TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

Bản án số: 89/2022/DSPT
Ngày: 10 - 05 -2022
Tranh chấp hợp đồng cầm cố và
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc;

Bà Đặng Thị Anh Bình;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý: 171/TLPT- DS, ngày 14 tháng 12 năm 2021.Về việc: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DSST, ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2022/QĐ-PT, ngày 22 tháng 04 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1971(vắng mặt).

Chị Lê Thị Mỹ K, sinh năm 1970 (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Hg: Chị Lê Thị Mỹ K (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/05/2022).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn:

1/ Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ng: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: đường C, Phường N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chổ ở hiện nay: ấp L, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Ng:

1/ Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ng: Ông Nguyễn Văn Th sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: đường C, Phường N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chị Nguyễn Thị Ng1, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ng1: Anh Huỳnh Thanh Th, sinh năm 1999 (xin vắng mặt; Theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2021).

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

3/Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ; ấp H 2, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

4/Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981(có mặt).

5/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985(có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lạc Dũng Ch, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

Địa chỉ HKTT: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Chổ ở hiện nay: ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: bà Trần Thị Ng – bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Ng2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Anh Nguyễn Văn H trình bày: Anh H là chủ sử dụng thửa đất 46, diện tích 6.860m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 37435/QSDĐ,

cấp ngày 15/11/2002. Năm 2005, anh H thỏa thuận cầm cố cho ông Nguyễn Văn Ng2 phần đất thuộc tách thửa 46, diện tích khoảng 2.500m^2 tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long, giá cố cầm đất là 75.000.000đồng. Việc cố cầm đất có lập hợp đồng chuyển nhượng với thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc lại đất và anh H đã giao đất cho vợ, chồng ông Ng2 canh tác, quản lý, sử dụng. Ông Ng2, bà Ng trong quá trình sử dụng đất đã lấn qua thửa đất số 46 khoảng 1000m^2. Năm 2014, ông Ng2 xây dựng 01 căn nhà cấp 4 cho chị Nguyễn Thị Ngọc D (con ruột ông Ng2) ông H không tranh chấp hoặc khiếu nại tại các cơ quan có thẩm quyền.

Anh H khởi kiện bị đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Ng2 là bà Trần Thị Ng (vợ ông Ng2), chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ng1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trả lại phần đất diện tích 1965,9m^2, tách thửa 126-1 (thửa mới) thuộc thửa 126 do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long, phía nguyên đơn đồng ý trả lại phía bị đơn 75.000.000đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) tiền cầm cố đất.

Đối với diện tích đất 726,4m^2 thuộc tách thửa 126-2 do chị Nguyễn Thị Ngọc D đang quản lý, sử dụng, gồm các mốc 1,2,3,4,7,8,1 trên đất có một căn nhà cấp 4, cây trồng vật kiến trúc cùng toàn bộ tài sản trên đất phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục giao chị D tiếp tục quản lý sử dụng, không yêu cầu chị D trả lại diện tích đất thuộc tách thửa 126-2.

Bà Trần Thị Ng và đại diện hợp pháp là anh Huỳnh Thanh Th1 trình bày:

Vào ngày 15/10/2005, ông Nguyễn Văn Ng2 và bà Trần Thị Ng có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích đất 3.500m^2 của anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K, ngụ ấp M, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó anh H, chị K có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn H cho ông Ng2 cất giữ.

Tháng 11 năm 2014, phía bị đơn có cho con gái là Nguyễn Thị Ngọc D sinh năm 1981 xây dựng 01 nhà trên phần đất 3.500m^2 mà ông Ng2, bà Ng đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà K, khi xây dựng nhà cho chị D có anh H phụ xây dựng không lấy tiền công, điều này đồng nghĩa với anh H đã có chuyển nhượng đất cho ông Ng2, bà Ng.

Vào ngày 02/4/2018, phía bị đơn có nhận lá đơn, nội dung (ông H và bà K) đồng ý sang tên cho ông Ng 2500m^2 đất.

Nay anh H, chị K khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng cầm cố; yêu cầu bà Ng trả lại phần đất đang quản lý sử dụng nằm ngoài căn nhà của chị D là hoàn toàn vô căn cứ, không có cơ sở chấp nhận.

Từ những ý kiến trên phía bị đơn yêu cầu anh Hg, chị K tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao diện tích đất 3.500m^2 như thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng ngày 15/10/2005, diện tích theo khảo sát đo đạc thực tế là 2.692,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm gồm các mốc (4,7,8,9,10,11,12,4) theo hiện trạng đo đạc thực tế ngày 16/10/2018 để bà Ng (vợ ông Ng2) làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà Ng không có yêu cầu nào khác.

Ông Ng2 đã chết tháng 12 năm 2018 hàng thừa kế thứ nhất ông Ng2 gồm: 04 người con Nguyễn Thị Ng; Nguyễn Văn Th; Nguyễn Thị Ngọc D; Nguyễn Văn T và vợ ông Ng2 là bà Trần Thị Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Ngọc D (đồng thời chị D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng2) trình bày:

Tháng 11 năm 2014, ông Ng2, bà Ng có cho chị D một phần đất để xây dựng nhà trên tổng diện tích đất 3.500m^2 đã nhận chuyển nhượng từ anh H, chị K, khi xây dựng nhà có anh H phụ không lấy tiền công, điều này đồng nghĩa với anh H đã thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông Ng2, bà Ng. Chị D yêu cầu anh H, chị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích đất 3.500m^2 như thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng ngày 15/10/2005 để bà Ng kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật.

Nếu trường hợp được Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp trong đó có diện tích đất 726,4m^2 loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 126 tọa lạc ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long thì chị D đồng ý cho bà Trần Thị Ng đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Anh Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Văn T, người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Ng1 là anh Huỳnh Thanh Th1 trình bày: thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Ng2, bà Ng, nếu được chấp nhận yêu cầu khởi kiện các đương sự đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà Ng quản lý, sử dụng.

Anh Lạc Dũng Ch (chồng chị D) trình bày: thống nhất toàn bộ yêu cầu và ý kiến trình bày của chị D, phần đất tranh chấp là ông Ng2, bà Ng nếu được Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp thì anh Ch đồng ý để bà Trần Thị Ng đứng tên giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất mà anh Ch, chị D đang quản lý, sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST, ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, Quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 326, 327, 328, khoản 4 Điều 332, Điều 689, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Mỹ K.

Vô hiệu "Giấy chuyển nhượng quyền sử dung đất" lập ngày 15/10/2005 giữa anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn Ng2 đối với diện tích đất 3.500m^2 (hiện trạng của diện tích đất đang tranh chấp là 2.692,3m^2).

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K trả ông Nguyễn Văn Ng2 (chết năm 2018) những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng2 là bà Trần Thị Ng, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Hoàng T, chị Nguyễn Thị Ng1 số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị Ng, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Ng2 trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất diện tích 1965,9m^2, tách thửa 126-1(gồm các mốc 8,9,10,11,12,4,3,2,1,8) tách từ thửa 126, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.987,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất (có trích đo kèm theo).

Anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký, chỉnh lý biến động phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về Đất đai.

Hộ chị Nguyễn Thị Ngọc D có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà cấp 4 cùng toàn bộ tài sản trên diện tích đất 726,4m^2, thuộc tách thửa 126-2 (gồm các mốc 1,2,3,4,7,8,1) một phần của thửa 126, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.987,8m^2 do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy nhận QSD đất.

Bà Trần Thị Ng có quyền kê khai, đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 726,4m^2 thuộc tách thửa 126-2 nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc D về việc yêu cầu Tòa án công nhận "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15/10/2005 giữa anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn Ng2 đối với diện tích đất 3.500m^2 có hiệu lực, buộc anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K giao hiện trạng của diện tích đất đang tranh chấp là 2.692,3m^2 thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 8 do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền 4.000.000đồng (Bốn triệu đồng) đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/10/2021, bà Trần Thị Ng kháng cáo. Nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tòa triệu tập người làm chứng trong giấy hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 15/10/2005.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.500m^2 ngày 15/10/2005 giữa anh H, chị K và ông Ng2.

Tại phiên tòa:

Chị Lê Thị Mỹ K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp tài liệu chứng cứ bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ng là ông Nguyễn Văn Th2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Ng.

Chị Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Căn nhà và tài sản gắn liền trên phần đất 126-2 là tài sản của ông Ng2, bà K. Do đó, chị K yêu cầu công nhận nhà, tài sản và phần đất tách thửa 126-2 cho bà Ng.

Chị Nguyễn Thị Ng1, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ngọc D và anh Nguyễn Văn T trình bày: Các đương sự là hàng thừa kết thứ nhất của ông Ng2. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2005 giữa ông Ng2, bà Ng và anh H, chị K được công nhận các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận phần đất nêu trên cho bà Ng.

Trình bày phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tung dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2005 giữa anh H, chị K với ông Ng2 thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 55.000.000 đồng, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/10/2005. Như vậy, cho thấy các đương sự đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hồ sơ thể hiện bị đơn đã giao cho nguyên đơn 55.000.000 đồng là đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng. Căn cứ vào văn bản ngày 2/4/2018 (BL

09) thể hiện anh H vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông Ng2 2.500m^2 theo thỏa thuận tại giấy chuyển nhượng ngày 15/10/2005, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về mặt hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận tiền, bị đơn đã cải tạo, trồng cây, xây dựng nhà trên nđất nguyên đơn không có tranh chấp nên cần được công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự.

Từ đó những phân tích trên, quan điểm của Kiểm sát viên, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ 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 thủ tục tố tụng:

Tòa án sơ thẩm xét xử ngày 11/10/2021 đến ngày 22/10/2021 bà Trần Thị Ng có đơn kháng cáo nên kháng cáo của bà Ng là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất:

Anh H là chủ sử dụng thửa 46, diện tích 6.860m^2, loại đất lúa tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 37436/QSDĐ ngày 08/12/2002.

Ngày 31/12/2014, anh H, chị K thực hiện việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa mới 285, diện tích 6.271m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước số vào sổ CH 02599.

Sau đó, anh H thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất 285 trong đó thửa 285 được tách thửa trong đó có thửa đất 126, diện tích 2.987,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm.

Anh H, chị K và bà Ng, các con bà Ng, ông Ng2 đều thừa nhận phần đất hiện nay các được sự tranh chấp là thửa đất 126, diện tích 2.987,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long

[2.2] Anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K đều thừa nhận chử ký " H" " K"; chữ viết " Nguyễn Văn H" " Lê Thị Mỹ K" tại tờ " Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/10/2005 là chữ ký, chữ viết của anh H, chị K. Khi ký viết họ tên anh H, chị K không bị đe dọa, ép buộc. Đồng thời, anh H, chị K thừa nhận thửa đất 126, diện tích 2.987,8m^2, anh H, chị K đã giao đất cho

ông Ng2, bà Ng canh tác sử dụng từ năm 2005; trong quá trình quản lý, sử dụng ông Ng2, bà Ng có tiến hành cải tạo xây dựng nhà, trồng cây.

[2.3] Xét bà Ng và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ng2 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2005 giữa anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn Ng2.

Bà Ng và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ng2 cho rằng: Ngày 15/10/2005, ông Ng2, bà Ng và anh H, chị K có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì anh H, chị K có vay vốn Ngân hàng và có ký hợp đồng thế chấp thửa đất 46, 47 đảm bảo cho khoản tiền vay. Khi đến hạn trả nợ Ngân hàng thì anh H, chị K không có khả năng trả nợ Ngân hàng, sợ Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp nên đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ng2 3.500m^2,với giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng để trả nợ, với giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Thực hiện thỏa thuận nêu trên ông Ng2, bà Ng đã giao cho anh H, chị K 55.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong thì anh Hg, chị K giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng1, bà Ng quản lý sử dụng. Việc thỏa thuận giữa các đương sự có lập*" Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/10/2005*". Từ khi anh H, chị K giao đất cho ông Ng2, bà Ng quản lý sử dụng. Đến năm 2014, thì cất nhà (cấp 4), trồng cây, xây dựng vật kiến trúc khác trên đất, không phát sinh tranh chấp và chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là có căn cứ phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như:

[2.3.1] Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2005 có nội dung : "*Tôi Nguyễn Văn H, sinh năm 1970: CMND số vợ tôi tên Lê Thị Mỹ K sinh năm 1971CMND số 320675658 nơi thường trú ấp M, xã A,, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long vợ chồng tôi đồng ý chuyển nhượng 3.500m^2 đất của chúng tôi cho ông Nguyễn Văn Ng2 sinh năm 1953 thường trú ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long*".

[2.3.2] Tại Đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai ngày 2/4/2018 của anh H gởi đến Ủy ban nhân dân xã A anh H đã trình bày: "*…….Ý kiến của chúng tôi hiện nay vẫn chấp nhận sang tên luôn cho ông Ng2 diện tích 2.500m^2 theo như thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2005*"

[2.3.3] Tại biên bản hòa giải ngày 16/4/2019 anh H, chị K cũng thừa nhận " *Tại phiên bản hòa giải hôm nay ông H, bà K có thừa nhận ký vào giấy chuyển nhượng ngày 15/10/2005; và ông Nguyễn Văn H ký vào đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp ngày 02/4/2018".*

[2.3.4] Tại Tờ tường trình ngày 27/1/2007 trong vụ án tranh chấp lối thoát nước giữa anh H và chị Nguyễn Thị M, anh H trình bày: "*Trước đây tôi có vay vốn Ngân hàng, tôi làm ăn thất bại không có khả năng trả nổi. Đến tháng 15.10.2005 anh tôi tên Nguyễn Văn Ng2 muốn giữ đất cha mẹ, không bán cho*

người khác cắt phần đất ruộng 2.5000m^2 cho anh tôi nguyễn văn ng2 để đủ số tiền trả nợ...."

Từ những chứng cứ nêu Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Anh H, chị K đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ng2, bà Ng thửa đất 216 với giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng.

[2.3]Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị K và ông Ng2, bà Ng được xác lập vào ngày 15/10/2005 chưa tuân thủ về hình thức. Nhưng các đương sự đã thừa nhận đã giao đất cho phía ông Ng2 quản lý canh tác từ năm 2005, ông Ng2, bà Ng đã trả đủ số tiền 55.000.000 đồng trong quá trình sử dụng phía bị đơn có cải tạo, trồng cây, cất nhà trên phần đất anh H, bà K không tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Ng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 126 theo diện tích khảo sát đo đạc hiện trạng giữa anh H, chị K và ông Ng2, bà Ng đã xác lập ngày 15/10/2004.

[2.5] Anh H, chị K cho rằng ngày 15/010/2005 anh H, chị K có thỏa thuận tại "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/10/2005 khi nào có tiền trả ông Ng2 thì sẽ ông Ng2 trả lại thửa đất 216 cho anh H, chị K. Xét nội dung tại "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/10/2005 không có nội dung thỏa thuận nêu trên; bà Ng cũng không thừa nhận anh H, chị K không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để xem xét.

[2.6] Anh H, chị K cho rằng lối thoát nước tranh chấp được giải quyết tại bản án dân sự phúc thẩm số 239/2007/DSPT, ngày 15/08/2007 giữa anh Hg và chị Nguyễn Thị M thuộc phần đất tại thửa 126. Tòa án cũng đã thông báo anh H, chị K cung cấp chứng cứ chứng minh nhưng anh H, chị K không cung cấp. Mặc khác tại trích đo bản đồ hiện trạng khu đất đất ngày 18/03/2019 phục vụ công tác xét xử của Tòa án cũng không thể hiện hiện trạng của thửa đất 126 có lối thoát nước.

[2.7] Xét tại cấp sơ thẩm chị D cho rằng tài sản trên thửa đất (tách 126-2) là tài sản của chị D. Nhưng tại cấp phúc thẩm chị D và anh Dũng Ch (chồng chị D) xác định tài sản gắn liền trên thửa đất 216-2 là tài sản của ông Ng2, bà Ng. Anh Ch không yêu cầu tranh chấp; chị D đồng ý yêu cầu Tòa án công nhận bà Ng là chủ sở hữu đối với các tài sản trên phần đất tách thửa 126-2.

[2.7]Xét, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ng2 chị Nguyễn Thị Ng1, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Văn T cũng là người thừa kế của ông Ng2 tự nguyện: Công nhận nhận thửa đất thửa đất 216 và các tài sản gắn liền trên thửa đất 126 cho bà Ng là chủ sử dụng và chủ sở hữu. Xét sự tự nguyện của các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên công nhận sự tự nguyện thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

Do, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng nên sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm các đương sự nộp theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đề nghị là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 326, 327, 328, khoản 4 Điều 332, Điều 689, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Mỹ K về việc yêu cầu Bà Trần Thị Ng, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Ng2 trả lại quyền sử dụng đất đối thửa 126, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.692,3m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Ng.

2.1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H và chị Lê Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn Ng2 tại "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15/10/2005 đối với thửa đất 126 theo diện tích đất đo đạc hiện trạng diện tích 2.692,3m^2 tọa lạc ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

2.2/ Công nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Ng2 là anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ng1: Công nhận quyền sử dụng đất thửa 126, theo diện tích đất đo đạc hiện trạng 2.692,3m^2 và tài sản gắn liền trên thửa đất 126 tọa lạc ấp H, xã A, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long cho bà Ng.

Bà Trần Thị Ng có quyền liên hệ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và đo đạc: Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Lê Thị Mỹ K nộp số tiền 4.000.000đồng (Bốn triệu đồng), anh H, chị K đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

4/Về án phí:

4.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sơ thẩm (không giá ngạch) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp 3.750.000 đồng theo lai thu số 000618, ngày 08/08/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít còn lại 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm ngàn đồng) hoàn trả anh H.

4.2/Án phí phúc thẩm: Bà Ng không phải nộp nộp án phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC.
- VKSND TVL.
- CA TAND TVL.
- TAND . H.TPVL
- Chi cục THADS. TPVL.
- Các đương sự.
- Lưu HS; TNV, TDS

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

(Đã ký)

Đặng Duy Mỹ Ngọc