

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 74/2024/DS-PT

Ngày: 29/3/2024

V/v tranh chấp cầm cố, hợp đồng CNQSD đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Ngô Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Chọn

Bà Nguyễn Thị Kim Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Lành – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo .

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Tổ L, sinh năm 1945 (vợ ông B) (có mặt);

2. Ông Phan Văn B1, sinh năm 1937 (chết ngày 26/4/2019);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B1:

2.1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1967 (con bà L, ông B1) (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Bình K, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Bà Phan Thanh H, sinh năm 1969 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2.3. Ông Phan Minh T1, sinh năm 1971 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2.4. Ông Phan Tấn L1, sinh năm 1973 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2.5. Ông Phan Minh K1, sinh năm 1979 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2.6. Bà Phan Tuyết N, sinh năm 1984 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Ông Phan Phú S, sinh năm 1987 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Số A, N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2.8. Bà Phan Huyền T2, sinh năm 1989 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Bình K, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

(Bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T1, ông Phan Tấn L1, ông Phan Minh K1, bà Phan Tuyết N, ông Phan Phú S, bà Phan Huyền T2 vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Tố L, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T1, ông Phan Tấn L1, ông Phan Minh K1, bà Phan Tuyết N, ông Phan Phú S, bà Phan Huyền T2: Bà Phan Thị T, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Bình K, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1953

Bà Lê Thị M, sinh năm 1959 (vợ ông T3)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

(ông T3, bà M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1967 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Bình K, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. Bà Phan Thanh H, sinh năm 1969 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Phan Minh T1, sinh năm 1971 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Phan Tấn L1, sinh năm 1973 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông Phan Minh K1, sinh năm 1979 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Phan Tuyết N, sinh năm 1984 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phan Phú S, sinh năm 1987 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Số A, N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

8. Bà Phan Huyền T2, sinh năm 1989 (con bà L, ông B1);

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Bình K, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T1, ông Phan Tấn L1, ông Phan Minh K1, bà Phan Tuyết N, ông Phan Phú S, bà Phan Huyền T2: Bà Phan Thị T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Bình K, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

9. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1959 (có mặt);

10. Bà Đỗ Ngọc T5, sinh năm 1961 (vợ ông T4) (có mặt);

Cùng địa chỉ: số A tổ D ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lại ngày 06/3/2016 của nguyên đơn ông Phan Văn B1, bà Huỳnh Tố L và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phan Thị T đều trình bày:

Ông Phan Văn B1 và bà Huỳnh Tố L được cha mẹ cho một phần đất ruộng có diện tích khoảng 18 công tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay thuộc ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang). Năm 1990 ông Phan Văn B1 có cớ cho ông Nguyễn Văn T3 16 công đất ruộng tầm 3 mét với giá là 35 gia lúa/công, 16 công bằng 560 gia lúa, quy ra bằng tiền là 560 gia x 6000 đồng/gia = 3.360.000 đồng. Việc cớ đất chỉ thỏa thuận bằng miệng không làm giấy tờ, ông B1 đã nhận đủ số tiền 3.360.000 đồng và giao đất cho ông T3 sử dụng. Thời hạn cớ là 03 năm, sau 03 năm nếu ông B1 không chuộc thì ông T3 được quyền làm tiếp. Sau khi cớ đất ông T3 tự ý ban đất ra thêm nên diện tích đất cớ dư ra khoảng 02 công tầm 3 mét. Năm 1993 ông Phan Văn B1 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất bìa xanh. Đến năm 1994 gia đình ông B1 đến gặp ông T3 để xin chuộc lại đất nhưng ông T3 không đồng ý, vì cho rằng ông B1 đã bán phần đất trên cho ông T3. Sau đó ông T3 cầm cớ phần đất trên lại cho nhiều người, gia đình ông B1 phát hiện nên làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương

ngăn cản, nhưng sau đó ông T3 vẫn bán phần đất trên lại cho ông Nguyễn Văn T4 và bỏ đi nơi khác sinh sống. Đến năm 2000 ông B1 làm đơn gửi đến UBND xã V để yêu cầu giải quyết nhưng không thành nên ông B1 khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, sau đó Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án và chuyển hồ sơ đến phòng địa chính huyện V để giải quyết. Do có tranh chấp nên năm 2003 khi ông B1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất (từ bìa xanh sang bìa đỏ) thì phần đất tranh chấp thuộc thửa số 106, diện tích 18.530 m² không được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M cho chuộc lại phần đất có diện tích là 18 công tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, phía nguyên đơn sẽ trả lại cho vợ chồng ông T3, bà M số tiền có đất là 3.360.000 đồng. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M với vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5; Buộc vợ chồng ông T3, bà M trả tiền canh tác 02 công đất dư từ năm 1994 đến năm 1997, với mức giá là 20 gia/năm; yêu cầu vợ chồng ông T4, bà T5 trả tiền làm 02 công đất dư từ năm 1998 đến khi xét xử.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ngày 12/02/1990 ông Phan Văn B1 có làm giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T3 16 công đất tầm 3 mét với giá 35 gia lúa/công, tổng cộng là 560 gia lúa, quy ra thành tiền là 3.360.000 đồng. Ông T3 đã trả đủ tiền cho ông B1. Khi sang nhượng hai bên có viết giấy tay (do ông T3 viết), trong giấy mua bán có chữ ký của ông Phan Văn B1 và hai hộ giáp ranh là ông Bùi Văn Ú và ông Nguyễn Văn N1, đồng thời cũng được Ban lãnh đạo ấp là ông Lâm Thành H1 xác nhận. Do thời điểm này nhà nước chưa cho phép chuyển nhượng đất nên đến năm 1995 ông T3 mới đem giấy chuyển nhượng đất đến UBND xã V xin xác nhận. Giấy chuyển nhượng đất chỉ lập 01 bản do ông T3 giữ. Khi giải quyết tranh chấp đất tại huyện V ông T3 đã giao bản gốc giấy chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn D, nguyên là cán bộ phòng địa chính huyện V giữ. Sau khi chia tách huyện hồ sơ tranh chấp giữa ông B1 với ông T3 được phòng tài nguyên và môi trường huyện V chuyển về cho phòng tài nguyên và môi trường huyện U, ông Châu Hoàng P (nguyên là cán bộ Phòng tài nguyên và Môi trường huyện U) đã làm mất bản gốc giấy chuyển nhượng đất của ông T3. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, đến năm 1997 ông T3

bán lại cho ông Nguyễn Văn T4 08 công tầm 03 mét với giá 08 chỉ vàng 24k/01 công, sau đó ông T3 có thêm cho ông T4 06 công tầm 03 mét với giá 04 chỉ vàng 24k/01 công, còn lại 02 công ông T3 cho ông T4 thuê với giá 20 gia lúa/năm. Đến năm 2011, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm thì ông T3 được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận QSD đất, sau đó thì chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông T4 nên không còn đất để cho vợ chồng ông B1, bà L chuộc lại. Năm 1993 ông B1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất này thì ông T3 không biết. Nay ông T3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng ông B1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông T3 chứ không phải là cố. Ông T3 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/02/1990 giữa ông B1 với ông T3 đối với phần đất trên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5 trình bày:

Năm 1997 ông Nguyễn Văn T4 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 08 công tầm 03 mét với giá 08 chỉ vàng 24k, đến năm 1999 thì ông T4 có thêm của ông T3 06 công đất tầm 03 mét với giá 04 chỉ vàng 24k, còn lại 02 công ông T3 cho ông T4 thuê với giá 20 gia/năm. Việc tranh chấp đất giữa ông B1 với ông T3 được Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm vào năm 2010, đến năm 2011 thì được Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm. Sau khi xét xử phúc thẩm, ông T3 đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 22.525,7 m², sau khi được cấp giấy QSD đất ông T3 đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T4 toàn bộ phần đất này với giá 08 chỉ vàng 24k/công, đến tháng 10 năm 2011 thì ông T4 cũng được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận QSD đất. Khi hai bên phát sinh tranh chấp và Tòa án xuống đo đạc thì mới phát hiện phần đất ông T3 nhận chuyển nhượng của ông B1 dư ra khoảng 1,85 công tầm 03 mét, nên buộc vợ chồng ông T3, bà M phải trả cho vợ chồng ông B1, bà L giá trị phần đất dư ra với số tiền 49.026.000 đồng. Năm 2011 khi ông T3 làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T4 phần đất trên thì có thỏa thuận với ông T4 là yêu cầu ông T4 đứng ra trả cho vợ chồng ông B1, bà L số tiền 49.026.000 đồng, số tiền này ông T4 đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự U Minh Thượng. Hiện nay phần đất này vợ chồng ông T4, bà T5 đang canh tác và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án giữ nguyên hiện trạng đất cho vợ chồng ông T4, bà T5 sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang đã xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B1, bà Huỳnh Tố L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M.
2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn T3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/02/1990 giữa ông Phan Văn B1 với ông Nguyễn Văn T3 đối với phần đất có diện tích 22.718,6 m², tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.
3. Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích thực tế 22.718,6 m² cho ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5 sử dụng. Vị trí khu đất được giới hạn bởi các điểm từ 1 đến 4 như sau: Điểm 1-2 = 232 mét giáp đất Võ Trí T6 và giáp đất Nguyễn Văn T7; Điểm 2-3 = 97,2 mét, giáp đất Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị A; Điểm 3-4 = 234,5 mét giáp Kênh thủy lợi (R:11,5 mét); Điểm 4-1 = 97,7 mét giáp đất Phạm Văn T8. Khu đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang (Theo tờ trích đo địa chính số 36-2021 ngày 24/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U).
4. Đối với số tiền vợ chồng ông T3, bà M phải trả cho vợ chồng ông B1, bà L là 49.026.000 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số 60/2011/DS-PT ngày 30/3/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng trích ra để thi hành các nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng ông B1, bà L cho Ngân hàng P1 theo các quyết định, bản án của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng. Số tiền còn thừa lại là 13.432.669 đồng (mười ba triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng) được Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng gửi tiết kiệm tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện U. Bà L có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng để nhận số tiền trên khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí định giá tài sản, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/6/2023, đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Tố L là bà Phan Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn B1 với ông Nguyễn Văn T3 ngày 12/02/1990 vì đây là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Huỳnh Tố L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Bị đơn ông T3, bà M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Tố L, giữ nguyên 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về nội dung

[2.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Tố L

[2.1.1]. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào năm 1990 giữa ông Phan Văn B1 và ông Nguyễn Văn T3 có thoả thuận chuyển giao 16 công đất tầm 3m. Tại phiên toà, theo bà L và bà T thì ông B1 thoả thuận với ông T3 đổi đất để lấy tiệm sạc bình acquy của ông T3 nhưng chỉ thoả thuận giao đất trong 03 năm thì chuộc lại, hai bên chỉ thoả thuận bằng lời nói không có lập thành văn bản. Ông B1 cõ đất cho ông T3 03 năm với số lúa là 560 gạ quy ra tiền là 3.360.000 đồng (ba triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng). Khi nhận tiền thì ông B1 có làm giấy cho ông T3. Tuy bản gốc giấy tính tiền hiện nay đã bị thất lạc nhưng ông B1 thừa nhận bản Photo trong hồ sơ là chữ viết của ông B1.

Bà L cho rằng cõ đất 3 năm và đã nhận tiền đủ nhưng từ ngày giao đất cho ông T3, ông T3 đã sử dụng liên tục, đến hạn cũng không chuộc. Mãi đến năm 1999-2000 mới quay về tranh chấp với ông T3. Theo biên bản xác minh một số hộ dân tại địa phương như ông Đồng Văn Đ, ông Tô Văn Đ1, ông Nguyễn Văn H2 đều cư trú tại ấp C, xã V (bút lục C, 341, 342) thì khoảng năm 1990 các hộ dân này đều có nhận chuyển nhượng đất của một số hộ dân khác trong ấp, giá chuyển

nhượng đất mỗi công trung bình từ 25 đến 35 gia/công tầm 03 mét. Như vậy giá lúa giao dịch giữa ông B1 với ông T3 (35 gia/công) là phù hợp với giá chuyển nhượng đất tại thời điểm này.

Tại phiên toà, bà L và bà T cho rằng xác nhận giá chuyển nhượng đất của các hộ dân này không phù hợp nhưng không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh.

Tại biên bản xác minh ngày 24/3/2023 ông Lưu Đắc T9 cho biết: Khoảng năm 1995 ông T9 là xã đội trưởng xã V, là thành viên của UBND xã được phân công trực giải quyết thủ tục hành chính tại U (mỗi tuần 01 ngày), ông T9 có ký xác nhận việc ông B1 chuyển nhượng cho ông T3 16 công đất là đúng sự thật. Thời điểm này UBND xã V có 05 thành viên và mỗi thành viên được phân công trực mỗi tuần 01 ngày để giải quyết các thủ tục hành chính tại UBND xã (bút lục 410).

Một bên giao đất, một bên nhận tiền đủ, ngoài ra không có giấy tờ gì khác hoặc thỏa thuận việc chuộc lại đất. Năm 2003 khi ông B1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất (từ bìa xanh sang bìa đỏ) thì phần đất tranh chấp thuộc thửa số 106, diện tích 18.530 m² không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, gia đình ông B1, bà L không khiếu nại đến UBND huyện V việc không cấp giấy chứng nhận diện tích đất này.

Từ đó có đủ cơ sở để khẳng định giao dịch giữa ông Phan Văn B1 và ông Nguyễn Văn T3 vào ngày 12/02/1990 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 16 công đất lúa tại ấp C, xã V, huyện V (nay là huyện U) không phải hợp đồng cầm cố.

[2.1.2]. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B1 với ông T3 hai bên đã thực hiện xong, ông B1 đã giao đất và nhận đủ tiền, ông T3 đã nhận đất và canh tác từ năm 1990 đến năm 2011, đến ngày 11/08/2011 thì được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 22.525,7 m², sau đó ông T3 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho ông T4. Đến ngày 04/10/2011 thì ông Nguyễn Văn T4 cũng được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận QSD đất và canh tác ổn định cho đến nay. Bản án sơ thẩm nhận định và áp dụng theo điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông T3 công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/02/1990 giữa ông Phan Văn B1 với ông Nguyễn Văn T3 là có cơ sở chấp nhận.

[2.1.3]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi vợ chồng ông T3, bà M và vợ

chồng ông T4, bà T5 phải trả tiền canh tác 02 công đất dư với giá 20 gia lúa/năm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Trước đây khi làm giấy chuyển nhượng đất cả ông B1 và ông T3 đều không biết phần đất ông B1 chuyển nhượng cho ông T3 dư ra khoảng 1,85 công tầm 03 mét so với hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông B1 cũng không canh tác hoặc có ý kiến, thỏa thuận gì với ông T3 để chứng minh phần đất dư vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình. Điều này cho thấy phần đất ông T3 nhận chuyển nhượng của ông B1 theo giao dịch giữa hai bên ghi là 16 công tầm 03 mét, nhưng khi chuyển nhượng đất hai bên không có đo đạc mà giao nguyên thửa. Ngoài ra, ông B1 và ông T3 cũng không có bất cứ thỏa thuận hoặc giao dịch nào khác, gia đình bà L cũng không còn phần đất nào giáp với thửa đất đã giao cho ông T3, bà M. Ông T3, bà M đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho toàn bộ thửa đất và đã nhận đất canh tác.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đòi vợ chồng ông T3, bà M trả tiền làm 02 công đất dư từ năm 1994 đến năm 1997; vợ chồng ông T4, bà T5 trả tiền từ năm 1998 đến khi xét xử, với mức giá 20 gia/năm, tổng cộng 30 năm x 20 gia/năm = 600 gia lúa là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.4]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2011 giữa vợ chồng ông T3, bà M với vợ chồng ông T4, bà T5 của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: như nhận định ở phần [2.1.2] và [2.1.3] của bản án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với ông T3. Do đó, theo bản án dân sự phúc thẩm số 60/2011/DS-PT ngày 30/3/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên sau khi xét xử phúc thẩm ông T3 đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông B1 và đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 11/08/2011 với diện tích 22.525,7 m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2011 ông T3 đã làm lại hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông T4, đến ngày 04/10/2011 thì ông Nguyễn Văn T4 cũng được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận QSD đất và canh tác ổn định cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2011 giữa ông T3 với ông T4 đối với phần đất có diện tích thực tế 22.718,6 m² (theo tờ trích đo địa chính số 36-2021 ngày 24/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U) không vi phạm các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự. Vì vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T3 với T4 theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2].Theo bản án dân sự phúc thẩm số 60/2011/DS-PT ngày 30/3/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tuyên buộc vợ chồng ông T3, bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông B1, bà L giá trị phần đất dư ra với số tiền là 49.026.000 đồng. Sau khi xét xử phúc thẩm ông T3 làm hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông T4 và yêu cầu ông T4 phải có nghĩa vụ trả cho ông B1, bà L số tiền này. Số tiền này ông T4 đã tự nguyện nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng . Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng đã dùng số tiền này để thi hành nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông B1, bà L theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 28/2010/QĐST-DS ngày 31/8/2010 và Bản án số 06/2008/DS-ST ngày 07/04/2008 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Số tiền này đáng lẽ ông T3, bà M không phải nộp (do ông T4 nộp thay) mà phải hoàn trả lại cho ông T4 nhưng ông T3 ,bà M, ông T4 không có yêu cầu nên bản án sơ thẩm giữ nguyên số tiền này cho gia đình bà L là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án sơ thẩm đã đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà L. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm các bên đương sự không phải nộp do nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên được miễn án phí.

Bà L, ông T3 được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Tố L.
- Giữ nguyên bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 121, Điều 122, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II của Nghị quyết

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 5, khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B1 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B1 là bà Huỳnh Tố L, bà Phan Thị T, Phan Thanh H, Phan Minh T1, Phan Tấn L1, Phan Minh K1, Phan Phú S, Phan Huyền T2) và bà Huỳnh Tố L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M cho chuộc lại 18 công đất tầm 03 mét (diện tích thực tế là 22.718,6 m²), tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang; yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M trả tiền sử dụng 02 công đất dư từ năm 1994 đến năm 1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5 trả tiền sử dụng 02 công đất dư từ năm 1998 đến khi xét xử với mức giá 20 gia/năm và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn T3.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/02/1990 giữa ông Phan Văn B1 với ông Nguyễn Văn T3 đối với phần đất có diện tích 22.718,6 m², tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang. (Theo tờ trích đo địa chính số 36-2021 ngày 24/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U).

3. Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích thực tế 22.718,6 m² cho ông Nguyễn Văn T4, bà Đỗ Ngọc T5 sử dụng. Vị trí khu đất được giới hạn bởi các điểm từ 1 đến 4 như sau: Điểm 1-2 = 232 mét giáp đất Võ Trí T6 và giáp đất Nguyễn Văn T7; Điểm 2-3 = 97,2 mét, giáp đất Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị A; Điểm 3-4 = 234,5 mét giáp Kênh thủy lợi (R:11,5 mét); Điểm 4-1 = 97,7 mét giáp đất Phạm Văn T8. Khu đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang (Theo tờ trích đo địa chính số 36-2021 ngày 24/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U).

4. Đối với số tiền vợ chồng ông T3, bà M phải trả cho vợ chồng ông B1, bà L là 49.026.000 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số 60/2011/DS-PT ngày 30/3/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng trích ra để thi hành các nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng ông B1, bà

L cho Ngân hàng P1 theo các quyết định, bản án của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng. Số tiền còn thừa lại là 13.432.669 đồng (mười ba triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng) được Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng gửi tiết kiệm tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện U. Bà L có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng để nhận số tiền trên khi có yêu cầu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 11.982.000 đồng. Nguyên đơn bà Huỳnh Tố L phải chịu chi phí này. Bà Huỳnh Tố L đã nộp thanh toán xong.

6. Về án phí: các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Huỳnh Tố L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.168.500 đồng (một triệu một trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 013282 ngày 03/7/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang và được nhận lại số tiền tạm ứng phúc thẩm trước đây đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003252 ngày 22/9/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Ông Nguyễn Văn T3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trước đây đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003251 ngày 21/9/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 bị 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./

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện U Minh Thượng, Kiên Giang;
- Chi cục THADS huyện U Minh Thượng, Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đã ký

Ngô Thị Minh Trang