

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2022/DS-PT

Ngày: 30-03-2022

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng, cầm cố QSDĐ &
thực hiện nghĩa vụ trả tiền”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn

Ông Nguyễn Đình Tiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LM, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 18/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 26/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thị N; địa chỉ ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Danh T; địa chỉ ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền lập ngày 18 tháng 02 năm 2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đồng Thị Cẩm N1 là Trợ giúp viên Pháp lý hạng III của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Danh N2; địa chỉ ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Bà Thị Hồng S; địa chỉ ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Danh N2 và bà Thị Hồng S: Anh Danh Bé N3; Tạm trú số AB, khu vực B, phường BL, quận CR, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền lập ngày 01 tháng 11 năm 2021).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Danh S1; địa chỉ ấp TT, xã TT1, huyện TT2, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông Danh N4; địa chỉ ấp TT3, xã TT4, huyện TT2, tỉnh Sóc Trăng.

3.3. Ông Danh L; địa chỉ ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà Thị B1; địa chỉ ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Bà Danh Thị Đ1 (Đ2) ; địa chỉ ấp TT, xã TT1, huyện TT2, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Danh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào năm 1999 bà Thị N có cổ cho ông Danh N2, bà Thị Hồng S phần đất ruộng khoảng 07 công tầm 03 mét với giá 12 chỉ vàng 24^k loại 9999 (01 cây 2 vàng) và 110 gạ lúa, không nói thời hạn chuộc, lúc cổ có làm giấy tay nhưng do ông N2 giữ. Bà N đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông N2. Đến năm 2000 bà N có vay Ngân hàng Cái Sắn số tiền 8.000.000^d (tám triệu đồng) và có thể chấp phần đất mà ông N2 đã nhận cổ cho Ngân hàng, nhưng do không có tiền trả Ngân hàng nên bà N đồng ý để ông N2 trả nợ Ngân hàng thay cho bà. Do bà N có mượn ông N2 01 chỉ vàng 24^k loại 9999 và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng) nên bà N tiếp tục cổ cho ông N2 phần đất vườn

có diện tích khoảng 1,5 công tầm 03 mét giáp với phần đất ruộng đã cố cho ông N2, không nói thời hạn chuộc, khi nào có khả năng thì chuộc lại đất. Sau đó, đến năm 2010 bà N có yêu cầu chuộc lại đất thì ông N2 đồng ý cho chuộc phần đất vườn; còn phần đất ruộng ông N2 không đồng ý cho chuộc và cho rằng bà N đã sang nhượng, nên hai bên phát sinh tranh chấp. Bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu ông N2, bà S cho chuộc lại phần đất ruộng có diện tích khoảng 07 công tầm 03 mét và phần đất vườn có diện tích khoảng 1,5 công tầm 03 mét theo lược đồ đo đạc thực tế có tổng diện tích là 10.808,4m²; bà N đồng ý trả lại cho ông N2, bà S số vàng cố là 12 chỉ vàng 24^k loại 9999, 110 gạ lúa, số tiền 13.081.600^d (mười ba triệu không trăm tám mươi một nghìn sáu trăm đồng) (số tiền ông N2 đã trả Ngân hàng thay cho bà), số vàng và tiền cố phần đất vườn là 01 chỉ vàng 24^k loại 9999 và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng).

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Danh Bé N3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S trình bày: Năm 1999 bà N có chuyển nhượng cho ông Danh N2 và bà Thị Hồng S phần đất ruộng khoảng 07 công tầm 03 mét với giá là 08 chỉ/công, 07 công là 56 chỉ vàng 24^k loại 9999; ông N2, bà S đã giao vàng xong và đã nhận đất sử dụng từ đó đến nay, lúc chuyển nhượng có làm giấy tay, có ông Danh S1 là con của bà N và bà Danh Thị Đ1 (Đ2) là dâu của bà N chứng kiến, các con khác của bà N thì còn nhỏ không có ký tên. Sau đó vài tháng thì bà N tiếp tục cố cho ông N2, bà S phần đất vườn có diện tích khoảng 1,5 công tầm 03 mét với giá là 01 chỉ vàng 24^k loại 9999 và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng), chỉ nói miệng không có làm giấy tờ và thỏa thuận khi nào bà N có điều kiện thì chuộc lại đất; ông N2, bà S cũng giao đầy đủ vàng và tiền cho bà N; ông N2, bà S đã nhận đất. Đến năm 2000 bà N có vay của Ngân hàng Cái Sắn số tiền 8.000.000^d (tám triệu đồng) nợ quá hạn nhưng bà N không có ở nhà; Ngân hàng có liên hệ với bà N thì bà N nói “*Đất đã chuyển nhượng cho ông N2*”, nên bà N giao toàn bộ hồ sơ cho ông N2 trả nợ cho Ngân hàng có sự chứng kiến của địa phương để ông N2 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tổng vốn và lãi ông N2, bà S trả thay cho bà N là 13.181.600^d (mười ba triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm đồng) và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quản lý cho đến nay. Năm 2010 thì bà N có yêu cầu ông N2, bà S cho bà N chuộc lại phần đất vườn; ông N2, bà S cũng đồng ý. Hai bên có làm cam kết ngày 02/11/2010 nhưng sau đó bà N không chuộc.

Ông N2, bà S có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/1999 đối với phần đất ruộng khoảng 07 công tầm 03 mét và phần đất vườn có diện tích 1,5 công tầm 03 mét theo Tờ cam kết ngày 02/11/2010. Tổng phần đất yêu cầu công nhận có diện tích 10.808,4m². Đồng thời yêu cầu bà N phải trả lại số tiền ông N2 đã trả cho Ngân hàng bao gồm vốn và lãi là 21.800.000^d (hai mươi một triệu tám trăm nghìn đồng) tính đến ngày 02/11/2010 và ông N2, bà S yêu cầu tiếp tục tính lãi suất trên tổng số tiền trên từ ngày 02/11/2010 tạm tính đến ngày 02/11/2020 là 10 năm, mức lãi suất 1,15%/ tháng X 120 tháng là 30.084.000^d (ba mươi triệu không trăm tám mươi bốn nghìn đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm anh Danh Bé N3 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố; đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại phần đất vườn như nguyên đơn phải trả lại giá trị cây và chuồng bò theo kết quả định giá. Các phần khác theo đơn phản tố giữ nguyên yêu cầu.

Tại biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh S1, Danh Thị Đ1 (Đ2) trình bày: Ông Danh S1 là con bà N, Danh Thị Đ1 (Đ2) là dâu bà N; không nhớ năm nào bà N có cầm cố toàn bộ phần đất ruộng và phần đất vườn giáp sông cho ông N2, bà S; khi cố có làm giấy tay nhưng do ông N2 giữ, giá theo ông S1 toàn bộ đất là 110 gạ lúa và 13 chỉ vàng 24^k, khi nào có tiền cho chuộc lại đất. Năm 1992 gia đình xin ông N2 cho chuộc lại đất nhưng ông N2 không đồng ý nên hai bên tranh chấp. Đối với giấy tay sang đất ngày 16/3/1999 có chữ ký tên của ông Danh S1, bà Đ2. Ông S1 không thừa nhận chữ ký trong giấy tay; bà Đ2 thừa nhận có ký tên, nhưng do ông N2 cho rằng ký để nhận tiền chứ không biết là chuyển nhượng hay cầm cố đất. Ông Danh S1, bà Đ2 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của Bà N.

Tại biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh N4 trình bày: Ông N4 là con bà N, ông không nhớ thời gian nào, bà Thị N có cố cho ông Danh N2 một phần đất ruộng có diện tích khoảng 07 công tầm 03 mét, giá cố mỗi công là 10 gạ lúa, hai bên thỏa thuận khi nào có khả năng thì cho chuộc lại đất và quy ra bằng tiền để chuộc. Còn phần đất vườn thì bà N không có cố; ông không biết tờ giấy tay sang đất ngày 16/3/1999 do ông N2 cung cấp. Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh L trình bày: Ông L là con bà N; vào năm 1999 bà Thị N có cố cho ông Danh N2 một phần đất ruộng có diện tích khoảng 07 công

tầm 03 mét, không biết giá cổ mỗi công bao nhiêu, hai bên thỏa thuận khi nào có khả năng thì chuộc lại đất. Còn phần đất vườn thì bà N có cổ cho ông N2 vào năm 2000, phần đất có diện tích khoảng 01 công tầm 03 mét, giá 01 chỉ vàng 24^k và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng). Hai bên thỏa thuận khi nào có khả năng thì chuộc lại đất. Ông cũng không biết tờ giấy tay sang đất ngày 16/3/1999 do ông N2 cung cấp. Ngoài ra, bà N có vay Ngân hàng Cái Sắn số tiền 8.000.000^d (tám triệu đồng), nhưng do không có tiền trả Ngân hàng nên ông mới đưa hồ sơ vay vốn cho ông N2 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, khi nào gia đình có tiền thì chuộc lại từ ông N2; ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị B1 trình bày: Bà B1 là con bà N; bà không biết bà N và ông N2 có cầm cổ hay chuyển nhượng đất, vì bà có gia đình cách đây khoảng 25 năm nên bà không rõ sự việc này. Nay bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà N và không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LM, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Thị N đối với bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X) đối với nguyên đơn bà Thị N.

Buộc bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X) có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Thị N phần đất có diện tích 10.808,4m² tại thửa 1220 loại đất 2L và thửa 1334 loại đất CLN, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang (có lược đồ đo vẽ của Công ty CPTN&MT Hậu Giang kèm theo).

Buộc nguyên đơn bà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X) 56 chỉ vàng 24^k loại 9999; 01 chỉ vàng 24^k loại 98% và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng);

Buộc nguyên đơn bà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X) số tiền 13.181.600^d (mười ba triệu một trăm tám mươi mốt nghìn sáu trăm đồng) và số tiền lãi là 19.719.673^d (mười chín triệu bảy trăm mười chín nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng).

Buộc nguyên đơn bà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X) giá trị phần cây trồng trên đất là 29.525.000^d (hai mươi chín triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Buộc bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S (Thị Hồng X) có trách nhiệm di dời phần công trình xây dựng là chuồng bò có diện tích ngang 04m, dài 09m; kết cấu nền xi măng, cột xi măng cốt thép, mái tole, đòn tay, kèo, xuyên bằng cây tràm; để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 01 tháng 11 năm 2021, bị đơn ông Danh N2 và bà Thị Hồng S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện LM, tỉnh Hậu Giang kháng nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh N2 và bà Thị Hồng S; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/1999 có diện tích đo đạc thực tế là 8834,8m² tại thửa 1220 loại đất 2L.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn rút lại một phần kháng cáo đối với phần đất vườn tại thửa 1334 và chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ruộng tại thửa 1220 có diện tích theo đo đạc thực tế là 8834,8m² và yêu cầu xem xét lãi suất theo hợp đồng 1.15%/ tháng. Các phần khác của bản án sơ thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn thống nhất không kháng cáo. Căn cứ bị đơn yêu cầu là hợp đồng chuyển nhượng 16/3/1999 bà N có gạch thập và có ông Danh S1 là con bà N và bà Đ2 là dâu bà N ký tên. Hình thức vi phạm nhưng phù hợp với Nghị quyết 02/2004 và Bộ luật Dân sự năm 2015 về thực hiện 2/3 nghĩa vụ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, đất chỉ có cầm cố không chuyển nhượng, bị đơn cung cấp giấy tay là vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất do bà N là người đứng tên quyền sử dụng đất và chữ gạch thập bà N không thừa nhận, ông Danh S1 cũng không thừa nhận có ký tên; duy nhất chỉ có bà Đ2 là dâu ký tên là không đúng chủ thể được pháp luật cho phép thực hiện quyền theo Luật Đất đai. Nội dung tờ giấy tay không rõ ràng, không kích thước về thửa đất và diện tích cụ thể. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận

kháng cáo của bị đơn về yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ruộng. Đối với kháng cáo yêu cầu tăng lãi suất lên 1.15%/ tháng, đại diện ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện trả lãi theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 11/11/2021 và phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng vi phạm hình thức lẫn nội dung không tuân thủ Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 189 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ; đối với kháng cáo yêu cầu tính lãi suất, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện theo mức lãi suất kháng cáo của bị đơn 1.15%/tháng là không trái quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện Kiểm Sát và đồng thời áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu lãi suất 1.15%/tháng; không chấp nhận kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm tra lý lịch người tham gia tố tụng:* Trong quá trình giải quyết và trong bản án sơ thẩm phần ghi họ tên bị đơn đều có ghi bị đơn Thị Hồng S (Thị Hồng X). Tuy nhiên qua thẩm tra lý lịch tại phiên tòa phúc thẩm và đối chiếu giấy tờ tùy thân của bị đơn đã được cung cấp trong hồ sơ; có căn cứ xác định chỉ có duy nhất trong hợp đồng chuyển nhượng 16/3/1999 ghi tên Thị Hồng X. Tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của bị đơn anh Danh Bé N3 xác định bị đơn chỉ có tên Thị Hồng S, còn tên Thị Hồng X ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 16/3/1999 và trong bản án sơ thẩm là có sự nhầm lẫn; đại diện ủy quyền của bị đơn yêu cầu điều chỉnh lại cho phù hợp và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Đối với phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự theo mảnh trích đo địa chính số 46, ngày 11/10/2021 của Công ty CPTN&MT Hậu Giang có tổng diện tích là 10808,4m². Trong đó, vị trí (1) thửa 1334 diện tích 1548,7m²; vị trí

(2) thửa 1334 diện tích 424,9m² và phần đất tại vị trí (3) thửa 1220 và một phần thửa 1334 diện tích 8834,8m². Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay các bên đương sự thống nhất diện tích theo mảnh trích và thống nhất phần đất vườn tại vị trí (1) và vị trí (2) thuộc thửa 1334 tổng diện tích 1973.6m² là phần đất cổ và thống nhất phần tiền và vàng phải trả không kháng cáo. Các phần các đương sự thống nhất tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[3] Xét phần đất tranh chấp tại vị trí (3) thửa 1220 và một phần thửa 1334 diện tích 8834,8m². Nguyên đơn khởi kiện cho rằng là đất của nguyên đơn cho bị đơn; còn bị đơn có yêu cầu phản tố cho rằng phần đất do bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, phần đất đang tranh chấp do nguyên đơn bà Thị N được Nhà nước cấp hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000254, ngày 11/3/1999, nguyên đơn cho rằng cổ đất cho bị đơn, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc cổ đất, nên lời trình bày của nguyên đơn không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn cho rằng ông N2, bà S có nhận chuyển nhượng đất của bà N và có làm hợp đồng “*giấy Sanh nhượng ruộng đất*” ngày 16/3/1999. Tuy nhiên chứng cứ nguyên đơn cung cấp không có chữ ký hay điểm chỉ của bà Thị N mà có chữ ký của chị Danh Thị Đ1 (Đ2) là con dâu bà N và chữ ký của anh Danh S1 là con của bà N. Chị Đ2 thừa nhận chữ ký nhưng cho rằng ký nhận tiền không rõ nội dung trong giấy tay là sang đất hay cổ đất, còn anh S1 không thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng đất. Thời điểm ký giấy tay chuyển nhượng chị Đây, anh S1 là người sống chung với bà N, mặc dù đều trình bày không biết đất chuyển nhượng, nhưng cả hai đều thừa nhận biết được việc bà N có nhận vàng của bị đơn. Ngoài ra, tại các biên bản xác minh của Tòa án tại địa phương về giá chuyển nhượng đất vào thời điểm năm 1999 – 2000 đa số người dân đều xác định giá chuyển nhượng khoảng 01 cây (10 chỉ) vàng 24^k, tùy từng loại đất mà giá có thể khác nhau. Cấp sơ thẩm nhận định bà N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bị đơn theo “*giấy Sanh nhượng ruộng đất*” ngày 16/3/1999 với giá mỗi công tầm 03m là 08 chỉ vàng 24^k, 07 công là 56 chỉ vàng 24^k là phù hợp với giá trị thực tế tại địa phương tại thời điểm chuyển nhượng là có căn cứ.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16/3/1999: Thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng

đất được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995; Luật Đất đai năm 1993 và Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP, ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính Phủ (gọi tắt NĐ số 17). Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995 và tại mục 1 chương III NĐ số 17 thì hình thức chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; khi thực hiện chuyển nhượng phải thực hiện theo mẫu được ban hành kèm theo NĐ số 17. Nội dung chuyển nhượng phải được thể hiện rõ số thửa. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người chuyển quyền sử dụng đất phải chuyển đến nơi cư trú mới; chuyển sang làm nghề khác; không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động. Người nhận chuyển nhượng có nhu cầu sử dụng đất; và là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Căn cứ văn bản của Ủy ban nhân dân huyện LM, tỉnh Hậu Giang xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thị N là đúng trình tự, thủ tục quy định. Theo khoản 2 Điều 3 và khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định *chỉ người sử dụng đất mà pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất*; như vậy chỉ bà N mới là người được quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[5.1] Đối chiếu các quy định trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/1999 bằng giấy tay không theo mẫu, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; nội dung không thể hiện thể hiện rõ số thửa, vị trí, ranh mốc giới, kích thước; chưa nêu rõ điều kiện chuyển nhượng và điều kiện cũng như nhu cầu của người nhận chuyển nhượng; chủ thể được phép chuyển nhượng là bà Thị N nhưng bà N không ký tên. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức, điều kiện, nội dung lẫn chủ thể ký kết và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/1999 vô hiệu là có căn cứ.

[5.2] Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng; mặc dù hình thức có vi phạm nhưng phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 về thực hiện 2/3 nghĩa vụ và Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (gọi tắt NQ số 02). Hội đồng xét xử nhận thấy, giao dịch dân sự của các bên được giao kết năm 1999; căn cứ khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11, ngày 14/6/2005 của Quốc Hội và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đều quy định giao dịch dân sự trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực mà giao dịch đang thực hiện có nội dung,

hình thức khác với Bộ luật nêu trên thì áp dụng Bộ luật Dân sự tại thời điểm giao dịch để giải quyết. Việc thực hiện 2/3 nghĩa vụ chỉ được quy định mới trong Bộ luật Dân sự năm 2015 và khác với quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự 2005 nên không có căn cứ áp dụng theo trình bày của đại diện bị đơn. Ngoài ra bị đơn còn cho rằng, mặc dù việc chuyển nhượng có vi phạm nhưng phù hợp với NQ số 02. Căn cứ theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của NQ số 02 quy định: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện nhưng người nhận chuyển đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ theo quy định hoặc bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...* Như quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn tại vị trí (3) phần lớn là đất lúa và giao dịch chuyển nhượng không chỉ vi phạm hình thức mà còn không tuân thủ điều kiện, thủ tục, nội dung lẫn chủ thể ký kết; nên kháng cáo yêu cầu áp dụng NQ số 02 công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5.3] Từ nhận định trên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật và trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án có giải thích đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu và bồi thường thiệt hại phát sinh, các đương sự đều không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn về yêu cầu tính lãi suất 1.15%/tháng đối số tiền gốc 13.181.600^d (mười ba triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm đồng) và lãi suất tính từ ngày 11/3/2005. Tại phiên tòa hôm đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất thời gian tính như bản án sơ thẩm và tự nguyện trả lãi theo kháng cáo của bị đơn. Xét thấy sự tự nguyện của đại diện ủy quyền của nguyên đơn không trái quy định của pháp luật được đại diện ủy quyền của bị đơn đồng ý, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận; do đó số tiền lãi sẽ được tính lại như sau:

Từ ngày 11/3/2005 đến ngày xét xử là 25/10/2021 là 16 năm, 07 tháng, 14 ngày, như vậy $13.181.600 \text{ đồng} \times 1.15\% \times 16 \text{ năm}, 07 \text{ tháng}, 14 \text{ ngày} = 30.171.000^d$ (ba mươi triệu một trăm bảy mươi một nghìn đồng) (tính tròn).

[7] Với những phân tích trên, có sơ sở chấp một phần kháng cáo của bị đơn đối với phần yêu cầu tính lãi suất; không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ruộng tại thửa 1220 và một phần thửa 1334 diện tích đo đạc thực tế 8834,8m². Xét rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát và đề nghị sửa án sơ thẩm về phần án phí là có căn cứ chấp nhận. Các phần khác bao gồm cây trồng, vật kiến trúc, chi phí thẩm định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 136, Điều 139, Điều 321, Điều 414, Điều 690, Điều 691, Điều 692, Điều 693, Điều 695, Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 468; Điều 688 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 của Nghị quyết số 45/2005/QH11, ngày 14/6/2005 của Quốc Hội; Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP, ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính Phủ; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Chấp nhận một phần kháng cáo, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S đối với nguyên đơn bà Thị N về phần tính lãi suất.

Không chấp nhận một phần kháng cáo, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S đối với yêu cầu nguyên đơn bà Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Thị N đối với bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S.

Chấp nhận việc rút toàn bộ kháng nghị số: 02/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 11/11/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay “*giấy Sanh nhượng ruộng đất*” ngày 16/3/1999 và giao dịch cổ quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Thị N và bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S là vô hiệu.

1. Buộc bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Thị N phần đất có diện tích 10.808,4 m² tại thửa 1220 loại đất 2L và thửa 1334 loại đất CLN. Trong đó, tại vị trí số (1) thửa 1334 diện tích 1548.7m² loại đất CLN; tại vị trí số (2) thửa 1334 diện tích 424,9m² loại đất CLN; tại vị trí số (3) thửa 1220 loại đất 2L và một phần thửa 1334 loại đất CLN diện tích 8834,8m² cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã XP, huyện LM, tỉnh Hậu Giang (có lược đồ đo vẽ của Công ty CPTN&MT Hậu Giang kèm theo).

2. Buộc nguyên đơn bà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S 56 (năm mươi sáu) chỉ vàng 24^k loại 9999; 01 (một) chỉ vàng 24^k loại 98% và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng).

3. Buộc nguyên đơn bà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S giá trị phần cây trồng trên đất là 29.525.000^d (hai mươi chín triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

4. Buộc nguyên đơn bà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S số tiền 13.181.600^d (mười ba triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm đồng) và số tiền lãi là 30.171.000^d (ba mươi triệu một trăm bảy mươi một nghìn đồng).

5. Buộc bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S có trách nhiệm di dời phần công trình xây dựng là chuồng bò có diện tích ngang 04m, dài 09m; kết cấu nền xi măng, cột xi măng cốt thép, mái tole, đòn tay, kèo, xuyên bằng cây Tràm; để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Thị N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S phải nộp số tiền án phí không có giá ngạch là 600.000^d (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0006555 ngày 16 tháng 10 năm 2020 và số tiền 1.291.100^d (một triệu hai trăm chín mươi một nghìn một trăm đồng) theo lai thu số 0006556 ngày 16 tháng 10 năm 2020 nên ông N2, bà S được nhận lại 991.100^d (chín trăm chín mươi một nghìn một trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Thị N phải chịu số tiền 3.689.900^d (ba triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn chín trăm đồng), nguyên đơn đã nộp xong. Bị đơn ông Danh N2, bà Thị Hồng S phải nộp số tiền 3.689.900^d (ba triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn chín trăm đồng), nộp trả cho nguyên đơn bà Thị N.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bị đơn ông Danh N2 được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006048 ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LM, tỉnh Hậu Giang. Bị đơn bà Thị Hồng S được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006049 ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LM, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 30 tháng 3 năm 2022.

Nơi nhận:

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

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. LM;

- *Chỉ cục THADS H. LM;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS vụ án.*

Võ Hoàng Khải