

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 36/2024/DS-PT

Ngày: 12 - 4 - 2024

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

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 Hồ Văn Luông.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Phụng.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Phương Lan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 07/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 29/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan N, sinh năm 1964; Địa chỉ khu vực T, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn*: Bà Lâm N, sinh năm 1975; Địa chỉ khu vực T, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Bà Phan B, sinh năm 1955; Địa chỉ số Q, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan N, sinh năm 1964; Địa chỉ khu vực 4, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Phan H, sinh năm 1967; Địa chỉ khu vực T, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan N, sinh năm 1964; Địa chỉ khu vực 4, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Bà Phan X, sinh năm 1954; Địa chỉ số A, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan N, sinh năm 1964; Địa chỉ khu vực 4, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Ông Phan Q, sinh năm 1969; Địa chỉ khu vực T, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan N, sinh năm 1964; Địa chỉ khu vực 4, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Ông Phan H, sinh năm 1963; Địa chỉ khu vực H, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người làm chứng*: Bà Trần T, sinh năm 1970; Địa chỉ khu vực T, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn Lâm N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai, quá trình thu thập chứng cứ, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phan N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan B, bà Phan H, bà Phan X, ông Phan Q trình bày:

Ngày 30/5/2012 bà Phan N có cớ cho bà Lâm N phần đất ruộng diện tích 04 công tằm 03 mét với số tiền 115.000.000 đồng (*Một trăm mười lăm triệu*

đồng), phần đất tọa lạc tại khu vực 4, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Phần đất cổ do cha bà N là ông Phan Văn Đại cho bà nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất (ông Phan Văn Đại còn đứng tên QSĐĐ). Hai bên thỏa thuận thời hạn cổ 04 năm thì chuộc lại, nếu bà N không có khả năng chuộc lại thì bà L tiếp tục sử dụng phần đất, khi cổ bà N có lập hợp đồng cổ đất với bà L Sau đó, bà N có nhận thêm của bà L số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), bà N không nhớ ngày tháng năm nào. Tổng cộng bà N nhận của bà L số tiền cổ đất là 120.000.000 đồng. Năm 2017 ông Phan Văn Đ chết, năm 2019 bà N đến gặp bà Lâm N xin chuộc lại phần đất thì bà L không đồng ý.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Lâm N, xin chuộc lại phần đất cổ theo diện tích đo đạc 5.208,9m², bà N đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng cho bà Lâm N.

Bị đơn Lâm N trình bày: Bà thừa nhận ngày 30/5/2012 bà Phan N có cổ cho bà Lâm N phần đất ruộng diện tích 04 công tâm 03 mét với giá 115.000.000 đồng (*Một trăm mười lăm triệu đồng*), thời hạn cổ đến ngày 30/5/2016 thì chuộc lại. Phần đất này do ông Phan Văn Đại cho bà Phan N nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Khi cổ đất hai bên có lập giấy tay, bà L đã giao 155.000.000 đồng tiền cổ cho bà N, còn bà N giao đất cho bà L canh tác. Sau đó bà N nhận thêm của L tiền 5.000.000 đồng, tổng số tiền cổ đất bà N nhận của bà L là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*). Ngày 13/01/2016 bà L đưa thêm cho bà N số tiền 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*), số tiền này do em bà N là bà Phan H nhận thay bà N. Tổng cộng bà L đưa cho bà N số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Ngày 15/01/2016 bà Phan N đồng ý bán đứt phần đất đã cầm cố diện tích 04 công tâm 03 mét cho bà L với giá 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng), có ông Đ ký tên vào chứng kiến việc mua bán. Sau đó, ông Đại chết nên không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà L cho đến nay.

Nay bà N yêu cầu chuộc lại phần đất đã cổ diện tích 04 công đất ruộng tầm 03 mét và trả bà L số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) thì bà L không đồng ý. Bà Lyêu cầu phản tố đối với bà N, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm N với bà Phan N, công nhận phần đất theo diện tích đo đạc thực tế 5.208,9m² cho bà L được đứng tên quyền sử dụng đất, bà L đồng ý giao thêm số tiền chuyển nhượng 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan H trình bày: Ông H là con thứ tư của ông Phan Văn Đại. Ông H lập gia đình và đã ra sống riêng gần 40 năm nay. Khi ông Đại cho đất bà N thì ông H không biết, còn việc bà N cố đất cho bà Lâm N ông H cũng không biết. Nay các bên tranh chấp thì ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông Hyêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan H trình bày: Bà L có nhờ bà H viết “Có nhận của L số tiền 80.000.000 (tám chục triệu đồng)” và bà có ký ghi họ tên Phan N nhưng bà H không có nhận số tiền 80.000.000 đồng (tám chục triệu đồng) từ bà L. Biên nhận ở trang 3 tờ cố đất là do bà H viết cùng ngày với việc viết nhận tiền nhưng ngày cụ thể thì bà H không nhớ. Lý do viết biên nhận là do bà với bà N là chị em trong gia đình bà H đã chuyển nhượng đất cho bà L, sẵn vậy viết luôn cho bà N, nếu bà N đồng ý bán thì sang tên quyền sử dụng đất cho bà Linh, nếu bà N không đồng ý bán thì hủy bỏ biên nhận. Nay các bên tranh chấp phần đất trên thì bà H không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan N về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan N với bà Lâm N.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm N với bà Phan N, công nhận phần đất theo diện tích đo đạc thực tế cho bà L được đứng tên quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Tờ cố đất lập ngày 30/5/2012 giữa bà Phan N với bà Lâm N là vô hiệu.

Buộc bà Phan N trả lại cho bà Lâm N số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc bà Lâm N có nghĩa vụ trả phần đất có diện tích 5.208,9m² cho các hàng thừa kế của ông Phan Văn Đ gồm bà Phan N, bà Phan X, bà Phan B, bà Phan H, ông Phan H, ông Phan Q (*Có mảnh trích đo địa chính kèm theo*).

Dành quyền khởi kiện cho bà Lâm N đối với bà Phan H thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, bị đơn bà Lâm N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N, nếu buộc bà L trả đất cho bà N thì phải tính giá trị chênh lệch đất theo giá thị trường, buộc bà N phải trả cho bà L 80.000.000 đồng mà bà Phan Mỹ Hằng đã nhận thay cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lâm N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Hai bên đương sự tự nguyện ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện nhưng trái với quy định của pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu kể từ lúc giao dịch dẫn đến việc phát sinh tranh chấp là do lỗi của cả hai bên nên không phải bồi thường cho nhau. Do hợp đồng cầm cố đất bị vô hiệu nên buộc hai bên có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về hợp đồng chuyển nhượng thì hình thức cũng như nội dung không đúng theo quy định của pháp luật. Ông Đại đứng tên quyền sử dụng đất còn bà N và bà L thỏa thuận chuyển nhượng, hiện ông Đại chết năm 2017 nên hợp đồng không thể thực hiện. Phần án phí dân sự ở cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L nhưng không buộc bà L chịu án phí sơ thẩm cho yêu cầu không được chấp

nhận là thiếu sót. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Linh; áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh tụng và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chuộc lại phần đất đã cố. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định tranh chấp của các đương sự là “tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có cơ sở.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 03 tháng 10 năm 2023, bị đơn bà Lâm N có đơn kháng cáo hợp lệ, còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà Lâm N.

[3.1] Xét về nội dung: Ngày 30/5/2012 bà Phan N có cố cho bà Lâm N phần đất ruộng diện tích 04 công tầm 03 mét với số tiền 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng), phần đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Phần đất cố có nguồn gốc của ông Phan Văn Đại cho bà Phan N nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N và bà L thỏa thuận cầm cố đất thời hạn cố 04 năm thì chuộc lại, nếu bà N không có khả năng chuộc lại thì bà L tiếp tục sử dụng phần đất, khi cố bà N có lập hợp đồng cố đất với bà L. Sau đó, bà N có nhận thêm của bà L số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Tổng cộng bà N nhận của bà L số tiền cố đất là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) là vấn đề có thật hai bên đều thừa nhận, nên không phải chứng minh.

Năm 2019 bà N đến gặp bà Lâm N xin chuộc lại phần đất thì bà L không đồng ý, và cho rằng đất đã chuyển nhượng xong nên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan N và bà Lâm N: Từ cố đất lập ngày 30/5/2012 thể hiện “Tôi tên Phan N... Nay tôi làm giấy này cố đất cho bà Lâm N... số đất cố là 04 (bốn) công tầm lớn, thời gian cố là 04 (bốn) năm, số tiền cố đất là 115.000.000 đồng. Bà L có quyền canh tác trên phần đất

của tôi từ ngày 30/5/2012 đến ngày 30/5/2016” nếu không có tiền chuộc thì bà Tiếp tục sử dụng... Xét thấy, việc thỏa thuận cõ đất giữa các bên là sự tự nguyện, tuy nhiên căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất” và theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất như sau: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Do đó theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 cũng như quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cõ đất, mặc dù giao dịch cầm cõ đất giữa bà N và bà L là tự nguyện nhưng giao dịch trên trái với quy định của pháp luật. Mặt khác, phần đất bà N cầm cõ cho bà Lâm N thì khi đó bà N chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, căn cứ vào Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất giữa bà Phan N và bà Lâm N là vô hiệu.

[3.3] Xét kháng cáo của bà Lâm N về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà L cho rằng sau khi bà N cõ đất cho bà L với số tiền 115.000.000 đồng, sau đó bà N nhận thêm 5.000.000 đồng, đến ngày 15/01/2016 bà N đồng ý bán đứt phần đất đã cõ cho bà L với giá 260.000.000 đồng, bà L đưa cho bà N thêm số tiền 80.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng sau khi cắt bàn khoán xong thì giao đủ. Theo biên nhận mà bà L cung cấp cùng ghi chung với tờ cõ đất thể hiện: *“hôm nay ngày 15-1-2016 tôi tên Phan N đồng ý bán đứt phần đất cõ cho Lâm N số tiền là hai trăm sáu chục triệu (260.000.000) đưa trước là một trăm hai chục triệu (120.000.000) còn lại khi cắt bằng khoán xong đưa đủ”*. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì bà N giao dịch với bà L nhưng phần đất thì do ông Đại đang đứng tên trên quyền sử dụng nên không thể thực hiện chuyển nhượng đất theo quy định của luật đất đai. Nếu thực hiện việc chuyển nhượng thì ông Đại phải đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông Đại đã chết từ năm 2017. Từ đó có cơ sở xác định nội dung tờ chuyển nhượng vô hiệu khi giao dịch.

Xét về hình thức hợp đồng: Căn cứ theo khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*”.

Như vậy, biên nhận mà bà L cung cấp không tuân thủ về mặt nội dung và hình thức của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trái với điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng đất.

[4] Đối với yêu bà N trả 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L xác định đã trực tiếp giao cho bà H nhận, bà không trực tiếp giao tiền cho bà N. Phía sau biên nhận trang 4 có dòng chữ “*có nhận số tiền của Linh 80.000.000 (tám chục triệu chẵn)* ngày 13-01-2016”. Như vậy, hai biên nhận này có mâu thuẫn với nhau về việc giao tiền. Bởi vì, theo biên nhận ngày 13/01/2016 giao thêm 80.000.000 đồng nhưng đến khi lập giấy mua bán ngày 15/01/2016 thể hiện chỉ đưa 120.000.000 đồng số tiền còn lại khi cắt bằng khoán xong đưa đủ. Điều đó chứng tỏ rằng tại thời điểm làm giấy mua bán bà N chưa nhận được số tiền 80.000.000 đồng. Bà N cho rằng không có bán phần đất trên cho bà L và bà N cũng không có nhận thêm của bà L số tiền 80.000.000 đồng theo biên nhận là có cơ sở. Hơn nữa trong suốt quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm bà L không yêu cầu bà H trả 80.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó cấp phúc thẩm không có căn cứ nào để xem xét cho bà.

[5] Đối với yêu cầu trả giá trị đất: Theo thỏa thuận hợp đồng có đất thể hiện thời hạn có 04 năm nếu không có tiền chuộc thì bên nhận có tiếp tục sử dụng đất. không có thỏa thuận nào quy định nếu không chuộc lại đất thì phải trả giá trị. Hơn nữa phần đất này bà L sử dụng liên tục từ trước đến nay đã sinh lợi từ nguồn đất này. Như đã nhận định trên thì tờ cổ đất và giấy chuyển nhượng đất đã bị vô hiệu kể từ khi xác lập nên không có căn cứ xem xét để trả giá trị đất đối với yêu cầu này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà L phải nộp 300.000 đồng là đúng theo quy định của pháp luật; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà L nhưng không buộc bà L phải

chịu án phí sơ thẩm là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm cần buộc bà L phải chịu 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm N. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm buộc bà L phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo thành án phí.

[8] Về chi phí tố tụng và chi phí giám định buộc bà L phải nộp 12.163.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 188, của Luật đất đai năm 2013; các Điều 147, 148, 157, 165, 227, 228, 229, 271, 272, 273 khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan N về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan N với bà Lâm N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm N với bà Phan N, công nhận phần đất theo diện tích đo đạc thực tế cho bà L được đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố Tờ cổ đất lập ngày 30/5/2012 và tờ biên nhận lập ngày 15/01/2016 giữa bà Phan N với bà Lâm N là vô hiệu.

Buộc bà Phan N trả lại cho bà Lâm N số tiền 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*) tiền cổ đất đã nhận.

4. Buộc bà Lâm N có nghĩa vụ trả phần đất có diện tích 5.208,9m² cho các hàng thừa kế của ông Phan Văn Đgồm bà Phan N, bà Phan X, bà Phan B, bà Phan H, ông Phan H, ông Phan Q. phần đất tọa lạc tại khu vực 4, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang (*có mảnh trích đo địa chính kèm theo*).

5. Dành quyền khởi kiện cho bà Lâm N đối với bà Phan H thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lâm N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí do phản tố không được chấp nhận. Bị đơn bà Lâm N được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo lai thu số 0004678, lập ngày 22/02/2023. Như vậy bà L còn phải nộp thêm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Nguyên đơn bà Phan N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo lai thu số 0004374, lập ngày 10/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

7. Chi phí tố tụng và chi phí giám định: Bị đơn Lâm N phải nộp số tiền 12.163.000 đồng (*Mười hai triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang để trả lại cho nguyên đơn bà Phan N.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lâm N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo lai thu số 1/2023, lập ngày 03/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Những nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

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 kể từ ngày tuyên án, ngày 12/4/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND Thị xã M;
- Chi cục THADS thị xã M;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Văn Luông

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- **TAND Thị xã M;**
- **Chi cục THADS thị xã M;**
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Văn Luông

