sinh năm 1959 và bà N sinh năm 1953 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Chi phí số tiền 7.186.258 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông H và yêu cầu phản tố của bà N không được chấp nhận, nên ông H và bà N mỗi người phải chịu số tiền 3.593.129 đồng. Do ông H nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên bà N có nghĩa vụ nộp số tiền 3.593.129 đồng để hoàn trả cho ông H theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa không có liên quan đến kháng cáo của ông H, nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm và sửa án có liên quan đến kháng cáo của bà P, nên bà P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ông H sinh năm 1959 là người cao tuổi, được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 22.990.000 đồng. Do kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu số tiền này và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[15] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi); không chấp nhận kháng cáo của ông H, chấp nhận một phần kháng cáo của bà P và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158; khoản 1 Điều 165, Điều 166; khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1, 2 Điều 129, khoản 2, 4, 5 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm b khoản 1, 3 Điều 24; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan H và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 19/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi) về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố bằng lời nói giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N vào năm 1999 và đòi bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất đã cố theo đo đạc thực tế có diện tích là 2.583m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu "Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Phan H, bà Mai Thị S đối với phần đất diện tích 2.583m^2 là sự thật và hợp pháp. Đồng thời, yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất diện tích 5.274,7m^2, thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01 (loại đất Mùa), toạ lạc tại ấp Prệc Đôn, xã Tài Văn, huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N".

3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phan Thị P về việc yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng trao đổi vịt lấy 02 công tầm điền đất ruộng" thuộc một phần thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N là vô hiệu và Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho gia đình bà P phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.274,7m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phan Thị P về việc yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng cầm cố 03 công tầm điền đất ruộng" thuộc một phần thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Phan H với bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

3.5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H, bà Mai Thị S với bà Nguyễn Thị N xác lập năm 1993 và năm 1994 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.274,7m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

3.6. Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Phan H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S gồm ông Phan Văn Ê, bà Phan Thị P, ông Phan Văn B và bà Phan Thị L phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.274,7m^2 (loại đất Mùa), thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường tỉnh 934B, có số đo 13,12m + 28,08m. Hướng Tây giáp thửa đất số 411 và thửa đất số 420, có số đo 63,91m. Hướng Nam giáp thửa đất số 1814 và thửa đất số 411, có số đo 5,32m + 63,91m + 1,38m + 42,82m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 1356 và thửa đất số 1387, có số đo 41,51m + 28,23m + 35,34m + 26,13m.

3.7. Buộc ông Phan H, ông Phan Văn Ê, bà Phan Thị P, ông Phan Văn B và bà Phan Thị L cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N tổng số tiền 2.545.853.500 đồng (Hai tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng).

3.8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi cho bị đơn theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

(Sơ đồ hiện trạng thửa đất đã gửi kèm theo bản án dân sự sơ thẩm).

3.9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan H và bà Nguyễn Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004096, ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Ông Phan Văn Ê, bà Phan Thị P, ông Phan Văn B và bà Phan Thị L mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 16.583.414 đồng (Mười sáu triệu năm trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm mười bốn đồng). Riêng bà Phan Thị P được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004098, ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

3.10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 7.186.258 đồng (Bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi tám đồng). Ông Phan H và bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu số tiền 3.593.129 đồng (Ba triệu năm trăm chín mươi ba nghìn một trăm hai mươi chín đồng). Do ông Phan H nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ nộp số tiền 3.593.129 đồng (Ba triệu năm trăm chín mươi ba nghìn một trăm hai mươi chín đồng) để hoàn trả cho ông Phan H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan H được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Phan H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006759, ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Bà Phan Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà Phan Thị P số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006758, ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 22.990.000 đồng (Hai mươi hai triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng). Ông

Phan H phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn