

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 119/2022/DS-PT
Ngày: 25 - 5 - 2022
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2022/TLPT- DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Sĩ, sinh năm 1976 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 9 năm 2020) (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C.

- Bị đơn: 1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1957 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1969 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C.

2. Chị Nguyễn Thị D2, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 158/56/19, Phan Văn Chiêu, phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chị Nguyễn Kim H2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 76/16, đường số 59, phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chị Nguyễn Thị Út N, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh T.

5. Chị Nguyễn Út B (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu p, xã T, huyện T, tỉnh B.

6. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khóm 4, phường 2, thành phố B, tỉnh B.

7. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1997 (có mặt).

9. Anh Nguyễn Minh V, sinh năm 1992 (có mặt).

10. Chị Nguyễn Chúc L1, sinh năm 1981 (có mặt).

11. Anh Nguyễn Văn Sĩ, sinh năm 1976 (có mặt).

- *Người đại diện hợp pháp cho bà T2, anh D1, chị L1, chị H2, chị U Nhỏ, anh V, chị D2, anh U, chị L2:* Có anh Nguyễn Văn Sĩ, sinh năm 1976 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 7 năm 2020) (có mặt).

12. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng cư trú: Ấp 1, xã K, huyện U, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị Tươi, bị đơn.

- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Sĩ trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Mung cho lại ông Nguyễn Văn Thọ. Đến năm 2002, ông Thọ cầm cố toàn bộ diện tích đất 16.200m² cho ông T1 và bà T3 với giá 50 chỉ vàng 24k, quá trình cầm cố có giao cho ông T1 và bà T3 giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ); thỏa thuận cầm cố không có thời hạn, khi nào có vàng thì chuộc lại (anh Sĩ xác định giấy cầm cố cha mẹ anh không giữ mà phía bị đơn giữ).

Sau khi ông Thọ chết (năm 2009), đến năm 2014 ông T1 và bà T3 cho chuộc lại đất với giá 70 chỉ vàng 24k, nhưng bà C không có điều kiện chuộc, nên không

chuộc. Đến năm 2020, bà C yêu cầu chuộc lại đất, nhưng phía bị đơn yêu cầu cho chuộc lại theo giá thị trường bằng 60.000.000 đồng/01 công tằm lớn, nên bà C không đồng ý.

Nay, nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng bà với ông T1, bà T3; Yêu cầu ông T1 và bà T3 trả cho bà toàn bộ phần đất diện tích là 16.200m² tọa lạc ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; yêu cầu ông T1 và bà T3 trả lại cho bà C Giấy CNQSDĐ ông Thọ đứng tên. Bà C đồng ý trả cho vợ chồng ông T1, bà T3 50 chỉ vàng 24k.

- Bị đơn là ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Ngày 11/6/2002 âm lịch, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng (chứ không phải cầm cố) đối với phần đất diện tích 16.200m² của ông Thọ, bà C với giá 50 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay sang nhượng, có ông Nguyễn Văn Thọ ghi tên “Thọ”, bà Nguyễn Thị C lẫn tay (anh Nguyễn Văn Sĩ ghi tên Nguyễn Thị C), anh Sĩ ghi tên “Nguyễn Văn Sĩ”, ông Nguyễn Văn Cọp (chú ruột anh Sĩ) ghi tên “Cọp” và bà Huỳnh Thị Lợi (bà nội của anh Sĩ) ký tên trong giấy sang nhượng. Đến năm 2009, bà T3 có kêu (nói) ông Thọ và bà C nhận chuyển nhượng lại phần đất với giá 70 chỉ vàng 24k, nhưng phía ông Thọ không có khả năng; đến năm 2014 bà T3 có nói bà C nhận chuyển nhượng lại phần đất với giá 90 chỉ vàng 24k, nhưng phía bà C không đồng ý. Đến tháng 6/2015, anh Nguyễn Văn D1 (con của ông Thọ và bà C) đến gặp bà T3 và ông T1 yêu cầu nhận chuyển nhượng lại phần đất với giá 90 chỉ vàng 24k, nhưng phía bà T3 không đồng ý, vì thời điểm này giá đất tăng. Đến năm 2020, anh Nguyễn Văn Sĩ yêu cầu chuyển nhượng lại phần đất với giá 70 chỉ vàng 24k, bà T3 không đồng ý.

Nay, ông T1 và bà T3 xác định phần đất này là ông bà nhận chuyển nhượng của ông Thọ và bà C nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn D1, anh Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Minh V, chị Nguyễn Chúc L1, chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Các anh, chị thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Văn Sĩ, không có yêu cầu và cũng không có bổ sung gì khác.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa thống nhất với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp theo đo đạc ngày 04-3-2021 của Công ty TNHH Một thành viên Thành Long và thống nhất giá trị quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

1. Hủy “Tờ sang nhượng đất” ngày 11 tháng 6 năm 2002 giữa ông Nguyễn Văn Thọ và bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn T1.

- Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3 giao trả lại cho bà Nguyễn Thị C phần đất diện tích 16.200m² (theo đo đạc thực tế là 15.674,5m²), thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Vị trí tiếp giáp:

Phía Đông giáp phần đất Công ty Lâm nghiệp U Minh Hạ, cạnh M3M4 dài 101,94m.

Phía Tây giáp kênh Mương Chùa, cạnh M1M2 dài 101,46m.

Phía Nam giáp phần đất ông Ngô Văn Thơ (Ngô Bé Thơ), cạnh M1M4 dài 165,51m.

Phía Bắc giáp phần đất ông Võ Quốc Thường, cạnh M2M3 dài 142,96m.

- Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3 di dời 01 căn nhà chiều ngang 3,6m, chiều dài 7,2m; khung cây gỗ địa phương, vách lá, nền đất, mái lợp tol (gắn liền với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 15.674,5m², thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau).

(Có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất đo đạc ngày 04-3-2021 của Công ty TNHH Một thành viên Thành Long – Bút lục số 137).

- Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3 giao trả lại cho bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 098184 đứng tên ông Nguyễn Văn Thọ được UBND huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06-6-2000.

- Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3 50 chỉ vàng 24k và số tiền 289.750.000 đồng (Hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm trả thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, và quyền kháng cáo theo luật định.

- **Về kháng cáo:** Ngày 24-01-2022 ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo yêu cầu sửa án, không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-6-2002, vì:

+ Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng viết tay, có mẹ ruột của bà C là Huỳnh Thị Lợi, ông Nguyễn Văn Sĩ (con ông Thọ, bà C) cùng các anh chị em nội ngoại chứng kiến;

+ Năm 2009, 2014, 2015, 2020 có sự trao đổi của vợ chồng bị đơn với bà C, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn Sĩ là sự trao đổi chuyển nhượng lại cho gia đình bà C, phía bà C cho rằng giá cao, nên không có khả năng mua lại, những lần thỏa thuận đều có chứng kiến của bà con hai bên nội ngoại.

+ Vợ chồng bị đơn sử dụng đất ổn định không tranh chấp từ năm 2002 đến nay, có cất nhà ở, chỉ vì không hiểu biết pháp luật, nên chưa làm thủ tục đăng ký xin cấp Giấy CNQSDĐ.

- **Về kháng nghị:** Ngày 26-01-2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề sửa Bản án sơ thẩm, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thọ, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 ký ngày 11-6-2002 có hiệu lực. Ông T1, bà T3 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký để cấp Giấy CNQSDĐ với

diện tích 15.674,5m², tại thửa số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ kháng nghị:

- Phía nguyên đơn cho rằng có hợp đồng cầm cố nhưng không đưa ra được hợp đồng cầm cố;

- Phía bị đơn cho rằng chuyển nhượng thì có xuất trình được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11-6-2002 có ghi nội dung, diện tích, giá đất sang nhượng, cuối tờ sang nhượng có chữ ký của ông Nguyễn Văn Thọ, bà Nguyễn Thị C (chữ Cho), ông Nguyễn Văn Cọp là em ruột của ông Thọ (có ký tên, Bút lục 14, 84), bà Huỳnh Thị Lợi là mẹ của ông Thọ (có ghi chữ đồng ý); đồng thời những người làm chứng có biết việc sang nhượng Nguyễn Thị Ánh (em ruột ông Thọ, Bút lục 86), Nguyễn Thị Hồng (em ruột ông Thọ, Bút lục 93).

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11-6-2002 có vi phạm hình thức chưa công chứng chứng thực, nhưng căn cứ vào điểm a, b và b.2, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện (công chứng, chứng thực).

- Đồng thời, tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 cũng quy định, giao dịch dân sự do không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch... thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Bên bị đơn đã thanh toán đủ số vàng sang đất cho bên nguyên đơn, đã nhận đất canh tác 19 năm, có cất nhà trên đất để canh tác...

Do đó, án sơ thẩm tuyên hủy tờ sang nhượng đất ngày 11-6-2002, buộc bị đơn di dời 01 căn nhà trả đất cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Thống nhất giá trị đất tranh chấp 700.000.000 đồng, không đặt ra yêu cầu định giá.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Thống nhất giá trị đất tranh chấp 700.000.000 đồng, không đặt ra yêu cầu định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh, sửa Bản án sơ thẩm: Tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thọ, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 ký ngày 11-6-2002 có hiệu lực.

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, xét kháng cáo của bị đơn, Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Bà Nguyễn Thị C cho rằng vào năm 2002, vợ chồng bà C, ông Thọ có cầm cố đất cho ông T1, bà T3 đổi với phần đất 16.200m² (thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau); khi cầm cố vợ chồng ông Thọ đã giao đất và Giấy CNQSDĐ (số R 098184 ngày 06-6-2000 đứng tên ông Nguyễn Văn Thọ) từ năm 2002 đến nay cho vợ chồng ông T1, bà T3. Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố (giấy cầm cố nguyên đơn không có giữ) và xin trả lại bị đơn số vàng cầm cố 50 chỉ vàng 24k. Phía bị đơn ông T1, bà T3 cho rằng, ông bà không có nhận cầm cố đất mà chỉ có nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên theo “Tờ sang nhượng đất” ký ngày 11-6-2002 giữa các bên, với nội dung đã xác lập: “Tôi tên Nguyễn Văn Thọ, ngụ ấp 1, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau có sang nhượng một miếng đất cho ông Phạm Văn T1 46 tuổi, ngụ ấp 3, xã Khánh Hòa, miếng đất ở ấp 2, Lung Ngang, cặp phía Tây Lâm Ngư Trường 30/4, diện tích 1,6ha, bằng 05 cây vàng 24kara” (Bút lục số 45).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Nguyên đơn cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, mà chỉ cầm cố phần đất với giá 50 chỉ vàng 24k, khi nào có vàng thì chuộc lại. Tuy nhiên, bà C không xuất trình được giấy tờ cầm cố nào chứng minh cho việc này. Bị đơn xác định không giữ giấy cầm cố nào của nguyên đơn, mà chỉ giữ giấy sang nhượng đất. Đại diện cho bà C (anh Sĩ) không thừa nhận chữ “Thọ” trong “Tờ sang nhượng đất” ngày 11-6-2002 là chữ viết của ông Thọ; anh Sĩ cũng không thừa nhận việc anh ghi tên “Nguyễn Thị C” và “Nguyễn Văn Sĩ”. Do ông Thọ đã chết năm 2009, bà C thì không biết chữ, cơ quan chuyên môn cũng không có cơ sở giám định chữ viết trong “Tờ sang nhượng đất” ngày 11-6-2002 theo yêu cầu anh Sĩ. Tuy nhiên, tại “Tờ sang nhượng đất” này còn có chữ ký của ông Nguyễn Văn Cọp là chú ruột của anh Sĩ và ông Cọp cũng là em của ông Thọ; ông Cọp có nhiều nội dung xác nhận ông có chứng kiến và ký tên vào tờ “Tờ sang nhượng đất” ngày 11-6-2002 (Bút lục 14, 82); bà Huỳnh Thị Lợi là mẹ ông Thọ ghi đồng ý trong Tờ sang nhượng đất. Đồng thời, những người là em ruột của ông Thọ (gồm bà Nguyễn Thị Ánh và bà Nguyễn Thị Hồng) cũng khẳng định: Ông Phan Văn Tấn (đã chết, chồng bà Hồng) là người trực tiếp viết “Tờ sang nhượng đất” ngày 11-6-2002 để ông Thọ, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 16.200m² cho ông T1, bà T3, với giá 50 chỉ vàng 24k là có thật (Bút lục 86, 93). Đối với bà Nguyễn Kim Liên xác định

vào năm 2002 ông Thọ kêu bà Liên sang phần đất này, nhưng bà Liên không sang nhượng, mà có chỉ cho ông T1, bà T3 sang nhượng (Bút lục 82).

[4] Từ đó, xét lời trình bày của nguyên đơn cho rằng đất cầm cố là không có cơ sở, vì thực tế sau khi chuyển nhượng, thì vợ chồng bà C đã giao đất, giao Giấy CNQSDĐ bản gốc, Tờ sang nhượng đất cho bị đơn giữ; bị đơn đã canh tác đất gần 20 năm mới phát sinh tranh chấp. Hơn nữa, nếu chỉ mục đích cầm cố đất (trong anh em) để bị đơn nhận đất sản xuất, thì nguyên đơn sẽ không giao Giấy CNQSDĐ (bản gốc) bị đơn giữ, trong khi nguyên đơn không giữ bất cứ giấy tờ giao dịch nào. Đối với Bản án sơ thẩm xác định các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng đất với nhau, “Tờ sang nhượng đất” ngày 11-6-2002 là căn cứ duy nhất để ông Thọ, bà C giao phần đất và Giấy CNQSDĐ nêu trên cho ông T1 và bà T3 sử dụng cho đến nay (nội dung xác định có việc chuyển nhượng đất theo Bản án sơ thẩm nguyên đơn thống nhất, không có kháng cáo), điều này có căn cứ xác định phía nguyên đơn không phản đối việc bị đơn cho rằng đã sang nhượng đất của nguyên đơn là thực tế có xảy ra.

[5] Xét tính hiệu lực của hợp đồng: “Tờ sang nhượng đất” ngày 11-6-2002 chưa được công chứng chứng thực là vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tại thời điểm xác lập. Tuy nhiên, theo các điểm a, b và b.2, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn, nếu hợp đồng các bên có quy định phải công chứng, chứng thực, mà các bên vi phạm điều kiện này, *thì không coi là hợp đồng vô hiệu* do vi phạm điều kiện này. Đồng thời, tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cũng quy định, giao dịch dân sự do không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch... thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Quá trình giao dịch của các bên, phía vợ chồng ông T1, bà T3 đã thanh toán đủ vàng cho vợ chồng bà C, ông Thọ; bên vợ chồng ông T1, bà T3 cũng nhận bản gốc Giấy CNQSDĐ, nhận đất cải tạo, sản xuất canh tác đất, trồng cây lâu năm ổn định gần 20 năm, có cất nhà cho cả gia đình cùng sinh sống... Vì vậy, việc Bản án sơ thẩm tuyên hủy tờ sang nhượng đất ngày 11-6-2002, buộc nguyên đơn hoàn trả 50 chỉ vàng 24k và số tiền 289.750.000 đồng cho bị đơn; buộc bị đơn di dời 01 căn nhà, trả đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp phía bị đơn.

[6] Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh, đề nghị của VKSND tỉnh Cà Mau, sửa Bản án sơ thẩm: Tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thọ, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 ký ngày 11-6-2002 có hiệu lực là phù hợp.

Ông T1, bà T3 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 15.674,5m², tại thửa số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) và đo đạc 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng), đã nộp xong.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C thuộc trường hợp được miễn án phí (do người cao tuổi) theo quy định tại Điều 12, 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị T3.

Chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc hủy hợp đồng cầm cố đất và trả vàng, lấy lại đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thọ, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 ký ngày 11-6-2002 có hiệu lực.

Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị T3 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 15.674,5m², tại thửa số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 2, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông giáp phần đất Công ty Lâm nghiệp U Minh Hạ, cạnh M3M4 dài 101,94m;

- Phía Tây giáp kênh Mương Chùa, cạnh M1M2 dài 101,46m;

- Phía Nam giáp phần đất ông Ngô Văn Thơ (Ngô Bé Thơ), cạnh M1M4 dài 165,51m;

- Phía Bắc giáp phần đất ông Võ Quốc Thường, cạnh M2M3 dài 142,96m.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất đo đạc ngày 04-3-2021 của Công ty TNHH Một thành viên Thành Long – Bút lục số 137).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) và đo đạc 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng), bà C đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn dự nộp và miễn án phí.

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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út

