TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2022/DS - PT
Ngày: 09/7/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản"

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 Phạm Kim Của

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 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 50/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS – ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2022/QĐ – PT ngày 31 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1958; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre

Bị đơn: Bà Mã Thị S, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà S:* Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2020)

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

1. Bà Nguyễn Mã Thúy A, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà A:* Bà Nguyễn Thụy Hồng T, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 07A, ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2021)

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1960; (có mặt)

3. Bà Huỳnh Thị Hồng D1, sinh năm 1986;

4. Ông Huỳnh Long T, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà D1, ông T:* Ông Huỳnh Văn K (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2020).

5. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc R, sinh năm 1990. (Có đơn xin không tham gia tố tụng).

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

7. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Văn N – Chức vụ: Chủ tịch.

- *Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Châu Thanh T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2021).

Ông T có đơn yêu cầu vắng mặt đề ngày 12/7/2021.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Huỳnh Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn nguyên đơn ông Huỳnh Văn K, đồng thời

là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Long T, bà Huỳnh Thị Hồng D1 trình bày:

Vào khoảng năm 1988, ông có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn H một phần đất có diện tích khoảng 5.000m^2, thuộc thửa số 1592, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.794,4m^2, thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 23). Sau khi chuyển nhượng ông đã nhận đất và canh tác trồng mía. Năm 1993, do kinh tế khó khăn ông đã thục (cầm cố) phần đất này cho bà Mã Thị S với giá là 06 cây vàng 24K, khi chuộc lại là 07 cây vàng. Việc thục đất hai bên thỏa thuận miệng không có làm văn bản giấy tờ, không có thỏa thuận thời gian thục đất chỉ thỏa thuận là khi nào có tiền ông sẽ chuộc lại đất. Sau khi thục đất thì ông vẫn quản lý canh tác phần đất này, mỗi năm ông trả tiền lãi 06 cây vàng cho bà S là 07 tấn mía (quy thành tiền). Ông trả lãi đầy đủ cho bà S đến năm 2018. Các lần trả tiền lãi không có làm biên nhận, riêng lần trả lãi cuối cùng vào ngày 01/02/2019 thì ông trả tại Ủy ban xã T do cán bộ xã nhận thay và giao lại cho bà S. Năm 2018, ông có trả cho bà S 01 cây vàng và xin trả dần để chuộc lại đất. Bà S có nhận 01 cây vàng này và đồng ý cho ông chuộc đất. Tuy nhiên, 06 cây vàng còn lại thì ông không có vàng trả tiếp và còn nợ đến nay. Đến khoảng tháng 7 – 8/2018, ông có ý định đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất nên đến liên hệ với bà S để chuộc đất lần 2 thì ông mới phát hiện bà S đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Bà S không đồng ý cho ông chuộc đất. Tháng 11/2018, ông khiếu kiện tranh chấp đất đai với bà S tại Ủy ban nhân dân xã T. Ủy ban xã có mời hòa giải nhưng không thành. Tháng 3/2019, ông gửi đơn khiếu kiện đến Ủy ban nhân dân huyện G, Ủy ban huyện có trả lời không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban huyện nên ông khởi kiện tại tòa.

Sau khi tìm hiểu thì ông phát hiện bà S đã kê khai đất của ông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 24/8/1995. Đến ngày 19/6/2018, bà S đã tặng cho phần đất này cho con là bà Nguyễn Mã Thúy A. Mặc dù, đất do bà S kê khai và được cấp quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông đã sinh sống, cất nhà kiên cố, quản lý, canh tác phần đất này từ xưa đến nay. Cụ thể, năm 1988 ông cất nhà tạm để làm vườn; Năm 2015 ông xây chuồng chăn nuôi heo; Tháng 11/2018 ông xây nhà tường kiên cố. Bà S từ trước đến nay không có quản lý, sử dụng phần đất này.

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thục (cầm cố) quyền sử dụng đất bằng miệng vào năm 1993 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, (thửa cũ 1592, tờ bản đồ số 2), diện tích 4.794,4m^2 (đo đạc thực tế là 4.661,7m^2) tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông K với bà S. Ông đồng ý trả cho bà S 07 cây vàng để được nhận lại phần đất nêu trên. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

giữa bà Mã Thị S với bà Nguyễn Mã Thúy A đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 diện tích 4.794,4m^2(đo đạc thực tế là 4.661,7m^2). Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Mã Thị S vào năm 1995 và bà Nguyễn Mã Thúy A vào năm 2018 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 giữa ông, bà Lê Thị D (V) với bà Mã Thị S. Nếu yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận và Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A thì ông yêu cầu bà S, bà A bồi hoàn giá trị nhà, công trình vật kiến trúc, cây trồng và công sức bồi bổ (bơm cát) trên đất cho ông theo giá Hội đồng định giá đã định.

Ông thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 21/5/2020, ngày 02/02/2021 và kết quả đo đạc ngày 13/7/2020, ngày 24/11/2021 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Mã Thị S trình bày:

Ông K trình bày vào năm 1993 ông có thục (cầm cố) cho bà S phần đất thuộc thửa 1592, tờ bản đồ số 02 (thửa mới 28, tờ bản đồ số 23), diện tích 4.470m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S) tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá 06 cây vàng 24k là không đúng. Ngày 27/3/1994, vợ chồng ông K, bà D (V) đã lập giấy tay sang nhượng phần đất nêu trên cho bà S, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện G. Năm 1994, bà S đăng ký kê khai đất tại Ủy ban nhân dân xã T. Năm 1995, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng thuế nông nghiệp cho Nhà nước đầy đủ đến năm 2002. Năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện bãi bỏ thuế này nên bà S không đóng nữa. Khi bà S nhận chuyển nhượng đất thì chồng bà là ông Nguyễn Văn T1 (đã chết) có đến xem đất. Thời điểm này ông K, bà D chưa cất nhà ở trên đất, lúc đó trên đất trồng mía, còn ông K, bà D sống dưới ghe. Sau đó, ông K và bà D có hỏi vợ chồng bà S thuê lại phần đất này để tiếp tục trồng mía. Vợ chồng bà S đồng ý cho thuê với giá là 07 tấn mía 01 năm, việc cho thuê chỉ nói miệng không có làm văn bản, không có thỏa thuận thời hạn thuê nhưng mỗi năm ông K có đóng tiền thuê đất cho bà S đầy đủ. Năm 2016, 2017 ông K không đóng tiền thuê đất, đến năm 2018 bà S đi đòi thì ông K có trả cho bà S tiền thuê đất năm 2017 và còn nợ tiền thuê năm 2016. Hiện nay ông K còn nợ tiền thuê đất của bà S năm 2016 và 2018 là 9.200.000 đồng. Sau đó ông K có trả cho bà S được 4.200.000 đồng do ông K gửi cho cán bộ xã T để giao lại cho bà S nên chỉ còn nợ lại 5.000.000 đồng.

Phần đất tranh chấp ông K trồng mía đến năm 2015. Sau năm 2015, ông K trồng dừa, ông K trồng dừa bà S có biết nhưng không có ngăn cản do ông K hăm dọa không cho bà S vào đất. Cũng trong năm 2015, bà D là vợ ông K có đến gặp

bà S để xin xây chuồng trại trên đất để nuôi heo, gà... bà S đồng ý cho xây nhưng bà không có chỉ vị trí xây và không có nói diện tích cho xây là bao nhiêu. Bà S có thỏa thuận cho xây trong vòng 03 năm nhưng chỉ nói miệng không có làm văn bản. Khi xây chuồng trại thì ông K, bà D bắt đầu ở trên đất đến nay. Năm 2018, bà S ký hợp đồng tặng cho phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Mã Thúy A. Ngày 19/6/2018, bà A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/11/2018, tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã T bà S thừa nhận có nhận của ông K 01 cây vàng 24k nhưng đây không phải là vàng ông K trả cho bà S để chuộc đất mà đây là vàng ông K mượn của bà S trước đây và trả cho bà S theo biên nhận mượn tiền ngày 30/8/1993. Cuối năm 2018, ông K bắt đầu xây nhà kiên cố trên đất. Trước khi cất nhà kiên cố thì ông K không có cất nhà lá trên đất. Khi ông K xây nhà được phân nửa thì bà S phát hiện và có ngăn cản. Bà S có báo chính quyền địa phương nhưng địa phương không có giải quyết mà chỉ nói do đã xây hơn phân nửa nên không giải quyết được. Tất cả chỉ báo miệng không có làm văn bản giấy tờ. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà S không đồng ý. Đồng thời bà S có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất vườn ngày 27/3/1994 giữa bà S với vợ chồng ông K, bà D (V). Công nhận phần đất thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.794,4m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S. Do phần đất này bà S đã tặng cho con là bà Nguyễn Mã Thúy A nên bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp phần đất trên cho bà A.

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.794,4m^2 (đo đạc thực tế 4.661,7m^2), tọa lạc tại xã T, huyện G giữa bà S với ông K, bà D. Buộc ông K, bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dở, di dời căn nhà cấp 4, diện tích 117,625m^2 (nên xi măng, mái tole, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch) và toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất để giao trả thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Mã Thúy A sử dụng. Bà S không yêu cầu ông K, bà D trả số tiền thuê đất còn nợ lại là 5.000.000 đồng.

Bà S thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 21/5/2020, ngày 02/02/2021 và kết quả đo đạc ngày 13/7/2020, ngày 24/11/2021 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mã Thúy A trình bày:

Năm 2018, bà A được bà S ký hợp đồng tặng cho đối với phần đất thuộc thửa 1592, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.470m^2 (thửa mới số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.794,4m^2), tọa lạc tại xã T, huyện G.

Ngày 19/6/2018, bà A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất bà A có đến yêu cầu ông K di dời nhà trả lại đất cho bà A quản lý, sử dụng. Ông K cho rằng trước đây ông chỉ thục đất cho bà S chứ không có bán nên không đồng ý giao trả. Năm 2018, ông K xây dựng nhà tường kiên cố trên đất, khi xây nhà được phân nửa thì bà A và bà S phát hiện và có ngăn cản. Bà A, bà S có báo chính quyền địa phương nhưng địa phương không có giải quyết mà chỉ nói do đã xây hơn phân nửa nên không giải quyết được. Tháng 02/2019, bà A có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông K. Ủy ban nhân dân xã T có tiến hành hòa giải nhưng ông K không đến tham dự. Ngày 07/5/2019, bà A có đơn khởi kiện yêu cầu ông K di dời nhà trả lại cho bà A phần đất nêu trên. Trong thời gian này ông K cũng có đơn khởi kiện tranh chấp phần đất này với bà S tại tòa nên bà A không tiếp tục khởi kiện mà bà A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp giữa ông K với bà S.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà A không đồng ý. Bà A có yêu cầu độc lập yêu cầu ông K, bà D cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dở căn nhà cấp 4, diện tích 117,625m^2 (nền xi măng, mái tole, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch) cùng toàn bộ các công trình vật kiến trúc có trên đất để giao trả cho bà A sử dụng phần đất có diện tích 4.794,4m^2 (đo đạc thực tế 4.661,7m^2), thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà A thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 21/5/2020, ngày 02/02/2021 và kết quả đo đạc ngày 13/7/2020, ngày 24/11/2021 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông K.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà là em ruột ông Huỳnh Văn K. Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.794,4m^2, tọa lạc tại xã T, huyện G là tài sản của cha mẹ để lại cho anh chị em nhưng do ông K quản lý, sử dụng để cúng giỗ cha mẹ. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, yêu cầu bà S, bà A giao trả đất lại cho ông K. Bà không có tranh chấp, không có yêu cầu tòa án giải quyết gì riêng cho cá nhân của bà trong vụ án nêu trên.

Trong quá trình tố tụng, Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Năm 1995, đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân xã T, hộ bà Mã Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1592, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.470m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/6/1995. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mã Thị S là đúng quy định pháp luật. Năm 2018, hộ bà Mã Thị S làm hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Mã Thúy A phần đất nêu trên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/6/2018.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS – ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố (thục) quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) được xác lập năm 1993 giữa ông Huỳnh Văn K với bà Mã Thị S; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D (V); Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Mã Thị S; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Mã Thúy A; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/6/2018 giữa bà Mã Thị S với bà Nguyễn Mã Thúy A đối với phần đất diện tích 4.794,4m^2, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất BHK, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K về việc yêu cầu bà Mã Thị S hoàn trả giá trị công sức tu bổ đất (bơm cát), cây trồng và công trình vật kiến trúc trên đất.

Buộc bà Mã Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh Văn K số tiền tổng cộng là 552.395.500 đồng (năm trăm năm mươi hai triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Mã Thúy A có trách nhiệm cùng bà Mã Thị S hoàn trả cho ông Huỳnh Văn K giá trị công sức tu bổ đất (bơm cát), cây trồng và công trình vật kiến trúc trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị S về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K đối với phần đất diện tích 4.794,4 m^2, mục đích sử dụng BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận bà S không yêu cầu ông K có trách nhiệm trả số tiền thuê đất còn nợ lại là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị S về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng sang nhượng đất vườn ngày 27/3/1994 giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D (V), đối với phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng đất BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Mã Thúy A về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D, bà Huỳnh Thị Hồng D1, ông Huỳnh Long T, bà Nguyễn Thị Ngọc R trả lại cho bà Nguyễn Mã Thúy A phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng đất BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, tọc lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D, bà Huỳnh Thị Hồng D1, ông Huỳnh Long T và bà Nguyễn Thị Ngọc R di dời 02 cái hồ tròn, mái che tạm bên hong nhà và toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong nhà để giao trả cho bà A phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng đất BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396 m^2), tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D, bà Huỳnh Thị Hồng D1, ông Huỳnh Long T và bà Nguyễn Thị Ngọc R được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tòa tuyên án.

Bà Nguyễn Mã Thúy A được quyền quản lý, sử dụng đất, công trình vật kiến trúc (trừ 02 cái hồ tròn di chuyển được và mái che tạm bên hong nhà) và cây trồng trên đất khi bà Mã Thị S thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Huỳnh Văn K.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/12/2021 ông Huỳnh Văn K kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K đồng ý trả lại cho bà S 06 cây vàng đã cầm đất trước đây.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 chỉ có một mình ông K ký tên là không đúng quy định vì đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông K nên ông không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại Biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã T năm 2018, bà S thừa nhận có nhận của ông 01 cây vàng và cho rằng đó là vàng ông nợ bà S năm 1993 nên ông trả cho bà. Tuy nhiên, theo kết quả giám định biên nhận năm 1993 không phải chữ ký của ông nên đây là 01 cây vàng bà S nhận để đồng ý cho ông chuộc lại đất theo thỏa thuận lúc cầm cố. Ông yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, ông đồng ý trả cho bà S 06 cây để chuộc lại đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn vì cho rằng đất tranh chấp là bà S nhận chuyển nhượng từ ông K năm 1994, ông K có ký tên vào "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994. Mặc dù kết luận giám định không đủ cơ sở xác định bà D là vợ ông K có ký tên vào "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 hay không nhưng ông K chỉ tồn tại một hôn nhân duy nhất là bà D nên xác định bà D có cùng ông K chuyển nhượng đất cho bà S. Về 01 cây vàng bà S nhận của ông K là có thật nhưng không phải nhận để cho ông K chuộc lại đất vì ông K nợ bà S rất nhiều tiền nên mặc dù kết luận giám định không phải chữ ký của ông K theo biên nhận năm 1993 nhưng không đồng nghĩa là bà S nhận vàng để cho ông K chuộc đất. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Huỳnh Văn K yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng giao kết bằng lời nói giữa ông với bà S. Ông K đồng ý trả cho bà S 06 cây vàng để được nhận lại phần đất đã cầm cố. Đồng thời ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất vườn) lập ngày 27/3/1994 giữa ông K, bà D (V) với bà S; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/6/2018 giữa bà S với bà A; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà S vào năm 1995 và bà A vào năm 2018 đối với diện tích 4.794,4m^2, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (thửa cũ 1592, tờ bản đồ số 2), diện tích theo đo đạc thực tế là 4.661,7m^2 (thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện do ông K, bà D đang quản lý sử dụng nhưng do bà Nguyễn Mã Thúy A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, ông K cho rằng phần đất tranh chấp ông chỉ cầm cố, không có chuyển nhượng cho bà S. Ông đã quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên đất từ năm 1988 đến nay không có ai tranh chấp. Bà S không có quản lý, sử dụng đối với phần đất này. Bà S đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết. Năm 2018, khi ông có ý định đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất thì ông mới biết bà S đã được cấp quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp. Phía bị đơn bà S thì cho rằng phần đất tranh chấp bà S nhận chuyển nhượng của ông K, bà D (V) vào năm 1994. Năm 1995, bà được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà cho vợ chồng ông K, bà D thuê lại phần đất này nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Đồng thời bà có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ sang nhượng đất vườn" giữa bà với vợ chồng ông K, bà D. Phần đất này bà S đã tặng cho bà A nên bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp phần đất này cho bà A. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa bà S với ông K, bà D. Buộc ông K, bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dở, di dời nhà cùng toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất để giao trả đất cho bà A sử dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà A thì cho rằng phần đất tranh chấp bà được bà S lập hợp đồng tặng cho hợp pháp và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà có yêu cầu độc lập yêu cầu ông K, bà D cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dở nhà cùng toàn bộ các công trình vật kiến trúc có trên đất để giao trả cho bà sử dụng phần đất có diện tích 4794,4m^2 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2] Theo lời trình bày của ông K thì vào năm 1993, do kinh tế khó khăn ông đã thục (cầm cố) phần đất thửa số 28, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G,

tỉnh Bến Tre cho bà S với giá là 06 cây vàng 24K. Việc thục đất hai bên thỏa thuận miệng không có lập văn bản, không có thỏa thuận thời gian thục đất mà chỉ thỏa thuận là khi nào ông có tiền sẽ chuộc lại đất. Sau khi thục đất thì ông vẫn quản lý, canh tác phần đất này, mỗi năm ông trả tiền lãi thục đất 06 cây vàng cho bà S là 07 tấn mía (quy đổi thành tiền). Ông trả lãi đầy đủ cho bà S đến năm 2018. Cũng trong năm 2018, ông có trả cho bà S 01 cây vàng để chuộc lại đất nên chỉ còn nợ lại 06 cây vàng 24K. Bà S thừa nhận phần đất nêu trên là của ông K đã quản lý, canh tác từ trước năm 1994. Ngày 27/3/1994, ông K đã chuyển nhượng phần đất này cho bà S nên bà S không thừa nhận phần đất này ông K cầm cố cho bà. Năm 1995, bà S cho ông K, bà D thuê lại đất, cho thuê miệng không có lập văn bản và hàng năm ông K có đóng tiền thuê đất là 07 tấn mía (quy đổi thành tiền) đầy đủ cho bà S đến năm 2018. Sau năm 2018 do phát sinh tranh chấp nên ông K không đóng tiền thuê đất cho bà S nữa. Ông K cầm cố đất bằng miệng cho bà S 06 cây vàng 24k nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc cầm cố này. Lời khai của những người làm chứng như bà Huỳnh Thị Bích Sơn, bà Lê Thị Minh Luận xác định chỉ nghe ông K nói cầm cố đất cho bà S. Riêng ông Huỳnh Văn Đực thì khẳng định ông K cầm cố đất cho bà S. Lời khai của những người này có muân thuẫn và họ cũng không cung cấp được tài liệu hay chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét. Trong khi đó bà S không thừa nhận việc ông K cầm cố đất cho bà mà là chuyển nhượng đất, để chứng minh bà cung cấp chứng cứ là "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994, thể hiện nội dung: "Tôi ký tên dưới đây là Huỳnh Văn K, sinh năm 1958 và Lê Thị V, sinh năm 1960. Hiện cư ngụ tại ấp 2, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đồng ý bán 4.500m^2 đất vườn cho bà Mã Thị S, sinh năm 1950, hiện cư ngụ tại ấp 1, xã T với giá là 60 chỉ vàng 24k. Số vàng này vợ chồng tôi đã nhận đầy đủ. Phần đất tọa lạc: Phía bắc giáp với Nguyễn Văn Đầm; Phía đông giáp với bà Nguyễn Thị Bình; Phía tây giáp với ông Nguyễn Văn Tuôi; Phía nam giáp với ông Huỳnh Văn Dứt". Giấy tay có chữ ký và chữ viết tên của ông Huỳnh Văn K và bà Lê Thị D (V) và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 06/4/1994 thể hiện nội dung "Qua tờ sang nhượng đất thành quả lao động trên mặt đất của hộ ông Huỳnh Văn K và vợ là Lê Thị V, địa chỉ ấp 2, xã T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Mã Thị S, địa chỉ ấp 1, xã T với diện tích là 4.500m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã T. Ủy ban nhân dân xã T chấp thuận theo tờ chuyển nhượng trên và đồng ý cho ban thuế chuyển sang bộ cho bà Mã Thị S với diện tích nói trên". Tại biên bản làm việc ngày 14/10/2020, ông Huỳnh Văn Do xác định ông có ký tên xác nhận nội dung tờ xác nhận nêu trên. Ông K không thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông và bà D (V) trong tờ sang nhượng đất là của ông và bà D (V). Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 160/2020/GĐTL ngày 14/7/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh

Bến Tre kết luận: Chữ ký ghi "K" tại mục "Người bán" trên Tờ sang nhượng đất vườn ngày 27/3/1994 so với chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh Văn K trên tài liệu mẫu do cùng một người ký (viết) ra. Với mẫu tài liệu hiện có không đủ cơ sở kết luận chữ viết "Huỳnh Văn K", "Lê Thị V" và chữ ký ghi "V" so với chữ viết, chữ ký của ông K, bà D có phải do cùng một người ký viết ra hay không. Ông K đã nhận được kết luận giám định này nhưng ông không có ý kiến gì thì xem như ông đã mặc nhiên thừa nhận kết quả kết luận giám định nêu trên. Mặc dù, không có đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị D (V) do tài liệu so sánh giám định chưa đủ nên kết luận chỉ là không đủ cơ sở, không phải khẳng định bà D không có ký, nhưng có căn cứ xác định chữ ký là của ông K. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và bà D cho rằng thực tế có sự việc ông K chuyển nhượng đất cho bà S nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng ông K nên bà D không có ký tên chuyển nhượng là không đúng. Tuy nhiên, bà D cũng trình bày là bà có biết ông K nhận số vàng của bà S như lời trình bày của bà S mặc dù bà cho rằng đây là vàng để cầm cố đất và bà D cũng thừa nhận ông K sử dụng số vàng này để làm ăn sinh sống và phát triển kinh tế gia đình. Do đó, căn cứ theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất"*. Do đó, mặc dù bà D cho rằng bà không ký tên nhưng trường hợp này vẫn xác định là có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà D và bà S.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông K có yêu cầu giám định chữ ký chữ viết của ông trong giấy viết tay là Biên nhận đề ngày 30/8/1993. Tại Kết luận giám định số 170/2022/KL-KTHS ngày 17/5/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre kết luận: Chữ viết trên "Biên nhận", đề ngày 30/8-1993 (ký hiệu A) nêu tại mục II. 1 so với chữ ký dạng chữ viết "K", chữ viết "Huỳnh Văn K" mẫu so sánh (ký hiệu M2 đến M22) nêu tại mục II.2 không phải do cùng một người viết ra. Tuy nhiên, biên nhận ngày 30/8/1993 có nội dung là ông K mượn tiền bà S, là một giao dịch khác không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không thể hiện được việc ông K chỉ thục đất cho bà S như lời trình bày của ông. Chứng cứ này không mâu thuẫn cũng như không phản biện lại chứng

cứ là "Tờ sang nhượng đất vườn" lập 27/3/1994 có chữ ký của ông K như đã phân tích nêu trên.

Do đó, có đủ căn cứ để xác định ông K có ký tên vào "Tờ sang nhượng đất vườn" lập 27/3/1994 để chuyển nhượng phần đất thửa 28, tờ bản đồ số 23 cho bà S. Ông K cho rằng đã cầm cố phần đất tranh chấp cho bà S, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất bằng miệng năm 1993 giữa ông với bà S và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất vườn) lập ngày 27/3/1994 giữa ông, bà D (V) với bà S nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Ông K yêu cầu trả cho bà S 06 cây vàng 24k để được nhận lại phần đất tranh chấp nhưng không được bà S, bà A chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

[3] Đối với 01 cây vàng 24k ông K cho rằng đã trả cho bà S để bà S cho chuộc lại đất. Chứng cứ ông K cung cấp là biên bản hòa giải ngày 29/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện ý kiến của bà S "Tôi có nhận của ông K 01 cây vàng 24K, tôi cần tiền đi bệnh viện". Bà S cũng thừa nhận có nhận của ông K 01 cây vàng nêu trên nhưng bà cho rằng đây là vàng bà cho ông K mượn theo tờ biên nhận ngày 30/8/1993 và ông K trả lại cho bà, không phải là vàng ông K trả để chuộc đất. Mặc dù theo Kết luận giám định số 170/2022/KL-KTHS ngày 17/5/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre xác định ông K không có ký tên vào giấy mượn tiền ngày 30/8/1993 nên không có chứng cứ chứng minh việc ông K có mượn 01 cây vàng của bà S theo biên nhận ngày 30/8/1993 và trả cho bà S 01 cây vàng như lời trình bày của bà S nhưng bà S cũng không thừa nhận 01 cây vàng bà đã nhận của ông K là vàng cho ông K chuộc đất. Trong khi biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã T năm 2018 cũng chỉ thể hiện bà S có nhận của ông K 01 cây vàng nhưng không xác định bà S nhận vàng cho ông K chuộc đất hay nhận vàng do ông K trả vàng mượn. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định ông K trả 01 cây vàng cho bà S là để bà S cho ông chuộc đất nên không được chấp nhận. Do ông K không có yêu cầu giải quyết 01 cây vàng nêu trên trong vụ án này nên ông K có thể khởi kiện bà S bằng một vụ kiện khác để tranh chấp 01 cây vàng ông đã trả cho bà S.

[4] Đối với bà Huỳnh Thị N cho rằng đất tranh chấp có phần của bà do bà ở chung với ông K tuy nhiên tại cấp sơ thẩm bà trình bày đất là của cha mẹ cho ông K sử dụng, bà không có tranh chấp trong vụ án và cũng không có kháng cáo bản án. Sau khi phiên tòa phúc thẩm tạm ngừng để thực hiện giám định theo yêu cầu của ông K thì bà N có đơn kháng cáo là không hợp lệ nên không xem xét giải quyết cho bà N.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Như đã nêu trên thì có căn cứ để xác định ông K có ký tên vào "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 để chuyển

nhượng phần đất thửa 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.794,4m^2 (thửa cũ 1592, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.470m^2, đo đạc thực tế là 4.661,7m^2) cho bà S. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Mục đích, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Hợp đồng được xác lập phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1993 và hướng dẫn áp dụng pháp luật tại mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 giữa bà S với ông K, bà D (V) là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Đối với việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K đối với phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng BHK, thửa 28, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện G. Thấy rằng, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà S và hai bên đều thừa nhận hàng năm ông K có đóng 07 tấn mía (quy đổi thành tiền) đầy đủ cho bà S nên có thể xác định đây là hợp đồng cho thuê đất (bằng miệng) giữa bà S với ông K. Do bà S đã tặng cho phần đất này cho bà A nên bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất (bằng miệng) đối với thửa đất nêu trên giữa bà S với ông K là phù hợp được chấp nhận. Đối với số tiền thuê đất ông K còn nợ bà S 02 năm (2016, 2018) là 5.000.000 đồng, bà S không yêu cầu ông K có trách nhiệm trả số tiền này nên ghi nhận.

[7] Xét yêu cầu của ông K về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà S, bà A và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S với bà A. Do có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà D (V) với bà S là hợp pháp nên bà S được quyền đăng ký, kê khai để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1592, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.470m^2. Ông K cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ Văn Hải vào năm 1988, ông đã nhận đất và quản lý canh tác đến nay. Ông K quản lý sử dụng đất trong một thời gian dài nhưng ông không thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất. Mặc khác, tại văn bản số 24/UBND-NC ngày 06/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện G có nội dung: "Năm 1995, đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã T, hộ bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1592, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.470m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/6/1995. Về tình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là đúng quy định pháp luật". Đồng thời, tại văn bản số 25/STNMT-VPĐK ngày 07/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến

Tre việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mã Thúy A đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện G là đúng theo quy định. Như vậy, có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S, bà A là phù hợp với quy định của pháp luật. Bà S có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất thửa 1592, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.470m^2 (thửa mới 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.794,4m^2, diện tích đo đạc thực tế 4.661,7m^2) nên bà S lập hợp đồng tặng cho phần đất nêu trên cho bà A là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, ông K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà S năm 1995, cấp cho bà A năm 2018 và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S với bà A lập ngày 04/6/2018 đối với phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng BHK, thửa 28, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện G nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, toàn bộ kháng cáo của ông K là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí giám định 1.950.000 đồng ông K phải chịu và đã nộp xong.

[10] Kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông K là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS – ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G.

Cụ thể tuyên:

Các Điều 166, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Án lệ số 04/2016/AL được Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố (thục) quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) được xác lập năm 1993 giữa ông Huỳnh Văn K với bà Mã Thị S; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ sang nhượng đất vườn" lập ngày 27/3/1994 giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D (V); Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Mã Thị S; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Mã Thúy A; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/6/2018 giữa bà Mã Thị S với bà Nguyễn Mã Thúy A đối với phần đất diện tích 4.794,4m^2, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất BHK, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn K về việc yêu cầu bà Mã Thị S hoàn trả giá trị công sức tu bổ đất (bơm cát), cây trồng và công trình vật kiến trúc trên đất.

Buộc bà Mã Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh Văn K và bà Lê Thị D số tiền tổng cộng là 552.395.500 đồng (Năm trăm năm mươi hai triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Mã Thúy A có trách nhiệm cùng bà Mã Thị S hoàn trả cho ông Huỳnh Văn K giá trị công sức tu bổ đất (bơm cát), cây trồng và công trình vật kiến trúc trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị S về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K đối với phần đất diện tích 4.794,4 m^2, mục đích sử dụng BHK,

thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận bà S không yêu cầu ông K có trách nhiệm trả số tiền thuê đất còn nợ lại là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị S về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng sang nhượng đất vườn ngày 27/3/1994 giữa bà Mã Thị S với ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D (V), đối với phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng đất BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mã Thị S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Mã Thúy A về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D, bà Huỳnh Thị Hồng D1, ông Huỳnh Long T, bà Nguyễn Thị Ngọc R trả lại cho bà Nguyễn Mã Thúy A phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng đất BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396m^2), tờ bản đồ số 23, tọc lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D, bà Huỳnh Thị Hồng D1, ông Huỳnh Long T và bà Nguyễn Thị Ngọc R di dời 02 cái hồ tròn, mái che tạm bên hong nhà và toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong nhà để giao trả cho bà A phần đất diện tích 4.794,4m^2, mục đích sử dụng đất BHK, thuộc thửa số 28 (đo đạc thực tế là thửa 28a, diện tích 4.265,7m^2 và thửa 28b, diện tích 396 m^2), tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Huỳnh Văn K, bà Lê Thị D, bà Huỳnh Thị Hồng D1, ông Huỳnh Long T và bà Nguyễn Thị Ngọc R được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Mã Thị S và bà Nguyễn Mã Thúy A được quyền quản lý, sử dụng đất, công trình vật kiến trúc (trừ 02 cái hồ tròn di chuyển được và mái che tạm bên hong nhà) và cây trồng trên đất.

4. Về chi phí tố tụng: Ông K phải chịu số tiền tổng cộng là 9.591.000 đồng (chín triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn đồng). Trong đó bà S đã nộp tạm ứng số tiền là 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Buộc ông K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà S số tiền 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Phần còn lại ông K đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn K và bà Mã Thị S được miễn nộp án phí.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Mã Thúy A số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0011323

ngày 26/02/2020 và số 0007859 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn K được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Kim Của