

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 129/2023/DS-PT

Ngày: 24 - 8 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
Hợp đồng cầm cố.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thành Đăng**

Ông **Đặng Văn Lộc**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Minh Nhân** - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Nguyễn Ngọc Bích** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2023/TLPT-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2023/QĐ-PT, ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Thái Thị T**, sinh năm 1979: vắng mặt.

Địa chỉ: Số D, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Quang N**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số H, Đường B, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/10/2022): có mặt

2. Bị đơn: Ông **Thái Ngọc T1**, sinh năm 1982: có mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Ung Văn H**, sinh năm 1962. Địa chỉ: số B, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/8/2023): có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Đỗ Thị Mộng T2**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông **Phạm Hùng A**, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

4.2. Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4.3. Ông **Nguyễn Thành T3**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4.4. Ông **Trần Minh H1**, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4.5. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4.6. Ông **Nguyễn Hoàng P1**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4.7. Ông **Thái Ngọc G**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

4.8. Bà **Thái Thị B**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4.9. Bà **Thái Thị Kiều D**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Thái Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15 tháng 02 năm 2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 30 tháng 3 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Thái Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.970,9m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long được cha mẹ tặng cho và đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/7/2009.

Năm 2019 – 2020, thông qua ông T1, bà T biết được ông Phạm Hùng A có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 207, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.037,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.544m², loại đất trồng lúa nước cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng (trong đó giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng và tiền thuế, tiền làm giấy tờ là 10.000.000 đồng). Do bà T muốn chuyển nhượng hai thửa đất này để liên ranh với thửa đất 48 và có nơi sinh sống khi về già nên bà T đã nhờ ông T1 thỏa thuận giá chuyển nhượng với ông Hùng A. Ngày 12/11/2019, bà T giao cho ông

Hùng A số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 440.000.000 đồng tại nhà của ông Hùng A, sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng hai bên đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long gặp cán bộ địa chính hướng dẫn viết hợp đồng chuyển nhượng, trực tiếp ký tên trước mặt của cán bộ tiếp nhận hồ sơ và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực theo quy định, đến ngày 16/12/2019, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Nguồn tiền chuyển nhượng hai thửa đất này là của cá nhân bà T dành dụm trong quá trình làm ăn mà có, không phải là nguồn tiền tài sản chung vợ chồng.

Do bà T sinh sống và kinh doanh tại huyện B, tỉnh Long An, vợ chồng ông T1 là con út trong gia đình và thờ cúng ông bà cha mẹ nên bà T giao các thửa đất trên cho vợ chồng ông T1 trồng lúa nước để có thêm thu nhập chi tiêu gia đình và có tiền tổ chức cúng giỗ ông bà hàng năm.

Ngoài ra, vào năm 2015 do vợ chồng ông T1 có vay tiền ngân hàng, mong muốn giúp vợ chồng em ruột tất toán số tiền nợ này, bà T đã lấy tiền cá nhân của mình để nhận cổ đất của vợ chồng ông T1 số tiền là 100.000.000 đồng; khi cổ đất không thỏa thuận tiền lãi; thỏa thuận thời hạn cầm cố là 03 năm; để đảm bảo cho số tiền cầm cố, vợ chồng ông T1 đã giao cho bà T 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 91, tờ bản đồ số 4, diện tích 791,2m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa số 55, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.166,9m², loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Hợp đồng cổ đất năm 2015 do bà T đánh máy sẵn, sau đó vợ chồng ông T1 ký tên vào hợp đồng và bà T đã giao số tiền cổ đất cho vợ chồng ông T1 tại Ngân hàng. Sau khi cổ hai thửa đất này cho bà T, vợ chồng ông T1 vẫn trực tiếp canh tác và thu hoa lợi, lợi tức. Hết thời hạn cầm cố theo thỏa thuận, vợ chồng ông T1 vẫn chưa hoàn trả tiền cho bà T.

Khoảng năm 2021, do cần tiền kinh doanh, bà T có vay của vợ chồng ông T1 số tiền 200.000.000 đồng; không có thỏa thuận thời hạn vay, lãi suất; không thế chấp tài sản; không lập biên nhận vay tiền. Vợ chồng ông T1 giao cho bà T số tiền 200.000.000 đồng tại nhà của ông T1. Đến nay, bà T chưa hoàn trả cho vợ chồng ông T1 số tiền này.

Sau dịch bệnh Covid-19, tình hình kinh doanh của bà T gặp nhiều khó khăn nên yêu cầu vợ chồng ông T1 giao trả lại 03 thửa đất trên để bà Thủy canh t, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T1 phải trả số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng cổ đất năm 2015. Tuy nhiên, đến tháng 12/2022 vợ chồng ông T1 chỉ giao trả lại cho bà T phần đất thửa 48, tờ bản đồ số 4 và phần đất thửa 207, tờ bản đồ số 3; còn giữ lại thửa 50, tờ bản đồ số 4 canh tác cho đến nay. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông T1, bà T2 phải trả lại cho bà T phần đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.544m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đối với cây trồng, hoa màu trên đất, bà T đồng ý cho vợ chồng ông T1 canh tác cho đến khi thu hoạch hết vụ mùa hè thu năm 2023, bà T không hỗ trợ chi phí di dời tài sản.

- Yêu cầu ông T1, bà T2 phải trả số tiền 100.000.000 đồng, bà T không yêu cầu tính tiền lãi. Bà T yêu cầu khấu trừ số tiền bà T còn nợ là 200.000.000 đồng vào số tiền vợ chồng ông T1 còn nợ, bà T hoàn trả cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng.

- Bà T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T1, bà T2 phải giao trả cho bà T phần đất thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.970,9m² và phần đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.037,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 30 tháng 5 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Thái Ngọc T1 trình bày: Thống nhất nguồn gốc phần đất thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.970,9m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Thái Thị T và việc nợ bà T tiền cổ đất 100.000.000 đồng như phía nguyên đơn đã trình bày.

Do ông Nguyễn Hùng A1 canh tác ruộng lúa liền kề ranh đất nên khoảng tháng 11/2019, ông Hùng A1 cho biết có nhu cầu chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.037,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.544m², loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Do muốn chuyển nhượng hai thửa đất này để liền ranh canh tác với ruộng lúa của gia đình nhưng không đủ tiền chuyển nhượng nên ông T1 có đề nghị với bà T hùn tiền để chuyển nhượng hai thửa đất trên, cụ thể vợ chồng ông T1 hùn số tiền 200.000.000 đồng, bà T hùn số tiền 250.000.000 đồng và được bà T đồng ý nên ông T1 đã gặp ông Hùng A1 để thỏa thuận ngày chuyển nhượng và giao nhận tiền. Vào ngày 11/11/2019, ông T1, bà T và ông Hùng A1 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên, ông T1 và bà T trực tiếp giao cho ông Hùng A1 số tiền 420.000.000 đồng (Trong đó: tiền của bà T là 250.000.000 đồng, tiền của vợ chồng ông T1 là 170.000.000 đồng), số tiền chuyển nhượng còn lại 30.000.000 đồng, ông T1 hẹn trong vòng 10 ngày kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả cho ông Hùng A1 số tiền còn nợ. Sau khi giao tiền và lập hợp đồng, ngày 12/11/2019, các bên đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để công chứng, chứng thực hợp đồng và cùng ngày, ông Hùng A1 đã bàn giao đất cho ông T1 và bà T quản lý. Do là chị em ruột trong gia đình, nên thống nhất giao cho bà T đứng tên các thửa đất chuyển nhượng nhưng chỉ thỏa thuận miệng không có lập thành văn bản, đến ngày 16/12/2019, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn tiền để hùn với bà T chuyển nhượng hai thửa đất trên là khoảng 10 ngày trước khi chuyển nhượng, ông T1 vay của bà Thái Thị Kiều D 05 chỉ vàng 24k, 70.000.000 đồng và số tiền vợ chồng ông dùm dùm là 115.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng hai thửa đất trên, do không sinh sống tại địa phương và do vợ chồng ông T1 có hùn tiền để chuyển nhượng đất nên bà T đã giao hai thửa đất chuyển

nhượng của ông Hùng A1 và thửa đất 48 để vợ chồng ông T1 canh tác, quản lý, trồng lúa nước để có thêm thu nhập và có tiền tổ chức cúng giỗ ông bà hàng năm. Trong quá trình làm ăn, do phát sinh mâu thuẫn nên ông T1 đã ra làm công ty riêng vì vậy ông T1 và bà T đã phát sinh mâu thuẫn dẫn đến tranh chấp đất.

Vào tháng 12/2022, vợ chồng ông T1 đã giao trả lại cho bà T phần đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 3 và thửa 48, tờ bản đồ số 4; riêng đối với thửa 50, tờ bản đồ số 4, vợ chồng ông T1 vẫn đang quản lý, canh tác.

Nay ông T1 yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu công nhận phần đất diện tích 2.466,5m² thuộc chiết thửa 50-2, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc ranh gồm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 1. Giao cho bà T phần đất diện tích 2.077,5m² thuộc chiết thửa 50-1, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc ranh gồm: 7, 8, 9, 10, 7.

- Vợ chồng ông T1 đồng ý trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng, đồng ý bà T không yêu cầu tính tiền lãi.

- Ông T1 đồng ý bà T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông, bà T2 trả lại phần đất thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.970,9m² và thửa 207, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.037,1m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Mộng T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông T1, không bổ sung ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 157, Điều 158, Điều 229, Điều 244 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 309 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 105, 106, 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 4, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thái Ngọc T1.

- Công nhận cho ông T1, bà T2 được quyền đăng ký, sử dụng phần đất chiết thửa 50-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.466,5m² loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc gồm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 1. (Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long).

- Công nhận cho bà T được quyền đăng ký, sử dụng phần đất chiết thửa 50-1, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.077,5m² loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo các mốc gồm: 7, 8, 9, 10, 7. (Theo trích đo bản đồ

địa chính khu đất ngày 30/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long).

Các đương sự liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông N về việc cho ông T1, bà T2 tiếp tục canh tác thu hoạch hoa màu trên phần đất thuộc chiết thửa 50-1, tờ bản đồ số 4 đến hết vụ mùa hè thu năm 2023.

- Buộc ông T1, bà T2 phải trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ông T1, bà T2 không phải trả tiền lãi.

Kể từ ngày bản án, 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 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông T1, bà T2 phải trả lại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.037,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.970,9m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Thái Thị T.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, nguyên đơn Thái Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xem xét và chấp nhận nội dung khởi kiện của Thái Thị T yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 50 có diện tích 4.544m² đã được cấp chủ quyền cho Thái Thị T (căn cứ theo GCNQSDĐ số CU 189231 do UBND huyện T cấp ngày 16/12/2019). Bác nội dung phản tố của bị đơn: Lý do, không có căn cứ để chứng minh bị đơn có quyền quản lý sử dụng đất. Ghi nhận việc cản trở nợ của các bên và nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Lý do của việc kháng cáo: cấp sơ thẩm có định kiến về việc chấp nhận nội dung phản tố nên tại Biên bản thẩm định ngày 21/7/2022 thể hiện phần đất mà bị đơn được công nhận theo nội dung phản tố (trong phần đất nguyên đơn được cấp giấy chủ quyền). Lấy cơ sở nào công nhận phía bị đơn được 2500m² trong phần đất 4544m². Điều này chứng tỏ cấp sơ thẩm không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có kháng cáo trình bày: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ phần đất thửa 50 diện tích 4.544m² đã nhận chuyển nhượng từ ông Hùng A1. Lý do kháng cáo: Bà T đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và chỉ cho ông T1 mượn sử dụng chứ không có việc hùn hạp mua đất như bị đơn có yêu cầu phản tố.

Bị đơn không có yêu cầu kháng cáo và người đại diện hợp pháp trình bày: đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm do kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo trình bày: tham gia tố tụng về phía bị đơn.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất và không thống nhất:

Vấn đề thống nhất: Quan hệ nhân thân giữa các đương sự trong vụ án; mối quan hệ giữa các đương sự và người làm chứng; nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hiện trạng đất; quan hệ pháp luật tranh chấp; thời gian xác lập hợp đồng cổ đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và giá đất theo giá 60.000 đồng/m². Ngoài ra, các đương sự còn thống nhất nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện theo bản án sơ thẩm và các nội dung không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vấn đề không thống nhất: Số tiền 200.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng do bà T vay của ông T1 trong khi ông T1 đang nợ tiền cổ đất 100.000.000 đồng nên nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.544m², căn trừ số tiền 200.000.000 đồng tiền vay vào 100.000.000 đồng cổ đất, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Nhưng ông T1 trình bày 200.000.000 đồng là tiền hùn với bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Hùng A1 với giá 450.000.000 đồng nên đề nghị công nhận phần đất tương ứng phần tiền khi nhận chuyển nhượng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Thái Thị T.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.
- Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải nộp số tiền 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện T, Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm, đến ngày 16 tháng 6 năm 2023, nguyên đơn là bà Thái Thị T có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, các đương sự thống nhất và không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên không đặt ra giải quyết.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cho rằng án sơ thẩm xác định bị đơn cùng góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ cơ sở và kết quả đo đạc phù hợp yêu cầu phản tố của bị đơn là không khách quan.

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn sơ thẩm, bà T không phản đối chứng cứ do bị đơn cung cấp và được Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án là lời khai của ông Phạm Hùng A, người chuyển nhượng đất về việc ông T1 là người trực tiếp tham gia giao kết hợp đồng, cùng trả tiền nhận chuyển nhượng đất và nhận đất canh tác (BL355); lời khai của bà Thái Thị Kiều D là người cho ông T1 mượn vàng, tiền để hùn tiền nhận chuyển nhượng đất với bà T (BL356); lời khai của ông Thái Ngọc G, bà Thái Thị B về việc ông T1 hùn tiền với bà T để nhận chuyển nhượng đất của ông Hùng A (BL227, 229). Ngoài lời khai của những người làm chứng nêu trên, chính bà T cũng đã thừa nhận vai trò của ông T1 trong suốt quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng với ông Hùng A cũng như số tiền 200.000.000 đồng thuộc sở hữu của ông T1 và việc ông T1 là người trực tiếp nhận, canh tác phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Hùng A. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc bà T kháng cáo cho rằng số tiền 200.000.000 đồng chỉ là tiền vay của ông T1 để kinh doanh nhưng thời gian vay tiền, mục đích vay tiền, bà T trình bày có mâu thuẫn. Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 23/12/2021, bà T trình bày *“còn phần đất khoảng 5.000m vuông là tôi có mượn tiền của ông T1. Lúc trước là tôi có nói với ông T1 là cho tôi mượn 200.000.000 đồng để mua đất...”*, *“phần đất mua đó thì bà T chỉ mượn của ông T1 200.000.000 đồng...”* (BL 08, 09), sau đó thay đổi lời khai thành vay tiền do cần tiền kinh doanh nhưng lại không thống nhất về thời gian vay, thay đổi từ năm 2019 – 2020 (BL192) thành năm 2021 (BL359). Do vậy, lời khai của bà T về việc vay tiền 200.000.000 đồng của ông T1 để kinh doanh trong khi vợ chồng

ông T1 đang nợ bà T số tiền 100.000.000 đồng cổ đất nhưng bà T lại không yêu cầu ông T1 trả tiền là không đủ cơ sở để chấp nhận.

Xét mối quan hệ giữa bà T, ông T1 trước và tại thời điểm thực hiện hợp đồng với ông Hùng A; căn cứ vào diễn biến việc tham gia hợp đồng và giao nhận, quản lý đất trên thực tế; lời khai của người làm chứng, đã có đủ cơ sở xác định ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng về vai trò của ông T1 và số tiền 200.000.000 đồng trong tổng số tiền 450.000.000 đồng là cùng góp tiền với bà T (phần của bà T là 250.000.000 đồng, phần của ông T1 là 200.000.000 đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 207, diện tích 1.037,1m² và thửa 50, diện tích 4.544m², loại đất trồng lúa nước, tổng diện tích 5.581,1m², trị giá 450.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 với ông Phạm Hùng A.

Về diện tích đất, vị trí đất theo trích đo bản đồ là phù hợp tỷ lệ số tiền với diện tích đất và điều kiện canh tác của các bên. Nguyên đơn cũng thống nhất trích đo và không phản đối vị trí đất, diện tích tách thửa theo tỷ lệ tương ứng với số tiền của các bên. Do vậy, mặc dù không nêu cụ thể việc chia tài sản chung của bà T, ông T1 nhưng bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho ông T1, bà T2 được quyền đăng ký, sử dụng phần đất chiết thửa 50-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.466,5m² và công nhận cho bà T được quyền đăng ký, sử dụng phần đất chiết thửa 50-1, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.077,5m² theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Theo đó, bà T nhận thửa 207, diện tích 1.037,5m² (bà T đã nhận đất) và tách thửa 50-1, diện tích 2.077,5m², tổng cộng 3.114,6m²; ông T1 nhận tách thửa 50-2, diện tích 2.466,5m² tương ứng số tiền của các bên là có căn cứ.

Tại công văn số 2943/UBND-NC ngày 27/12/2022, Ủy ban nhân dân huyện T xác định việc tách thửa 50 nêu trên của cấp sơ thẩm là phù hợp về điều kiện tách thửa.

Nguyên đơn có kháng cáo nhưng ngoài lời trình bày, không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo loại không có giá ngạch.

[2.3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về xử lý tài sản trên đất, chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ trả tiền, lãi suất chậm trả không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Thái Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DSST, ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng các điều 100, 105, 106, 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 4, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T về việc yêu cầu ông Thái Ngọc T1 và bà Đỗ Thị Mộng T2 trả lại phần đất thửa 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.544m², loại đất chuyên trồng lúa nước.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thái Ngọc T1 về việc công nhận quyền sử dụng đất theo phân đối với phần đất thửa 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.544m², loại đất chuyên trồng lúa nước tương ứng phần tiền 200.000.000 đồng trong tổng số tiền 450.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 207, diện tích 1.037,1m² và thửa 50, diện tích 4.544m², loại đất trồng lúa nước ngày 12/11/2019 giữa ông Nguyễn Hùng A1 và bà Thái Thị T.

1.1. Công nhận cho ông Thái Ngọc T1 và bà Đỗ Thị Mộng T2 được quyền sử dụng phần đất chiết thửa 50-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.466,5m² theo các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 1 trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long

1.2. Công nhận cho bà Thái Thị T được quyền sử dụng phần đất chiết thửa 50-1, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.077,5m² theo các mốc: 7, 8, 9, 10, 7 trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long

1.3. Các phần đất nêu trên đều thuộc loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.4. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(có trích đo bản đồ địa chính kèm theo)

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Thái Thị T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0011603 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về xử lý tài sản trên đất, chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ trả tiền, lãi suất chậm trả không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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./.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND H. T;
- VKSND H. T;
- CCTHADS H. T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lâm Triệu Hữu