

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 29 /2023/DS-PT

Ngày 12 - 01- 2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Lê Thanh Vân.

Ông Võ Thanh Bình.

- 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:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2022/QĐ-PT ngày 02/11/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1950.

2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1953.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (Có mặt); (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019).

Cùng cư trú tại: ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thành Được – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958 (Có mặt).

Cư trú tại : ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị HU, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).
Cư trú tại : ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Phước Triều – Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (Có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980 (Có mặt).

3. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984.

4. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1998.

Cùng cư trú tại : ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

5/ Anh Nguyễn Văn BT, sinh năm 1972.

Cư trú tại : ấp 2, xã MT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

6/ Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972.

Cư trú tại : ấp 5, xã Gáo Giồng, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

7/ Chị Nguyễn Thị HO, sinh năm 1977.

8/ Chị Nguyễn Thị HO1, sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: ấp MTH, xã, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

9/ Chị Nguyễn Thị LU, sinh năm 1989.

Cư trú tại : ấp Mỹ Phúc, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho anh Đ, chị L, chị Ngoan, anh BT, chị H1, chị HO, chị HO1 và chị LU: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (Có mặt); (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019).

Cư trú tại : ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

10. Bà Nguyễn Thị TU, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Cư trú tại : ấp THO1, xã ATĐ, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

11. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

Cư trú tại : ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

12. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1987 (có mặt).

13. Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

14. Anh Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

15. Chị Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

16. Chị Nguyễn Thị Kim THO, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).

17. Cháu Nguyễn Thanh T4, sinh năm 2014.

16. Cháu Nguyễn Thanh T5, sinh năm 2017.

Đại diện theo pháp luật của cháu T4 và cháu T5: Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1987

Cùng cư trú tại : ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, anh Nguyễn Văn H - đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A trình bày:

Vào năm 1999 ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A có cầm cố thửa đất số 44, tờ bản đồ 2R, diện tích 8.100m² đất trồng lúa, địa chỉ: ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang cho:

- Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị HU diện tích là 4.050m² với giá 18 chỉ vàng 24K. Hai bên không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, không xác định thời hạn, khi nào ông B và bà A giao đủ vàng cho ông V và bà HU thì ông B lấy đất lại canh tác.

- Bà Nguyễn Thị TU diện tích 2.000m² với giá 08 chỉ vàng 24K. Hai bên không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, không xác định thời hạn, khi nào ông B và bà A giao đủ vàng cho bà TU thì ông B lấy đất lại canh tác.

- Ông Nguyễn Văn D diện tích 2.050m² với giá 10 chỉ vàng 24K. Hai bên không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, không xác định thời hạn, khi nào ông B và bà A giao đủ vàng cho ông D thì ông B lấy đất lại canh tác.

Trong thời gian cầm cố đất vì do làm ăn thất bại nên ông B, bà A chưa có tiền chuộc lại đất thì phía ông V, bà HU, bà TU và ông D tự ý thỏa thuận với nhau, phía ông V, bà HU trả lại vàng cho bà TU và ông D và nhận canh tác toàn bộ diện tích đất 8.100m² nhưng cũng không có thỏa thuận hay thông báo gì cho ông B và bà A biết.

Ngày 16/6/2019 ông V kêu kobe lên vườn để trồng cây; ông B không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp; sự việc được Ủy ban nhân dân xã TT giải quyết thì ông B mới phát hiện phần đất trên của ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho hộ ông V ở thửa số 8, diện tích 4.296m² và thửa số 9, diện tích 3.384m² vào năm 2014.

Nhận thấy ông V, bà HU đã thực hiện hành vi gian dối, làm giả các giấy tờ và chữ ký của ông B và bà A để chiếm đoạt toàn bộ phần đất trên nên ông B và bà A khởi kiện yêu cầu :

- Hủy Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1993, ngày 15/6/1994 và ngày 15/7/1995 do ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị HU và ông Nguyễn Văn B xác lập.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH03772 và CH3773 ngày 16/10/2014 cấp cho ông V.

- Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị HU cùng các thành viên trong hộ gia đình có nghĩa vụ liên đới giao trả phần đất có diện tích 8.100m² đất trồng lúa thuộc thửa 44, tờ bản đồ 2R, hiện nay ở thửa mới là thửa 08 diện tích 4.296 m² và thửa số 9, diện tích 3.384 m²; ông B và bà A đồng ý trả 84 chỉ vàng 24K cho ông V, bà HU và chịu lãi là 20%.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Từ năm 1990 đến năm 1993 ông V có cầm cố của ông B và bà A diện tích đất 4.500m² với giá 27,5 chỉ vàng 24K, thời hạn 03 năm chuộc lại, nếu đến hạn ông B không chuộc thì ông V tiếp tục canh tác. Đến hạn ông B không có vàng giao nên vào năm 1993 ông B lập Tờ chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 2.000m² với giá 24 chỉ vàng 24K. Năm 1994 ông B tiếp tục chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 3.500m² với giá 42 chỉ vàng 24K. Năm 1995 ông B tiếp tục chuyển nhượng cho ông diện tích đất 1.500m² với giá 18 chỉ vàng 24K. Tổng cộng là 84 chỉ vàng 24K. Hai bên có làm giấy tay và ông B phải làm thủ tục sang tên tách bộ nhưng ông B không làm, kéo dài đến năm 2004 thì ông bỏ tiền ra làm thủ tục sang tên tách bộ và ông B cũng đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004. Ông đã canh tác từ đó cho đến nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 ở thửa 1069, tờ bản đồ TTC3, diện tích 7.711m², đến năm 2014 thì được cấp đổi lại thành hai thửa là thửa 08 diện tích 4.296 m² và thửa số 9, diện tích 3.384 m². Nay ông không đồng ý trả lại hai thửa đất trên cho ông B và bà A vì ông đã nhận chuyển nhượng, không có cầm cố và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn Nguyễn Thị HU có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Bà có cùng ý kiến với ông V. Bà không đồng ý trả lại hai thửa đất trên cho ông B và bà A vì ông V đã nhận chuyển nhượng, không có cầm cố và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị TU có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Vào năm 1992 bà có cầm cố đất của ông B với diện tích 2.000m² với số vàng là 10 chỉ vàng 24K, thời hạn 03 năm. Bà làm được 02 năm thì ông B kêu bán cho bà nhưng bà không mua và ông B đã bán cho ông V với giá 24 chỉ vàng 24K. Khi bán đất, ông B không có trả vàng lại cho bà mà ông V trả cho bà 10 chỉ vàng 24K, phần còn lại ông V trả cho ông B. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông B thì bà không có ý kiến gì vì đã nhận đủ vàng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D có đơn xin vắng mặt và trình bày :

Vào năm 1993 ông có cầm cố đất của ông B với diện tích 1.500m² với số vàng là 10 chỉ vàng 24K. Ông canh tác đến năm 1994 thì ông B kêu đưa thêm vàng nhưng ông không đưa. Sau đó phía bà HU đưa thêm vàng và nhận đất canh tác; bà HU trả cho ông 10 chỉ vàng 24K, từ đó về sau ông không biết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông B thì ông không có ý kiến gì vì đã nhận đủ vàng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H và là đại diện ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N, anh

Nguyễn Văn BT, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị HO, chị Nguyễn Thị HO1 và chị Nguyễn Thị LU trình bày:

Anh thống nhất với nội dung đơn khởi kiện của ông B và bà A, anh cũng không có trình bày bổ sung và cũng có yêu cầu với ông B và bà A.

* Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Thanh H2, chị Nguyễn Thị Ngọc T3, chị Nguyễn Thị Kim THO, cháu Nguyễn Thanh T4 và cháu Nguyễn Thanh T5 có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 11/11/2019 các anh, chị có cùng ý kiến với ông V, không đồng ý trả lại hai thửa đất trên cho ông B và bà A vì ông V đã chuyển nhượng chứ không có cầm cố và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông B và bà A.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 227 và khoản 3 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu:

Hủy tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1993, ngày 15/6/1994 và ngày 15/7/1995 do ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị HU và ông Nguyễn Văn B xác lập.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH03772 và CH03773 ngày 16/10/2014 cấp cho ông V.

Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị HU cùng các thành viên trong hộ gia đình có nghĩa vụ liên đới giao trả phần đất có diện tích 8.100m² đất trồng lúa thuộc thửa 44, tờ bản đồ 2R, hiện nay ở thửa mới là thửa 08 diện tích 4.296m² và thửa số 9, diện tích 3.384m², phía ông B và bà A trả lại cho ông V và bà HU trả 84 chỉ vàng 24K và chịu lãi là 20% .

2. Án phí : Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0002278 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, nên thi hành xong phần án phí.

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

* Ngày 30/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo yêu cầu:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Hủy 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng vào các ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2004 do ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn V xác lập, do UBND xã TT, huyện CB chứng thực ngày 05/11/2004;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03772 ngày 16/10/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03773 ngày 16/10/2014 do UBND huyện CB cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên.

- Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị HU cùng các thành viên trong hộ gia đình có nghĩa vụ liên đới giao trả lại phần diện tích 8.100m² đất trồng lúa, thửa số 44, tờ bản đồ số 2R (nay có số thửa mới là: thửa số 08, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.298m² và thửa số 09, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.384m²), tọa lạc tại ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang cho gia đình ông bà quản lý, sử dụng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị HU 84 chỉ vàng 24K và chịu lãi suất 20% cho ông Nguyễn Văn V theo số vàng đã chuyển nhượng. Việc trả vàng và nhận lại đất được thực hiện cùng một lúc. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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

- Anh Nguyễn Văn H – đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Nguyễn Văn V không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông B và bà A, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông B và bà A có nhiều lập luận cho rằng: Đối với 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng vào các ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông B không thừa nhận có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2004. Kết luận giám định số 1070 ngày 15/3/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận không phải do cùng một người ký ra. Do đó, ông B xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, mà chỉ cầm cố đất cho ông V là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, bà A, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà A.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V và bà HU có nhiều lập luận cho rằng: Từ năm 1990 đến năm 1993, ông V có cầm cố đất của ông B, bà A, nhưng sau đó ông B, bà A đã chuyển nhượng cho ông V, bà HU phần đất 8.100m² theo các Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch. Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự kết luận chữ ký trong 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng này là của ông B. Ông Huỳnh Ngọc Phát – nguyên Chủ tịch UBND xã TT, huyện CB - là người đã

ký tên chứng thực trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2004 xác nhận: vào ngày chứng thực hợp đồng có Đ mặt ông V, ông B và ông B ký tên trong hợp đồng này là đúng sự thật. Ông V được cấp quyền sử dụng đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng đất từ ông B, bà A; qua 02 lần cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V không A tranh chấp hay khiếu nại gì. Do vậy, yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông B, bà A là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, 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: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông B, bà A không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử 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.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng vào các ngày: ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2004:

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Văn H – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông B, bà A cho rằng (Bút lục 201a, 310, 21 đến 24): Vào năm 1999 ông B và bà A có cầm cố đất cho vợ chồng ông V, bà HU diện tích đất 4.050m² giá 1,8 cây vàng 24K; cầm cố cho bà Nguyễn Thị TU diện tích đất 2.000m² giá 08 chỉ vàng 24K và cầm cố cho ông Nguyễn Văn D diện tích đất 2.050m² giá 10 chỉ vàng 24K; việc cầm cố chỉ thỏa thuận miệng, không có lập giấy tờ. Ông B và bà A không biết việc ông V đã quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 8.100m² đất thửa số 44; toàn bộ chữ ký và chữ viết trong các Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng không phải của ông B, bà A và các con của ông B, bà A; ông V đã giả mạo hồ sơ xin hợp pháp hóa quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật.

Tại Tờ tự khai (Bút lục 53) và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn V xác định: Từ năm 1990 đến năm 1993 vợ chồng ông B, bà A có cầm cố cho ông diện tích đất khoảng 05 công rưỡi. Do không có khả năng chuộc lại đất nên từ năm 1993 đến năm 1995 ông B đã lần lượt bán hết thửa đất số 44, tờ bản đồ 2R, diện tích 8.100m² đất trồng lúa cho ông. Ông V cung cấp chứng cứ gồm: Tờ giao kèo ruộng đất ngày 06/9/1990 âm lịch (Bút lục 108), Tờ cầm thực ruộng đất ngày 10/9/1991 âm lịch (Bút lục 107), Tờ giao kèo ruộng đất ngày 06/9/1993 âm lịch (Bút lục 106), 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng vào các ngày: ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch (Bút lục 273 đến bút lục 275).

Bà Nguyễn Thị TU và ông Nguyễn Văn D xác định (Bút lục 50, 49 và 74): có cầm cố đất của ông B từ năm 1993 đến năm 1995; ông B đã bán đất cho ông V; bà TU và ông D không có mua.

Như vậy, giữa ông B, bà A với ông V, bà TU và ông D đã thống nhất rằng thực tế có việc cầm cố đất đối với thửa số 44, diện tích đất 8.100m² đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy tạm) cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 30/8/1992 (Bút lục 94), nhưng các đương sự trình bày không thống nhất về thời điểm cầm cố; ông V, bà TU và ông D xác định thời điểm cầm cố là vào khoảng từ năm 1990 đến năm 1995; trong khi đó ông B, bà A và anh H – đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A cho rằng thời điểm cầm cố là vào năm 1999. Nhưng ông B, bà A và anh H – đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cầm cố đất cho ông V, bà TU và ông D từ năm 1999 cho đến nay.

Theo Kết luận giám định số 114/KL- KTHS ngày 25/7/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ công an (Bút lục số 301) đối với tài liệu cần giám định là 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch đã kết luận: chữ ký dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên mẫu cần giám định so với chữ ký của Nguyễn Văn B trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Mặc dù theo Kết luận số 1070/C09B ngày 15/3/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục 270) đối với tài liệu cần giám định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 105/CN ngày 25/10/2004 (Bút lục 133-134), đã kết luận: không phải do cùng một người ký ra. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 03/9/2020 (Bút lục 283), ông Huỳnh Ngọc Phát - nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TT, huyện CB giai đoạn năm 2002 – 2010, là người ký tên xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2004 xác định: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng có mặt đủ ông B và ông V cùng ký tên vào hợp đồng.

Cho nên, không có căn cứ để hủy 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch; và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2004; có căn cứ xác định ông B có chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông V theo quy định của Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Ông B, bà A yêu cầu ông V, bà HU và các thành viên trong hộ ông V trả lại diện tích đất 8.100m², thửa số 44; ông B, bà A đồng ý trả cho ông V số vàng là 36 chỉ vàng 24K (Bút lục 21) đã nhận, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục 312), anh H – đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A lại đồng ý trả cho ông V, bà HU 84 chỉ vàng 24K và lãi 20%. Ông V xác định đã giao đủ 84 chỉ vàng 24K cho ông B nhận theo nội dung của 03 Tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1993 âm lịch, ngày 15/6/1994 âm lịch và ngày 15/7/1995 âm lịch và ông B đã giao đất tranh chấp cho ông V canh tác từ đó đến nay; ông V đồng ý trả lại đất cho ông B và bà A, nhưng với giá 300.000.000 đồng/01 công đất (Bút lục 310).

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn V:

Như phân tích ở trên, ông V xác định ông B, bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông toàn bộ thửa số 44, diện tích 8.100m²; ông B, bà A không có chứng cứ gì chứng minh chỉ cầm cố đất này cho đến nay.

Xét thấy: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB cung cấp (Bút lục từ 127 đến 134) thể hiện: Hộ ông Nguyễn Văn V được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 00054 cấp ngày 23/3/2005 (Bút lục 127, 96) đối với thửa số 1069, diện tích 7.711m², tọa lạc tại ấp MQ, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B cho ông V; đến ngày 16/10/2014 ông V được UBND huyện CB cấp đổi lại thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 03773 đối với thửa số 08, diện tích 4.296m² (Bút lục 67) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 03772, đối với thửa số 09, diện tích 3.384m² (Bút lục 66).

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H – đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A xác định không có khiếu nại hay tranh chấp gì đối với quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V từ trước cho đến nay; anh H cho rằng không biết việc ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp thửa số 44, diện tích 8.100m². Tuy nhiên, ông B, bà A và anh H – đại diện theo ủy quyền của ông B và bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông V đối với đất tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông B, bà A yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H – đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho các yêu cầu kháng cáo của ông B và bà A. Cho nên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu

kháng cáo của ông B và bà A; án sơ thẩm đã xử là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật, nên cần thiết giữ nguyên.

[3] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông V, bà HU có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông B, bà A không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A không được chấp nhận nên ông B, bà A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 705 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu:

Hủy tờ chuyển nhượng chủ quyền ruộng ngày 21/10/1193, ngày 15/6/1994 và ngày 15/7/1995 do ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị HU và ông Nguyễn Văn B xác lập.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH03772 và CH03773 ngày 16/10/2014 cấp cho ông V.

Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị HU cùng các thành viên trong hộ gia đình có nghĩa vụ liên đới giao trả phần đất có diện tích 8.100m² đất trồng lúa thuộc thửa 44, tờ bản đồ 2R, hiện nay ở thửa mới là thửa 08 diện tích 4.296m² và thửa số 9, diện tích 3.384m², phía ông B và bà A trả lại cho ông V và bà HU trả 84 chỉ vàng 24K và chịu lãi là 20%.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0002278 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, nên thi hành xong phần án phí.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0010096 và số 0010097 cùng ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện CB;
 - CCTHADS huyện CB;
 - Đăng công 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