

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 154/2022/DS-PT

Ngày 20-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2022/TLPT-DS ngày 01/6/2022 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2022/QĐ-PT ngày 05/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958

1.2. Ông Hồ Văn N1, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số nhà 82/1, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn N1: Anh Hồ Văn T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số nhà 82/1, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N: Bà Trịnh Thị Thanh B - Hội Luật gia tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T - Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Hồng A, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số nhà 236/1, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đệ N3, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố X, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Anh Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1989

3.2. Chị Huỳnh Thị Hồng T2, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số nhà 236/1, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Thanh T1, chị Huỳnh Thị Hồng T2: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố X, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Anh Hồ Văn T3, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà 322/4, ấp G, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1999, bà có cầm cố cho bà Trần Thị Hồng A một phần đất khoảng hơn 1,1 công (do không có đo đạc), đất trồng mía với giá 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng). Hiện nay, qua đo đạc thực tế thuộc phần kí hiệu 68B diện tích 1.111,3 m² thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Cũng vào năm 1999, do cần tiền để làm ăn, bà có vay của bà Hồng A 04 cây vàng 24K 9999 và 5.000.000đ (Năm triệu đồng) hai bên thỏa thuận 01 cây (01 lượng) 10 tháng bà sẽ trả vốn và lãi là 01 cây rưỡi (1,5 lượng vàng) nhưng sau đó bà Hồng A có yêu cầu bà giao trả lại 01 chỉ vàng do bà Hồng A cần tiền. Như vậy, bà chỉ nhận của bà Hồng A 3,9 lượng vàng và 5.000.000 đồng, chưa đến thời hạn 10 tháng bà và bà Hồng A thỏa thuận bà giao phần đất khoảng 3,1 (do không có đo đạc) công đất trồng mía để bà Hồng A canh tác trừ vào lãi suất. Phần đất này qua đo đạc thực tế thuộc phần kí hiệu 68A có diện tích 801 m² và phần kí hiệu 68C diện tích 3.422,8 m² thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T.

Bà không chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên cho bà Hồng A, bà chỉ ký tên vào giấy cầm cố đất, giấy cầm cố đất này không có xác nhận của Trưởng ấp X và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Bà Hồng A cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán đất có bà và con trai bà là Hồ Văn T3 ký tên là không đúng, con bà là anh T3 không biết và không có ký tên vào hợp đồng mua bán đất. Bà khẳng định 02 giấy hợp đồng mua bán đất mà bà Hồng A cung cấp cho Tòa án là không đúng, bà không có ký tên vào 02 giấy hợp đồng này mà bà chỉ có ký tên vào giấy cầm cố đất, bà chỉ ký tên vào 01 bản và bản này do bà Hồng A cất giữ.

Do đó, bà và ông Hồ Văn N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm

cổ đất giữa bà Nguyễn Thị N, anh Hồ Văn T3 với bà Trần Thị Hồng A. Yêu cầu bà Hồng A phải trả lại phần đất có diện tích 5.335,1 m² (qua đo đạc thực tế gồm các phần kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc thửa 68, tờ bản đồ 07.

Bà và ông Hồ Văn N1 đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Hồng A số tiền 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng và 39 (Ba mươi chín) chỉ vàng 24K loại vàng 9999 cho bà Hồng A, bà Hồng A phải trả lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà. Bà đồng ý hỗ trợ 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng tiền công trồng dừa cho bà Hồng A.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn N1 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 trình bày trình bày:

Việc vợ ông N1 là bà N và bà Hồng A thỏa thuận vay tiền, hay cầm cố đất như thế nào ông không biết, ông không có ký tên vào tờ mua bán đất. Phần đất của ông N1 và bà N do bà Hồng A quản lý, sử dụng đất từ năm 1999 đến nay thì ông biết, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố đất giữa bà N, anh T3 với bà Hồng A. Yêu cầu bà Hồng A phải trả lại phần đất có diện tích 5.335,1 m² (qua đo đạc thực tế gồm các phần có kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc thửa 68, tờ bản đồ 07, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Hồng A trình bày:

Năm 1999, do nhu cầu có đường nước sinh hoạt gia đình, nên bà Trần Thị Hồng A có hỏi chuyển nhượng của bà N một phần đất, bà N chuyển nhượng cho bà Hồng A phần đất trồng mía khoảng 1.147 m² (do không có đo đạc) trong đó có đường nước với giá 1,3 cây (lượng) vàng 24K 9999/công, bà Hồng A đã trả cho bà N 1,4 cây (lượng) lễ 09 phân vàng 24K 9999. Phần đất này qua đo đạc thực tế thuộc phần kí hiệu 68B có diện tích 1.111,3 m² thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T.

Năm 1999, bà Hồng A có cho bà N vay 05 cây (lượng) lễ 01 phân, hai bên thỏa thuận 01 cây (lượng) 10 tháng bà N sẽ trả vốn và lãi 01 cây rưỡi (1,5 lượng). Đến thời hạn trả vàng và lãi nhưng bà N không trả và thỏa thuận chuyển nhượng đất để trừ nợ. Bà N đã chuyển nhượng cho bà Hồng A khoảng 4,1 công đất trồng mía. Hai bên thỏa thuận giá 1,3 cây (lượng)/công, bà Hồng A đã nhận đất từ năm 1999 cải tạo đất và trồng dừa quản lý, sử dụng cho đến nay. Phần đất này qua đo đạc thực tế thuộc phần kí hiệu 68A có diện tích 801 m² và kí hiệu 68C diện tích 3.422,8 m² thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T.

Khi bà Hồng A và bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất đổi với phần đất chuyển nhượng lần đầu để làm đường nước, tại thời điểm đó là đất trồng mía diện tích khoảng 1.147 m² thì hai bên có làm hợp đồng mua bán đất. Đối với phần đất thỏa thuận mua sau diện tích khoảng 4,1 công cũng là đất trồng mía hai bên thỏa thuận có ghi trong phần phụ chú trong hợp đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận đất từ năm 1999 cho đến nay.

Bà Hồng A có nhiều lần yêu cầu bà N, ông N1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Hồng A đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng bà N

không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng đang vay vốn tại Ngân hàng, do là sui gia với nhau (bà N là sui bên gái) nên sợ con buồn nên không cương quyết yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên dẫn đến tranh chấp như hôm nay.

Việc hai bên thỏa thuận trong Giấy hợp đồng mua bán đất có bà N ký tên trong hợp đồng, nhưng có 02 tờ Hợp đồng mua bán đất cùng đề ngày 29/7/1999 là do trước đây khi bà Hồng A và bà N ký vào tờ Hợp đồng mua bán đất là do anh ruột bà là ông Trần Văn Phòng viết, bà N có ký tên có hai người làm chứng là ông Đỗ Văn Đẹt (hiện đã chết) và ông Nguyễn Văn Tiến. Nhưng sau đó do cháu bà làm rách nên con bà là Huỳnh Thị Hồng T2 mới viết lại theo nội dung trước đây, nhưng tại sao có các chữ ký của ông Phòng, ông Đẹt và ông Tiến cũng như tại sao có xác nhận của trưởng ấp Đỗ Văn Tre và Chủ tịch UBND xã Võ Văn Ân thì bà Hồng A không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Hồng A không đồng ý vì các phần đất này bà Hồng A nhận chuyển nhượng của bà N và đã trả tiền xong, bà đã quản lý, sử dụng cải tạo từ đất mía và thành đất vườn dừa đất từ năm 1999 cho đến nay, không phải cầm cố như trình bày của bà N.

Bà Hồng A có yêu cầu phản tố về việc công nhận giao dịch dân sự là “Giấy hợp đồng mua bán đất” được lập vào ngày 29/7/99 mà bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn T3 đã chuyển nhượng cho bà Hồng A một phần đất có diện tích 1.147 m² và phần đất bà Hồng A đã nhận cầm cố sau đó bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Hồng A diện tích khoảng 4.100 m² (hai phần đất này qua đo đạc thực tế gồm các phần kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc thửa 68, tờ bản đồ 07.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Hồng T2 trình bày:

Chị là con gái ruột của bà Hồng A là vợ của anh Hồ Văn T3 và là con dâu của bà N, ông N1. Vào năm 1999, lúc chị và anh T3 chưa làm đám cưới với nhau, mẹ chị là bà Hồng A có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà N, anh T3. Khi chuyển nhượng có làm giấy mua bán đất, anh T3 không có ký tên vào giấy mua bán đất nhưng anh T3 biết được sự việc là người trực tiếp cùng bà N nhận tiền bán đất. Khi làm giấy cậu ruột của chị là ông Trần Văn Phòng viết giấy mua bán đất và hai bên cùng có ký tên và có 02 người làm chứng là ông Đỗ Văn Đẹt và Nguyễn Văn Tiến. Nhưng sau đó khoảng năm 2004, con chị làm rách một phần của “Giấy hợp đồng mua bán đất” này nhưng vẫn còn đọc được, lo sợ bị mẹ la rầy nên chị nhờ cậu ruột là ông Trần Văn Phòng viết lại, còn các chữ ký của bà N và 02 người làm chứng Đỗ Văn Đẹt và Nguyễn Văn Tiến là do chị tự ký tên thay. Bà N, ông N1 còn một phần đất khác và có hứa cho chị và chồng là anh T3 02 công đất, vợ chồng chị đã cải tạo đất xong sau đó bà N, ông N1 lấy đất lại chuyển nhượng cho người khác. Do sợ bị mất đất (bà Hồng A đã hứa cho chị phần đất nhận chuyển nhượng từ bà N, ông N1) nên sau khi nhờ viết lại giấy mua bán đất chị tự ký tên người làm chứng, chị nghĩ nếu có dấu của Ủy ban nhân dân xã mới an tâm cho việc mua bán nên chị đã nhờ Trưởng ấp và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T ký tên xác nhận.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn T3 trình bày:

Anh là con ruột của bà N, ông N1, anh biết trước đây nhưng không nhớ rõ năm nào, cha mẹ anh có cầm cố cho bà Hồng A một phần đất nhưng diện tích bao nhiêu anh không biết, cũng không biết cầm cố bao nhiêu tiền, nhưng không có việc cha mẹ anh bán đất cho bà Hồng A. Sau khi cha mẹ anh cầm cố cho bà Hồng A, anh và vợ anh là Huỳnh Thị Hồng T2 mới thành hôn với nhau. Từ trước đến nay anh không biết việc cha mẹ anh bán đất cho bà Hồng A và anh cũng không có ký bất cứ văn bản nào trong việc cầm cố hay mua bán đất. Từ khi mẹ anh cầm cố đất cho bà Hồng A thì bà Hồng A quản lý, sử dụng đất trồng dừa cho đến nay.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 161, 165, Điều 235, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50, 105, 107, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 134, 121, 127, 137, 689 và 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166, 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 26 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn T3 với bà Trần Thị Hồng A.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 về việc buộc bà Trần Thị Hồng A phải trả lại phần đất có diện tích 5.335,1 m² (các phần có kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Hồng A.

Công nhận giao dịch dân sự theo “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 29/7/1999 giữa bên bán đất là bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn T3 và bên mua đất bà Trần Thị Hồng A có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Hồng A được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 5.335,1m² (kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (*Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật bà Trần Thị Hồng A có quyền liên hệ cơ quan có Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/4/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn N1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến Tòa án, bà Hồng A đều trình bày đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại phần đất tranh chấp nhưng theo giá thị trường, tức là bị đơn thừa nhận có việc cầm cố đất nên mới đồng ý cho chuộc lại. Thực tế, các bên chỉ có chuyển nhượng phần đất có kí hiệu 68B, đối với phần phụ chú giấy hợp đồng mua bán thể hiện rõ là nội dung của hợp đồng vay và hứa nếu không trả được tiền vay như thỏa thuận thì sẽ chuyển nhượng đất. Nguyên đơn thừa nhận khoản vay, muốn xóa cầm cố, bị đơn thừa nhận có việc cầm cố nhưng không muốn nhận lại tài sản là tiền vàng đã giao mà chỉ nhận đồng ý nhận lại theo giá thị trường. Nhận định của cấp sơ thẩm là chưa đủ căn cứ, không đúng quy định của pháp luật vì không thể xem phần phụ chú của giấy hợp đồng mua bán là hợp đồng chuyển nhượng, vì đây chỉ là lời hứa khi đi vay, bản chất chỉ là cầm cố đất và bên cầm cố giao tài sản cho bên nhận cầm cố để thực hiện nghĩa vụ trả lãi. Thực tế chưa có hợp đồng chuyển nhượng đối với hai phần đất có kí hiệu 68A và 68C, đồng thời về diện tích các bên chỉ nêu là 3,1 công, không có đo đạc, không xác định vị trí, diện tích cụ thể. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp hợp pháp của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất các bên đương sự đang tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5.335,1 m² gồm các phần có kí hiệu 68A diện tích 801m², 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m², thuộc thửa 68, tờ bản đồ 07, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T. Các phần đất

này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 nhưng do bà Trần Thị Hồng A trực tiếp quản lý, sử dụng.

Về nguồn gốc đất các bên trình bày thống nhất là của nguyên đơn ông N1, bà N. Nguyên đơn cho rằng đã cầm cố các phần đất nêu trên cho bị đơn nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền vàng đã mượn và buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp. Bị đơn không thừa nhận có việc cầm cố đất như nguyên đơn trình bày, bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nên có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận.

[2] Nguyên đơn bà N cho rằng vào năm 1999 bà có cầm cố cho bà Hồng A một phần đất khoảng hơn 1,1 công đất trồng mía với giá 7.500.000 đồng nay qua đo đạc là phần kí hiệu 68B diện tích 1.111,3 m², cũng trong năm 1999 do cần tiền làm ăn bà có vay của bà Trần Thị Hồng A 3,9 lượng vàng và 5.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà giao phần đất khoảng 3,1 công đất trồng mía để bà Hồng A canh tác trừ vào lãi suất, phần đất này nay thuộc phần kí hiệu 68A có diện tích 801 m² và 68C diện tích 3.422,8 m². Tuy nhiên, trình bày của bà N không được bà Hồng A thừa nhận, bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận như bà trình bày.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Hồng A:

[3.1] Bà N không thừa nhận có ký tên vào “Giấy hợp đồng mua bán đất” được lập vào ngày 29/7/1999. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 239/2020/GĐTL ngày 13/10/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre và Kết luận giám định lại số 6012/C09B ngày 07/12/2020 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký ghi “ngon” trên mục “Bên bán đất” trên giấy “Giấy hợp đồng mua bán đất” được lập vào ngày 29/7/99 so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh do cùng một người ký (viết) ra.

[3.2] Nội dung của “Giấy hợp đồng mua bán đất” thể hiện: Bên bán đất Nguyễn Thị N, Hồ Văn T3 đồng ý bán và nhường lại toàn bộ quyền sử dụng và canh tác trên đất diện tích 1.147 m² phần đất (phần kí hiệu 86B) cho bên mua là bà Trần Thị Hồng A, bên bán đất đã giao đất và bên mua đất đã giao đủ vàng là 14 chỉ 9 phân vàng 24K, đất và vàng đã giao cùng ngày 29/7/1999. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà N và bà Hồng A có giao kết và thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng phần đất có kí hiệu 68B diện tích 1.111,3 m² thuộc một phần thửa 68.

[3.3] Đối với phần đất 3,1 công, trong phần phụ chú của “Giấy hợp đồng mua bán đất” thể hiện bà Hồng A có đưa cho bà N số vàng “05 (năm) lượng một phân với lãi suất 01 lượng 10 tháng bằng một lượng rưỡi” phần vàng nay đã được bà Hồng A “đưa bà N vào ngày 16/5/99 âm. Phần chị Ngon hứa trả cho chị Hồng Anh cho vào tháng 12/99 âm nếu không hoàn tất chị Ngon sẽ thế đất cho chị Hồng Anh với giá 13 chỉ một công”. Bà N cho rằng giữa các bên có thỏa thuận về việc bà giao 3,1 công đất cho bà Hồng A quản lý, sử dụng để trừ vào số tiền lãi vàng đã nhận, việc giao đất không có thời hạn khi nào bà trả vàng thì bà Hồng A trả đất. Nhưng như đã phân tích ở trên, bà Hồng A không thừa nhận có thỏa thuận này, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, theo nội dung thỏa

thuận trong “Giấy hợp đồng mua bán đất” thì bà N đã vi phạm thỏa thuận không trả vàng và lãi thì bà N phải chuyển nhượng phần đất này cho bà Hồng A với giá 13 chỉ vàng/công, bà N đã nhận vàng và bà Hồng A đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Giá chuyển nhượng này cũng phù hợp với giá mà các bên đã chuyển nhượng đối với phần đất thuộc phần có kí hiệu 68B như đã nhận định ở trên.

Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà N và bà Hồng A có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 7.

[3.4] Về hình thức của hợp đồng, các bên chỉ có “Giấy hợp đồng mua bán đất” được lập vào ngày 29/7/99 giữa bên bán đất bà Nguyễn Thị N, anh Hồ Văn T3 với bên mua đất là bà Trần Thị Hồng A, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền nên chưa đúng quy định của pháp luật về hình thức của giao dịch. Về nội dung của hợp đồng, khi nhận chuyển nhượng bà Hồng A đã trả đủ tiền (vàng) cho bà N, bà Hồng A nhận và sử dụng đất từ năm 1999 đến nay. Ông Hồ Văn N1 là chồng bà N, không có ký tên chuyển nhượng nhưng biết sự việc này mà không phản đối, đồng thời cùng sử dụng tiền vàng với bà N nên theo Án lệ số 04 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì xem như ông N1 đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất. Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên yêu cầu công nhận hợp đồng của bà Hồng A là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà N, ông N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 161, 165, Điều 235, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50, 105, 107, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 134, 121, 127, 137, 689 và 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166, 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa bà Nguyễn Thị N, anh Hồ Văn T3 với bà Trần Thị Hồng A.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 về việc buộc bà Trần Thị Hồng A phải trả lại phần đất có diện tích 5.335,1 m² (gồm các phần có kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1.111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc thửa 68, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Hồng A.

Công nhận giao dịch theo “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 29/7/1999 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị N, anh Hồ Văn T3 và bên nhận chuyển nhượng đất bà Trần Thị Hồng A có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Hồng A được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 5.335,1m² (gồm các phần có kí hiệu 68A diện tích 801 m²; 68B diện tích 1111,3 m² và 68C diện tích 3.422,8 m²) thuộc thửa 68, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre *(về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)*.

Bà Trần Thị Hồng A có quyền liên hệ cơ quan có Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[4] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí do đặc và định giá 3.665.000 đồng bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị Hồng A tự nguyện chịu, đã được quyết toán xong.

Chi phí giá định 3.900.000 đồng bà Nguyễn Thị N chịu đã được quyết toán xong.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 được miễn.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 số tiền tạm ứng án phí 3.575.000đ (Ba triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010623 ngày 13/6/2017 và số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu

số 0010622 ngày 13/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Hồng A (do Huỳnh Thanh T1 nộp thay) số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0016164 ngày 26/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn N1 được miễn.

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, 7a, 7b và 9 của 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng