TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 551 /2023/DS-PT Ngày 14 - 11 - 2023 V/v tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình.

Ông Võ Ngọc Giàu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 14/6/2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 737/2023/QĐ-PT ngày 11/10/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Võ Văn R, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp BHĐ, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N: Mai Văn C1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Võ Thanh S, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

2. Võ Thị Kim N1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3. Võ Trường G, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt).

4. Nguyễn Thị P, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt).

5. Võ Trần Mỹ N2, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật của Võ Trần Mỹ N2: Võ Văn R, sinh năm 1964 và Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6. Lê Tấn V, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt).

7. Lê Thị Hoàng O, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

8. Lê Thị Kim L, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt).

9. Lê Thị Hồng H, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt).

10. Lê Tấn T, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt).

11. Lê Nhật Xuân T1, sinh năm 1999 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp BHĐ, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn R trình bày:

Năm 2007, ông R, bà C có chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 3.397,3m^2, đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Còn lại diện tích 492,7m^2 tách thửa; ông R và bà C cùng đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C, đất tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 2007, ông R đi làm xa, bà C cầm cố đất cho bà N diện tích 492,7m^2, thửa đất số 29 với số tiền là 11.000.000 đồng; đồng thời, bà C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Năng giữ. Đến năm 2009, ông R đi làm về nhà thì mới biết bà C cầm cố đất cho bà N. Bà C cầm cố đất cho bà N chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản hay giấy tờ gì. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn; nên ông R và bà C chưa chuộc lại đất. Ông R không có chuyển nhượng diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29 cho bà N.

Tại phiên tòa, ông R yêu cầu chuộc lại đất; yêu cầu bà N trả lại diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; đồng thời yêu cầu bà N trả lại bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C. Ông R và bà C trả lại cho bà N tiền cầm cố đất 11.000.000 đồng và giá trị đất do Nhà nước quy định 105.000 đồng/m^2 đối với diện tích đất 492,7m^2; thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

* Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ C trình bày:

Năm 2007, bà C và ông R có chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 3.397,3m^2, đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Còn lại diện tích đất 492,7m^2 tách thửa, bà C và ông R cùng đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C, đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Cũng trong năm 2007, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông R phải đi làm xa, bà C cầm cố cho bà N diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29 với số tiền 11.000.000 đồng. Bà C giao cho bà N diện tích đất 492,7m^2 cho bà N sử dụng đất làm lúa; đồng thời giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C cho bà N giữ; đến khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Bà C cầm cố đất cho bà N chỉ thỏa thuận miệng, không có làm văn bản, giấy tờ gì; bà C không có chuyển nhượng thửa đất số 29, diện tích 492,7m^2 cho bà N.

Tại phiên tòa, bà C yêu cầu chuộc lại đất; yêu cầu bà N trả lại diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; đồng thời yêu cầu bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C. Bà C và ông R trả lại cho bà N tiền cầm cố đất 11.000.000 đồng và giá trị đất do nhà nước quy định 105.000 đồng/m^2 đối với diện tích đất 492,7m^2; thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

* Ông Mai Văn C1 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2007, bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.397,3m^2 của ông R và bà C giá 66.000.000 đồng, đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Phần đất còn lại diện tích 492,7m^2 tách thửa, ông R, bà C đứng tên quyền sử dụng đất. Cũng trong năm 2007, ông R, bà C chuyển nhượng tiếp cho bà N diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C; đất tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang với số tiền là 11.000.000 đồng (trong đó bà N giao trực tiếp 7.000.000 đồng và 4.000.000 đồng ông R, bà C nợ bà N trước đó). Ông R, bà C đã giao diện tích đất 492,7m^2, thửa số 29 cho bà N quản lý, sử dụng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C cho bà N. Bà N quản lý, sử dụng diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29 để làm lúa từ năm 2007 cho đến nay. Ông R, bà C chuyển nhượng đất cho bà N chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có lập văn bản, giấy tờ gì. Bà N không có cầm cố đất của ông R và bà C. Bà N

nhiều lần yêu cầu ông R và bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhưng ông R, bà C không thực hiện.

Tại phiên tòa, ông C1 - đại diện theo ủy quyền của bà N yêu cầu ông R và bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 cấp ngày 24/5/2007 cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C để bà N lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà N yêu cầu ông R, bà C trả chi phí đo đạc đất số tiền 3.046.345 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Tại phiên tòa, ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C - đại diện theo pháp luật của cháu Võ Trần Mỹ N2 thống nhất trình bày: Thống nhất như những lời trình bày đã trình bày trên. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác

2. Tại phiên tòa, chị Lê Thị Hoàng O trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của bà N. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

3. Ông Lê Tấn V, chị Lê Thị Kim L, chị Lê Thị Hồng H, anh Lê Tấn T, chị Lê Nhật Xuân T1 có đơn xin vắng mặt, thống nhất trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

4. Anh Võ Thanh S, anh Võ Trường G, chị Nguyễn Thị P có đơn xin vắng mặt, thống nhất trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của ông R và bà C xin chuộc lại đất. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

5. Chị Võ Thị Kim N1 có đơn xin vắng mặt, nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C.

- Buộc Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C diện tích đất 492,5m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C, đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N, ông Lê Tấn V.

+ Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ L1, Ngô Thị M, Trương Thị Khánh L2.

+ Nam giáp bờ kênh.

+ Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N, ông Lê Tấn V.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

- Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Võ Văn R1 và bà Trần Thị Mỹ C2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C.

- Ghi nhận ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 62.712.500 đồng *(Sáu mươi hai triệu bảy trăm mười hai ngàn năm trăm đồng)*. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 492,5m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C; tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Không chấp nhận bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C trả chi phí đo đạc đất số tiền 3.046.345 đồng.

4. Về án phí: Ông R, bà C, bà N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 28/6/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu: công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C hoặc ông R, bà C mua hay chuộc lại diện tích đất 492,7m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12 theo giá trị thị trường.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Mai Văn C1 – đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông C1 trình bày: Giao dịch giữa bà N với vợ chồng ông R, bà C là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận miệng, bà N đồng ý cho vợ chồng ông R, bà C chuộc lại đất với giá 400.000 đồng/m^2.

- Ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Tấn V, Lê Thị Kim L, Lê Thị Hồng H, Lê Tấn T, Lê Nhật Xuân T1, Võ Thanh S, Võ Thị Thanh N3, Võ Trường G, Nguyễn Thị P vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn R, bà Trần Thị Mỹ C xác định: Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông R và bà C không nộp cho Tòa án Giấy khám sức khỏe tâm thần ngày 26/4/2023 của chị Võ Thị Kim N1; đến Tòa án cấp phúc thẩm ông bà mới nộp; nội dung Giấy khám sức khỏe tâm thần ngày 26/4/2023 thể hiện tình trạng sức khỏe tâm thần hiện tại của chị Võ Thị Kim N1: Chậm phát triển tâm thần nặng (F72) và chị N1 hiện tại cùng nơi cư trú với ông R, bà C. Tòa án cấp phúc thẩm đã giải thích, hướng dẫn để ông R, bà C thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố chị Võ Thị Kim N1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo quy định tại Điều 22, 23 Bộ luật dân sự và yêu cầu ông R, bà C cung cấp cho Tòa án Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền tuyên bố chị Võ Thị Kim N1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Nhưng ông R, bà C không thực hiện và cũng không cung cấp cho Tòa án cho Tòa án Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền tuyên bố chị Võ Thị Kim N1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Võ Thị Kim N1 vắng mặt không rõ lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; do đó căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị N1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn để ông R, bà C thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố chị Võ Thị Kim N1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, là có thiếu sót, nhưng thiếu sót này do ông R, bà C không cung cấp, thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 492,7m^2, thửa số 29, tờ bản đồ số 12, tọa lạc khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C; qua đo đạc thực tế có diện tích 492,5m^2 (Bút lục 55).

Nguyên đơn ông Võ Văn R, bà Trần Thị Mỹ C cho rằng: Năm 2007 ông bà cầm cố diện tích đất 492,7m^2 nêu trên cho bị đơn bà Nguyễn Thị N với số tiền 11.00.000 đồng, hai bên thỏa thuận miệng; ông bà đã giao đất cho bà N sử dụng làm lúa hưởng hoa lợi và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ từ đó cho đến nay, có thỏa thuận khi nào bà C có tiền thì chuộc lại đất. Ông R, bà C yêu cầu được chuộc lại đất đã cầm cố.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N cho rằng: Hai bên thỏa thuận miệng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận giao dịch giữa ông R, bà C với bà N đều bằng miệng, không lập thành văn bản hay bằng hợp đồng theo mẫu quy định; do đó, giao dịch giữa hai bên vi phạm về hình thức theo Điều 122, 124, 327 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2007 bà N có nhận chuyển nhượng của ông R, bà C diện tích đất 3.397,3m^2 giá 66.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng mẫu quy định của pháp luật đất đai và bà N đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cho rằng: Bà N nhiều lần có yêu cầu ông R, bà C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà đứng tên quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 492,7m^2 nhưng ông R không đồng ý ký tên. Trong khi đó, ông R, bà C cho rằng do hai bên thỏa thuận cầm cố đất nên ông R không đồng ý ký tên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 492,7m^2 cho bà N. Bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh giữa bà N với ông R, bà C có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 492,7m^2. Mặt khác, từ năm 2007 cho đến khi ông R, bà C nộp đơn khởi kiện thì bà N lại không nộp đơn đến Cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu xem xét, giải quyết việc ông R, bà C không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích đất tranh chấp 492,7m^2. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông R, bà C tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì bà N mới nộp đơn yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R, bà C. Như vậy, việc bà N cho rằng hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 492,7m^2, là không có cơ sở để chấp nhận.

Do các bên xác lập hợp đồng cầm cố đất trái với quy định của pháp luật đất đai nên hợp đồng này vô hiệu. Các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Các đương sự thống nhất xác định: Ông R, bà C có nhận số tiền 11.000.000 đồng của bà N giao cầm cố đất tranh chấp và từ năm 2007 đến nay bà N đã quản lý sử dụng đất canh tác thu hoa lợi từ tài sản cầm cố. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông R, bà C đồng ý liên đới trả cho bà N tiền cầm cố đất 11.000.000 đồng và tự nguyện trả giá trị đất theo quy định của nhà nước số tiền 51.712.500 đồng cho bà N, là có lợi rất nhiều cho bà N. Án sơ thẩm đã xử là có căn cứ. Do bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của bà, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.2] Phần đất tranh chấp có diện tích 492,7m^2, thửa số 29, tờ bản đồ số 12, tọa lạc khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C.

Tòa án cấp sơ thẩm đưa chị Võ Thị Kim N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông R, bà C, là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn để ông R, bà C thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố chị Võ Thị Kim N1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, là có thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông R, bà C trình bày: Phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông bà tạo lập nên; các con và các thành viên trong hộ không có ai đóng góp tạo nên tài sản này, trong đó có chị N1. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, chị N1 và các thành viên trong hộ ông R, bà C không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có bỏ công sức, đóng góp tạo nên tài sản tranh chấp, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt chị N1 trong khi không có thủ tục tuyên bố chị Võ Thị Kim N1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi là thiếu sót, nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự cho nên cần rút kinh nghiệm vấn đề này.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí (Bút lục 109, 215); căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi và Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 14/6/2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 174, Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2005Điều 122, Điều 131, 500 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 167 Luật đất đai 2013 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; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập vào năm 2007 giữa ông Võ Văn R, bà Trần Thị Mỹ C với bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

- Buộc Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C diện tích đất 492,5m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C, đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N, ông Lê Tấn V.

+ Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ L1, Ngô Thị M, Trương Thị Khánh L2.

+ Nam giáp bở kênh.

+ Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N, ông Lê Tấn V.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

- Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C.

- Ghi nhận ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 62.712.500 đồng *(Sáu mươi hai triệu bảy trăm mười hai ngàn năm trăm đồng)*. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy

định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 492,5m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00187 ngày 24/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C; tọa lạc tại khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Không chấp nhận bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Võ Văn R và bà Trần Thị Mỹ C trả chi phí đo đạc đất số tiền 3.046.345 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông R, bà C, bà N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N. Bà N không có nộp tạm ứng án phí.

5. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, 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 qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-H

Huỳnh Việt Trung

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Võ Thanh Bình	**Võ Ngọc Giàu**	**Huỳnh Việt Trung**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò CôngTây;
- CCTHADS huyện Gò Công Tây;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-H

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