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

Bản án số: 213/2023/DS-PT
Ngày 22/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 110/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CĐ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Ngọc V (tên gọi khác Nguyễn Ngọc D), sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Phạm H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ô3, khu A, thị trấn Hậu Ngh, huyện ĐH, tỉnh Long An (giấy ủy quyền ngày 22/01/2021) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1955 (đã chết ngày 25/3/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh:

2.1. Bà Nguyễn Ngọc V (tên gọi khác Nguyễn Ngọc D), sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An.

2.2. Chị Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số Z1, đường MP, Phường Y, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số Z2, khu phố X1, thị trấn CĐ, huyện CĐ, tỉnh Long An.

2.4. Anh Nguyễn Minh Th1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An.

2.5. Chị Nguyễn Thị Kim Ch, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số Z3, đường Trịnh Đình Tr, phường Y2, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Chị Nguyễn Thị Yến Nh, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An.

(Tất cả xin vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952;

2. Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Trần Hữu Th2, sinh năm 1971. Địa chỉ liên hệ: Số Z4, khu X1, thị trấn CĐ, huyện CĐ, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền ngày 22/01/2021) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh; bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V do ông Phạm H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Bà V có tên gọi khác là Nguyễn Ngọc D, bà V với ông Nguyễn Văn Kh là vợ chồng. Vào năm 1993 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà V và ông Kh có cầm cố quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L thửa đất số 115, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.557m^2, loại đất lúa, tọa lạc ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An, do Uỷ ban nhân dân huyện CĐ cấp cho bà Nguyễn Ngọc D đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số B467444, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 157.QSDĐ/0408-LA ngày 09/8/1996, giá trị cầm cố đất là 09 (chín) chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy thỏa thuận cầm cố QSDĐ, nội dung thỏa thuận khi nào bà V và ông Kh trả lại 09 (chín) chỉ vàng 24k thì ông K và bà L phải trả lại thửa đất số 115 cho bà V và ông Kh, hai bên đã giao đất và giao vàng cho nhau từ năm 1993 cho đến nay. Khi bà V và ông Kh giao đất thì trên đất có một gò trồng chuối nhưng bà V và ông Kh đồng ý việc bị đơn phá gò chuối để trồng lúa. Hiện nay, giấy thỏa

thuận cầm cố QSDĐ bị thất lạc nên bà V không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Giấy chứng nhận QSDĐ của bà V vẫn đang giữ đến ngày 26 tháng 6 năm 2020 bà V có điều chỉnh thay đổi tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ từ Nguyễn Ngọc D thành Nguyễn Ngọc V.

Trong năm 2020, bà V và ông Kh có đến gặp ông K và bà L trao đổi để trả lại vàng, yêu cầu ông K và bà L trả lại đất nhưng ông K và bà L không đồng ý. Do đó, bà V có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã TA hòa giải ngày 13/01/2021, ông K và bà L cho chuộc lại đất với điều kiện bà V và ông Kh phải trả thêm số tiền 150.000.000 đồng nên các bên không thỏa thuận được với nhau. Đối với giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24/10/1996 do bị đơn cung cấp có chữ ký của bà V là không đúng vì bà V không có chuyển nhượng thửa đất số 115 cho ông K nên đã yêu cầu giám định chữ ký của bà V. Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký của bà V đến Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An nhưng đã bị từ chối giám định do chữ ký cần giám định với chữ ký làm mẫu so sánh do bà V cung cấp có thời điểm cách xa nhau và bà V không có mẫu chữ ký gần với thời điểm cần giám định nên không yêu cầu giám định. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông Kh bị tai nạn giao thông đã chết vào ngày 25/3/2022.

Nay ông H yêu cầu ông K và bà L phải trả lại cho bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh thửa đất số 115, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế 1.485,8m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 16/TA-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Ph được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CĐ duyệt ngày 25/4/2022. Bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh sẽ trả lại cho ông K và bà L 09 (chín) chỉ vàng 24k. Đồng thời, ông H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K về việc yêu cầu bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 115 cho ông K và yêu cầu vô hiệu giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24/10/1996 giữa bà V với ông K do bị đơn đã cung cấp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh gồm: bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh trình bày tại bản tường trình và bản tự khai ngày 12/9/2022: Bà V và ông Kh sống với nhau có 05 người con gồm: chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh. Trước đây vào năm 1993, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà V và ông Kh đã cầm cố thửa đất số 115 cho ông K và bà L với giá 09 (chín) chỉ vàng 24k, hai bên đã giao đất, giao vàng và có thỏa thuận khi nào bà V và ông Kh tích góp đủ 09 (chín) chỉ vàng 24k thì trả lại vàng cho ông K và bà L, còn ông K và bà L trả lại đất cho bà V và ông Kh. Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh cùng yêu cầu ông K và bà L trả lại thửa đất số 115 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh trả lại 09 (chín) chỉ vàng 24k cho ông K và bà

L. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24/10/1996 giữa bà V với ông K.

Tại đơn phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K đề ngày 24/02/2021 và các lời khai của ông Trần Hữu Th2 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 1993, bà V và ông Kh cho ông K và bà L thuê QSDĐ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.557m^2, loại đất lúa, tọa lạc ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An, hình thức thuê theo năm không lấy hoa lợi. Đến ngày 24/10/1996 bà Nguyễn Ngọc V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K thửa đất số 115, có làm giấy tay chuyển nhượng ruộng đất, nội dung chuyển nhượng do ông K viết thể hiện bà Nguyễn Ngọc D chuyển nhượng cho ông K 1 thửa ruộng diện tích 1000m^2, tọa lạc ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 11 (mười một) chỉ vàng 24k, bà V có ký tên trong giấy chuyển nhượng, hai bên đã giao đất, giao vàng xong từ khi chuyển nhượng đến nay. Khi chuyển nhượng, bà V không giao giấy chứng nhận QSDĐ ra nên hai bên không biết số thửa và diện tích cụ thể. Mặc khác, ông K cũng biết trước đây bà V nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà Nguyễn Thị S và bà S có cho ông K bản phôtô Chứng thư cấp quyền sở hữu ngày 01/8/1972 của bà S vào năm 2021 và đã cung cấp cho Tòa án. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có bà V ký tên nhưng việc giao đất, giao vàng ông Kh đều biết mà không có ý kiến gì từ khi chuyển nhượng đến nay. Phía ông K đã nhiều lần yêu cầu bà V và ông Kh thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật và lần sau cùng ông K có yêu cầu là năm 2020 nhưng bà V và ông Kh không thực hiện.

Qua kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Ph và thẩm định giá Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, ông đều đồng ý.

Ông xác định không có việc bà V và ông Kh cầm cố QSDĐ như đại diện nguyên đơn đã nêu. Khi bà V và ông Kh giao đất thì trên đất có ba cái gò chuối, ông K và bà L đã khai phá thành đất lúa sử dụng đến nay. Đối với việc đại diện nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà V trong giấy chuyển nhượng ruộng lập ngày 24/10/1996 phía bị đơn đã cung cấp bản chính để giám định nhưng Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An đã từ chối giám định, phía bị đơn cũng không yêu cầu giám định và khẳng định chữ ký tên D trong giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24/10/1996 là chữ ký của bà V. Nay ông yêu cầu bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 115 cho ông K để ông K được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Đồng thời phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu của bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh về việc vô hiệu giấy chuyển nhượng ruộng lập ngày 24/10/1996 giữa bà V với ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CĐ, tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 147, 157, 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 131,139,146, của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Văn Kh về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24/10/1996.

3. Vô hiệu giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24/10/1996 giữa bà Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Văn K.

Buộc bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh gồm: bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh phải liên đới hoàn trả 11 (mười một) chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại số tiền là 246.000.000 đồng cho cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L phải trả lại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.557m^2 (diện tích đo đạc thực tế 1.485,8m^2) loại đất lúa, tọa lạc ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 16/TA-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Ph được Chi nhánh Văn phòng đăng ý đất đai tại huyện CĐ duyệt ngày 25/04/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí: Bà Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh là chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh phải có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.363.000 đồng.

4.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá, xem xét và thẩm định tại chỗ là 13.100.000 đồng, trong đó bà V phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét và thẩm định tại chỗ là 4.408.000 đồng đã nộp xong. Ông K và bà L phải liên đới nộp chi phí đo đạc, định giá, xem xét và thẩm định tại chỗ là 8.692.000 đồng và số tiền này ông K và bà L nộp hoàn trả cho bà V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V kháng cáo ngày 04/4/2023 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh kháng cáo ngày 06/4/2023 đều yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/10/1996 để ông K được đăng ký đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa 115, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm H đại diện bà Nguyễn Ngọc V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Do gia đình bà V, ông Kh có khó khăn nên chỉ cầm cố đất, nhưng giấy cầm cố đất đã thất lạc không còn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét là đây là hợp đồng cầm cố, gia đình bà V sẽ trả lại 09 chỉ vàng 24k cho vợ chồng bà L, ông K và lấy lại phần diện tích đất cầm cố.

Bị đơn ông K do ông Trần Hữu Th2 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày năm 1993 gia đình bà V, ông Kh có khó khăn, có nhu cầu cần tiền để lên Thành phố Hồ Chí Minh mua bán nên đã thế toàn bộ thửa đất cho ông K, bà L; bà V, ông Kh xác định thời gian thế chấp là năm 1993 nhưng giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 1996; xét nguồn gốc và thời gian thì chưa có giấy chứng nhận QSDĐ thì không thể thế chấp được; mặt khác khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 09/8/1996 thì hơn 02 tháng sau ngày 24/10/1996 bà V ký giấy bán ruộng cho ông K nên không thể xác định là cầm cố trước; vợ chồng ông Kh không cung cấp được chứng cứ chứng minh hợp đồng thế chấp QSDĐ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vàng và bên ông K cũng không thừa nhận hai bên có ký hợp đồng thế chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/1996 giữa ông Kh và ông K để ông K được đăng ký đứng tên đối với thửa đất nêu trên. Ông cũng thừa nhận theo giấy tay thì 02 bên chỉ chuyển nhượng 1.000m^2 đất, nay ông cũng đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn 1.000m^2 đất, diện tích còn thừa thì trả lại cho nguyên đơn của thửa đất tranh chấp.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng các bên có quan hệ giao dịch thửa đất số 115 là hợp đồng cầm cố và yêu cầu giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được bị đơn thừa nhận nên án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới ngoài lời trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét chấp nhận, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Giấy chuyển nhượng ruộng viết tay vào ngày 24/10/1996. Xét thấy, theo nội dung của giấy trên thì các bên có thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m^2 với giá 11 chỉ vàng, các bên đã giao tiền và giao đất làm từ năm 1996 nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận việc chuyển nhượng 1.000m^2 đất này. Tuy nhiên, thời điểm giao đất, hiện trạng nguyên thửa đất còn có ba gò chuối, sau đó phía bị đơn khai phá ba gò chuối này và sử dụng, phía nguyên đơn biết cũng không ngăn cản. Qua đo đạc thực tế toàn bộ thửa đất là 1.485,8m^2, phần diện tích còn lại ngoài 1.000m^2 do phía bị đơn khai phá sử dụng, phía nguyên đơn cũng không ngăn cản, lẽ ra phải trả lại cho nguyên đơn nhưng theo quy định về diện tích tách thửa trên địa bàn tỉnh Long An thì phần diện tích còn lại không đủ diện tích tách thửa nên cần buộc bị đơn trả lại giá trị đất cho nguyên đơn theo giá thị trường đối với phần diện tích 485,8m^2 theo giá trị đã định giá. Do đó, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/4/2023 nguyên đơn bà V kháng cáo; ngày 05/4/2023 bị đơn ông K, bà L kháng cáo; ngày 06/4/2023 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch, chị Nguyễn

Thị Yến Nh và bị đơn bà Phạm Thị Ngọc L đều có đơn xin được xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh, ông K, bà L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh gồm: Chị Thoa, anh Thi, chị Ni, chị Chi, chị Nhi cho rằng các bên có quan hệ giao dịch thửa đất số 115, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.557m^2 là hợp đồng cầm cố và có yêu cầu giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được bị đơn thừa nhận nên án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới ngoài lời trình bày của mình nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, để chứng minh cho yêu cầu của mình, bị đơn cung cấp Giấy chuyển nhượng ruộng, giấy được viết tay vào ngày 24/10/1996. Nội dung giấy thể hiện "*Tôi tên Nguyễn Ngọc D… tôi và gia đình đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K một thửa ruộng diện tích là 1.000m^2 ruộng tọa lạc ấp X, xã TA, huyện CĐ Long An với số vàng là 11 chỉ vàng 24*". Xét thấy, căn cứ vào nội dung đã ghi bên trên thì các bên có thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m^2 đất với giá 11 chỉ vàng, các bên đã giao tiền và giao đất để sử dụng từ năm 1996. Cho nên, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự, công nhận việc chuyển nhượng 1.000m^2 đất này.

[4.3] Tuy nhiên, thời điểm giao đất hiện trạng nguyên thửa đất còn có ba gò chuối, sau đó phía bị đơn khai phá ba gò chuối này và sử dụng, phía nguyên đơn biết cũng không ngăn cản. Nay đo đạc thực tế toàn bộ thửa đất là 1.485,8m^2. Như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đối với phần diện tích đất dư còn lại là 485,8m^2, tại phiên tòa phúc thẩm ông Thọ đại diện ông K cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng các bên thỏa thuận với diện tích là 1.000m^2 nhưng quá trình sử dụng khai phá thêm nên diện tích có tăng, lẽ ra phải trả lại cho bà V và ông Kh, nhưng căn cứ theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về diện tích tối thiểu tách thửa thì phần diện tích còn lại không đủ diện tích tách thửa, nên công nhận và giao toàn bộ diện tích đất 485,8m^2 cho bên phía bị đơn sử dụng và buộc bị đơn trả lại giá trị đất cho nguyên đơn theo giá thị trường đối với phần diện tích dư 485,8m^2 x 492.000 đồng = 239.013.600 đồng. Lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

[5] Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 13.100.000 đồng, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và xem xét bị đơn trả một phần giá trị quyền sử dụng đất nên chi phí được tính như sau: Buộc bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh gồm: Bà V, chị Th, anh Th1, chị N, chị Ch và chị Nh phải chịu là 8.692.000 đồng. Buộc ông K và bà L phải liên đới chịu 4.408.000 đồng. Toàn bộ chi phí trên bà V đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông K và bà L phải liên đới hoàn trả lại cho bà V số tiền 4.408.000đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố được chấp nhận, trong đó xem xét buộc bị đơn trả lại một phần giá trị QSDĐ nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí nhưng được miễn do là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí. Bị đơn không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh gồm: Bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CĐ, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 147, 157, 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng ruộng ngày 24 tháng 10 năm 1996.

2.1. Buộc bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh gồm: Bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L thửa đất số 115, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế là 1.485,8m^2, loại đất lúa, tọa lạc ấp X, xã TA, huyện CĐ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 16/TA-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Ph được Chi nhánh Văn phòng đăng ý đất đai tại huyện CĐ duyệt ngày 25 tháng 4 năm 2022.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh gồm: Bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L thì ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L phải liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh gồm: Bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh số tiền là 239.013.600 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu không trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 13.100.000 đồng (Mười ba triệu một trăm nghìn đồng): Buộc bà Nguyễn Ngọc V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Kh gồm: Bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh phải chịu là 8.692.000 đồng (Tám triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L phải liên đới chịu 4.408.000 đồng (Bốn

triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng). Do toàn bộ chi phí trên bà Nguyễn Ngọc V đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Ngọc L phải liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc V số tiền 4.408.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Tất cả quyền và nghĩa vụ về tài sản của ông Nguyễn Văn Kh do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kh gồm: Bà Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Minh Th1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim Ch và chị Nguyễn Thị Yến Nh thực hiện trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn Kh để lại.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho các đương sự.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện CĐ;
- Chi cục THADS huyện CĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Những