

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 126/2022/DS - PT

Ngày 30 - 12 - 2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Tống Văn Viên

Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Thia - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2022 và Thông báo số: 91/TB – TA ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc dời ngày xét xử giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kim Thị L, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Kim Thị L: Luật sư Nguyễn Tấn Lộc – Văn Phòng Luật sư Hai Ngoan thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị S, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Thạch Thị S: Luật sư Trầm Phú L – Công ty Luật TNHH MTV Thái Hải – Chi nhánh tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch Th, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Chông V, xã Trường Th, huyện CN, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Thạch T (tên gọi khác: Phúc), sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông Thạch T: Ông Trâm Phú L, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp Chòm Ch, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021.

3. Ông Kiên K (Kiên Kóte), sinh năm 1959 (Có đơn xin vắng mặt).

4. Anh Kiên Sa M; sinh năm 1996 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- *Người phiên dịch tiếng Khmer*: Ông Kim Thành L, công tác tại Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo*: Bà Thạch Thị S là bị đơn, ông Thạch Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Kim Thị L trình bày:

Vào năm 1998, bà có nhận chuyển nhượng diện tích 2.090m², thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh của hộ bà Thạch Thị S do bà S đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 15 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999). Lúc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay có bà S và có con của bà S là anh Thạch T (Phúc) cùng ký tên, còn một người con của bà S là anh Thạch Th lúc đó đang đi tu nên không có ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà S giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Từ khi nhận chuyển nhượng thì hộ của bà gồm có bà, chồng bà là ông Kiên K và sau này con ruột của bà là Kiên Sa M khi trưởng thành đã trực tiếp canh tác và sử dụng ổn định từ đó đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Khoảng vài năm trở lại đây, bà có liên hệ với bà S và cán bộ Địa chính xã Phước Hưng là ông Dương Quang Vinh để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà. Ông Vinh có xuống hiện trạng đo lại phần đất trên, ông Vinh yêu cầu bà phải kêu bà S và hai người con của bà S là ông Thuone và ông Thanh lên Ủy ban xã ký tên, đồng thời phải cung cấp giấy tờ tùy thân của bà S và các con bà S thì ông Vinh mới làm được. Tuy nhiên hai người con của bà S không chịu giao nộp giấy chứng minh nhân dân nên hợp đồng chuyển nhượng đến nay không làm được. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 232 cho bà thì bà S có cầm cố đất này cho bà Trang Thị Mỹ Lệ và Thạch Thị Tha cùng ấp. Đối với tờ sang đứt đất ruộng vào ngày 17/02/1998 (do Thạch Lân em rể thứ 8 của bà L viết dùm), sau khi ký tên thì bà S đã nhận vàng của bà bằng 15 chỉ vàng 24 kara (*loại vàng 9999, gồm có 04 chiếc nhẫn mỗi chiếc 02 chỉ vàng, 01 chiếc lắc tay 02 chỉ vàng, 01 sợi dây chuyền 05 chỉ vàng*). Vài ngày sau do bà S chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nên bà yêu cầu bà S giao giấy chứng nhận và có làm giấy giao quyền sử dụng đất (*do ông Kim Dane là em ruột thứ 4 của bà L viết*) nhưng bà S không ký

tên mà lãn tay vào giấy giao quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà cất giữ cho đến nay. Giấy giao quyền sử dụng đất này mặc dù làm sau ngày 17/02/1998 nhưng vẫn đề cùng ngày 17/02/1998 với tờ sang đứt đất ruộng. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²) tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà và hộ bà Thạch Thị S.

Theo đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn bà Thạch Thị S và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trầm Phú L trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²) tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là của hộ bà Thạch Thị S, do bà Thạch Thị S đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp quyền sử dụng đất vào năm 1995. Đến khoảng năm 1998, do cần tiền trị bệnh cho con nên bà S có thỏa thuận cầm cố phần đất trên cho vợ chồng bà Kim Thị L và ông Kiên K, hai bên thỏa thuận cầm cố phần đất với giá 05 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999), lãi suất cầm cố được căn trừ vào số tiền hoa lợi do vợ chồng bà L canh tác, sử dụng đất. Lúc cầm cố đất, bà S có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ, hai bên giao kết khi nào bà S có đủ 05 chỉ vàng 24 kara trả cho bà L thì bà L trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Do quen biết và tin tưởng vợ chồng bà L nên khi thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên hai bên không có lập hợp đồng cầm cố mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Sau khi cầm đất rất nhiều lần bà S có yêu cầu vợ chồng bà L, ông Kết cho bà S chuộc lại đất theo thỏa thuận nhưng bà L không đồng ý nên vào năm 2014 bà S có làm đơn yêu cầu gửi chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành sau đó chuyển lên Tòa án nhân dân huyện Trà Cú. Do bà S không biết chữ nên khi cán bộ Tòa án hướng dẫn thủ tục làm đơn khởi kiện bà S không biết làm, vì vậy không tiếp tục khởi kiện nữa. Đối với tờ sang đứt đất ruộng bà S hoàn toàn không có ký tên hay thỏa thuận gì với bà L, còn đối với giấy giao quyền sử dụng đất cho bà L giữ thì bà S thừa nhận có lãn tay. Nay bà S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, diện tích đất thực đo 1.924m², tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà L và hộ bà S. Bà S có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án xem xét không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên giữa bà L và hộ bà S; bà S yêu cầu bà L, ông Kết phải trả lại cho hộ bà S diện tích đất thực đo 1.924m², thuộc thửa đất số 232 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên, bà S đồng ý trả lại cho bên bà L bằng 05 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999) đúng như thỏa thuận cầm cố.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai của ông Thạch Th, ông Thạch T và người đại diện hợp pháp của ông Thưone và ông Thanh là ông Trầm Phú L trình bày: Ông Thanh không có ký tên vào tờ sang bán đứt đất ruộng ngày 17/02/1998 vì ông Thanh không biết chữ, còn ông Thưone thì cho rằng ông không có ký tên vào tờ sang đứt đất ruộng do khoảng năm 1997-2000 ông Thưone đi tu tại chùa Trạm, xã Phước Hưng, cả hai ông đều cho rằng không biết việc mẹ hai ông và bà L có

cầm cố hay chuyển nhượng đất, sau này mới nghe bà S nói lại là cầm thửa đất trên cho bà L bằng 05 chỉ vàng 24 kara. Năm 2014 gia đình có yêu cầu chuộc lại đất nhưng bên bà L không đồng ý nên mẹ hai ông đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trà Cú. Do thủ tục không đầy đủ và mẹ hai ông không biết chữ nên không khởi kiện nữa. Nay hai ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, diện tích đất thực đo 1.924m², tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà L và hộ gia đình hai ông, đồng thời yêu cầu bà L, ông Kết phải trả lại cho hộ gia đình hai ông diện tích đất trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua anh Kiên Sa M trình bày: Anh là con ruột của bà Kim Thị L, vào ngày 17/02/1998 mẹ anh có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.090m², thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5 loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh, sau khi nhận chuyển nhượng thì cha mẹ anh canh tác, anh là thành viên trong nhà nên có phụ cha mẹ làm ruộng đến khi anh trưởng thành thì mẹ anh giao cho anh canh tác. Hiện anh đang sống chung với mẹ anh, trong vụ án này anh không có yêu cầu gì mà do mẹ anh là bà Kim Thị L toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiên K trình bày: Vào năm 1998 ông và vợ ông là bà Kim Thị L có chuyển nhượng phần đất diện tích 2.090m² thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ 5, mục đích trồng lúa, đất tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị S đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24kara, bà L đã giao đủ vàng cho bà S, hai bên có làm giấy tay có con bà S ký tên, từ năm 1998 đến nay gia đình ông sử dụng liên tục không có ai tranh chấp, gia đình ông có yêu cầu bà S làm thủ tục sang tên nhưng bà S hứa hẹn nên không thực hiện được. Nay bà L khởi kiện yêu cầu giải quyết đối với phần đất trên thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất này vì ông và bà L không còn sống chung và ông đã giao toàn quyền sử dụng và định đoạt cho bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 157; 162; 165; 273; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 116; 117; 119; 129; 500; 502; 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105; 106; 135; 136 luật đất đai năm 2003; các Điều 166; 167; 202; 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 232, tờ bản đồ 5 tờ, diện tích 1.924m², tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà L, ông Kết và hộ bà S; bà Kim Thị L được tiếp tục sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Kim Thị L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà S yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.924m² tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa hộ bà S và bà L, ông Kết và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đứng tên của thửa đất trên.

Không công nhận hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích thực đo là 1.924m² thửa đất số 232 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa hộ bà S và bà L, ông Kết.

Đối với diện tích đất 83m² do Nhà nước thu hồi làm bờ kinh công cộng bà Kim Thị L và hộ bà S đồng ý không có yêu cầu kể cả số tiền bồi hoàn nên không đặc ra xem xét.

Không công nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thanh và ông Thurene yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.924m² tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa hộ gia đình ông và bà L, ông Kết và yêu cầu bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đứng tên của thửa đất trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch Th kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thạch Th, ông Thạch T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Kim Thị L không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Thạch Thị S cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²), thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là bà Thạch Thị S chỉ cầm cố cho bà Kim Thị L chứ không có chuyển nhượng cho bà L như bà L trình bày vì giá chuyển nhượng tại thời điểm đó không hợp lý, các lời khai của những người làm chứng có sự mâu thuẫn. Nếu có việc chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng này cũng bị vô hiệu vì không được các con của bà Thạch Thị S đồng ý, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà Thạch Thị S không biết chữ nên Tờ sang đứt đất ruộng ngày 17/02/1998 là không khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Kim Thị L cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²), thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là bà

Thạch Thị S đã chuyển nhượng cho bà Kim Thị L là có thật. Bởi vì tại Tờ sang dứt đất ruộng ngày 17/02/1998 bà Thạch Thị S có ký tên, bà Thạch Thị S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 232, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân của bà Thạch Thị S cho bà Kim Thị L để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về giá vàng chuyển nhượng thửa đất trên thì phù hợp với thời điểm bà Thạch Thị S chuyển nhượng cho bà Kim Thị L. Bà Thạch Thị S, ông Thạch Th, ông Thạch T cũng thừa nhận dùng số vàng nhận từ bà Kim Thị L để chữa bệnh cho ông Thạch T, điều này chứng tỏ bà Thạch Thị S sử dụng số vàng này vào mục đích cho gia đình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua ông Thạch Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên cho rằng có đủ cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²), thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là bà Thạch Thị S đã chuyển nhượng cho bà Kim Thị L. Mặc dù về hình thức của hợp đồng không đúng quy định của pháp luật nhưng các con của bà Thạch Thị S cũng biết việc này, bà Thạch Thị S dùng số vàng nhận từ bà Kim Thị L vào mục đích cho gia đình. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên giữa bà Thạch Thị S với bà Kim Thị L là đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Phần đất tranh chấp diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²), thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của gia đình bà Thạch Thị S, được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/1995 cho bà Thạch Thị S đại diện hộ đứng tên. Bà Kim Thị L cho rằng vào năm 1998 bà nhận chuyển nhượng thửa đất này của hộ bà Thạch Thị S với giá 15 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, bà đã giao đủ vàng cho bà Thạch Thị S và bà Thạch Thị S đã giao quyền sử dụng đất cho bà sử dụng từ đó cho đến nay. Còn bà Thạch Thị S cho rằng bà chỉ cầm có thửa đất trên cho bà Kim Thị L với giá 05 chỉ vàng 24k chứ không có chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]. Tại “Tờ sang dứt đất ruộng” ngày 17/2/1998 có nội dung bà Thạch Thị S cùng 02 người con là Thạch T, Thạch Th đồng ý sang dứt đất ruộng diện tích

2.090m² tọa lạc ấp Chợ Trên, xã Phước Hưng cho vợ chồng bà Kim Thị L, ông Kim Kết với giá 15 chỉ vàng 24k. Phía dưới bên người bán có chữ ký “S”, theo bà Kim Thị L cho rằng thì chữ “S” này là do bà Thạch Thị S ký, còn bà Thạch Thị S thì không thừa nhận chữ ký “S” là do bà ký vì bà không biết chữ. Tại kết luận giám định số: 143/KL-KTHS ngày 11/3/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh thì chữ ký tên “S” trong Tờ sang đứt đất ruộng ngày 17/02/1998 so với các chữ ký của bà Thạch Thị S do Tòa án thu thập làm mẫu là do cùng một người ký ra (BL 109). Sau khi có kết quả giám định, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Thạch Thị Sate lại thừa nhận có ký tên vào “Tờ sang đứt đất ruộng” trên nhưng cho rằng không biết ký nội dung gì. Điều này cho thấy lời khai của bà Thạch Thị S trước sau không thống nhất.

[1.2]. Sau khi làm “Tờ sang đứt đất ruộng” ngày 17/2/1998 thì giữa bà Thạch Thị S với bà Kim Thị L có làm “Giấy giao quyền sử dụng đất” đề ngày 17/02/1998, bà Thạch Thị S thừa nhận có lăn tay vào giấy giao quyền sử dụng đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Thạch Thị S cũng thừa nhận đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 232 cho bà Kim Thị L. Như vậy, nếu như bà Thạch Thị S không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kim Thị L thì hà cớ gì phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim Thị L quản lý.

[1.3]. Theo lời khai của bà Trang Thị Lệ cho rằng, trước khi bà Kim Thị L sử dụng phần đất trên của bà Thạch Thị S thì bà có nhận cầm cố phần đất này của bà Thạch Thị S để làm ruộng. Sau đó bà Thạch Thị S lấy lại thì bà thấy gia đình bà Kim Thị L canh tác, bà có hỏi bà Kim Thị L thì bà Kim Thị L nói đã mua phần đất này của bà Thạch Thị S. Một thời gian sau thì bà Kim Thị L có đến gặp bà hỏi bà có muốn chuyển nhượng lại phần đất này không, do bà không có nhu cầu sử dụng nên bà không có mua (BL 115). Xét thấy, mặc dù bà Lệ không nghe trực tiếp bà Thạch Thị S nói chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho bà Kim Thị L, chỉ nghe bà Kim Thị L nói nhưng sự việc nghe bà Kim Thị L nói này diễn ra trước khi bà Thạch Thị S với bà Kim Thị L tranh chấp với nhau nên lời khai này của bà Trang Thị Lệ là khách quan.

[1.4]. Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời điểm 1998: Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Đăng là Trưởng ban nhân dân ấp Chợ Trên xác nhận vào thời điểm năm 1998 - 1999 thì giá chuyển nhượng khoảng 06 – 07 chỉ vàng 24k/01 công đất; giá cầm cố khoảng 02 – 03 chỉ vàng 24k/01 công đất, cầm đến khi nào có vàng thì cuộc lại (BL 118). Như vậy cho thấy, giá 15 chỉ vàng thể hiện trong “Tờ sang đứt đất ruộng” ngày 17/2/1998 giữa bà Thạch Thị S với bà Kim Thị L, ông Kiên K là phù hợp với giá thị trường mua bán thời điểm đó.

[1.5] Về việc bị đơn bà Thạch Thị S đưa ra sự kiện vào năm 2014 bà có khởi kiện bà Kim Thị L đòi lại đất cầm cố để chứng minh cho lời khai của bà là thửa đất này bà chỉ cầm cố cho bà Kim Thị L chứ không có chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 2014 trước khi bà Thạch Thị S khởi kiện bà Kim Thị L (*bà S khởi kiện bà L ngày 02/3/2014* (BL 134)) thì trước đó bà Kim Thị L đã yêu cầu cán bộ địa chính xã Phước Hưng là ông Dương Quang Vinh hướng dẫn bà Kim Thị L làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên và ông Vinh có xuống phần đất trên để

khảo sát, kiểm đặc lại ranh và ông Vinh có lập biên bản khảo sát và tại biên bản khảo sát kiểm đặc ranh giới, mốc giới do ông Vinh lập thể hiện ngày ông Vinh khảo sát kiểm đặc là ngày 10/01/2014 (BL 137, 258 - 259). Vào thời điểm ông Vinh xuống khảo sát, kiểm đặc lại ranh này, bà Kim Thị L có yêu cầu bà Thạch Thị S giao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình của bà Thạch Thị S cho bà Kim Thị L thì bà Thạch Thị S cũng đã đồng ý giao cho bà Kim Thị L. Nếu như không có chuyển nhượng thửa đất trên thì sao bà Thạch Thị S lại giao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình cho bà Kim Thị L làm gì.

[1.6]. Đối với ông Thạch Th và ông Thạch T là thành viên hộ của bà Thạch Thị S, mặc dù hai ông không thừa nhận có chuyển nhượng đất phần đất trên cho bà Kim Thị L, hai ông cho rằng chỉ biết là mẹ hai ông bà Thạch Thị S cầm cố đất cho bà Kim Thị L nhưng như nhận định trên đã chứng minh được phần đất này bà Thạch Thị S đã chuyển nhượng cho bà Kim Thị L, chứng tỏ hai ông cũng biết được việc chuyển nhượng này và không phản đối chứ không phải không biết như hai ông trình bày. Ngoài ra theo lời khai của bà Thạch Thị S, ông Thạch Thương là dùng số vàng nhận từ bà Kim Thị L để chữa bệnh cho ông Thạch T, điều này chứng cho thấy bà Thạch Thị S sử dụng số vàng này vào mục đích chung của gia đình.

[2]. Từ những chứng cứ và phân tích trên [1.1], [1.2], [1.3], [1.4], [1.5]. [1.6] có cơ sở khẳng định thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.090m² (thực đo 1.924m²), tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh vào năm 1998 hộ gia đình bà Thạch Thị S chuyển nhượng cho bà Kim Thị L là có thật.

[3]. Xét về hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên, các bên chỉ lập giấy tay nên vi phạm về hình thức. Nhưng theo quy định tại điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “ b) *Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này :*

b.1) ...

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

Theo Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Đối chiếu quy định trên của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo 1.924m² thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà Kim Thị L, ông Kiên K với hộ gia đình bà Thạch Thị S không bị xem là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà bà Kim Thị L, ông Kiên K với hộ gia đình bà Thạch Thị S là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn bà Thạch Thị S, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Th.

[5]. Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị S, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[6]. Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Kim Thị L, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[7]. Do quyết định của bản án cấp sơ thẩm tuyên chưa chuẩn xác và đầy đủ về việc không chấp nhận phần yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên cấp phúc thẩm tuyên lại phần này để bảo đảm cho việc thi hành án. Ngoài ra cấp sơ thẩm không buộc ông Thanh, ông Thuone chịu án phí khi yêu cầu độc lập không được chấp nhận là không đúng quy định pháp luật nên sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kim Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do bà Thạch Thị S là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thạch Thị S. Buộc ông Thạch Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 tiền tạm ứng án phí mà ông Thạch Th đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012602 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch Th không phải nộp tiếp. Buộc ông Thạch T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 tiền tạm ứng án phí mà ông Thạch T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012603 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch T không phải nộp tiếp.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Thạch Thị S là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị S. Buộc ông Thạch Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Thuone đã nộp theo biên lai số:

0009795 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch Th không phải nộp tiếp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị S và ông Thạch Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- Áp dụng Điều 129, Điều 500; 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất thực đo 1.924m², thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà Kim Thị L, ông Kiên K với hộ bà Thạch Thị S.

Bà Kim Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất thực đo 1.924m², thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 233, 235, có chiều dài 135,2 m.

Hướng Tây giáp thửa 230, có chiều dài 133,1m.

Hướng Nam giáp thửa 231, có chiều dài 14,4m.

Hướng Bắc giáp Kênh số Hai có chiều dài 14,1m.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo Công văn 608/CNHTrC ngày 31/8/2021 kèm theo)

Bà Kim Thị L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 232, diện tích thực đo 1.924m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà Thạch Thị S và bà Kim Thị L, ông Kiên K; yêu cầu trả lại diện tích đất thực đo 1.924m², thửa 232, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu bà Kim Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 232.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch T, ông Thạch Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 232, diện tích thực đo 1.924m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng

lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà Thạch Thị S và bà Kim Thị L, ông Kiên K và yêu cầu bà Kim Thị L trả lại tích thực đo 1.924m², thửa 232, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Chợ T, xã Phước H, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

4. Về chi phí giám định: Tổng số tiền 4.411.000 đồng. Buộc bà Thạch Thị S phải chịu số tiền 4.411.000 đồng nhưng số tiền này do bà Kim Thị L đã nộp tạm ứng trước nên Cơ quan thi hành án dân sự thu số tiền 4.411.000 đồng của bà Thạch Thị S để trả cho bà Kim Thị L. Bà Kim Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa 89.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Trà Cú.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền 2.685.000 đồng. Buộc bà Thạch Thị S, ông Thạch Th, ông Thạch T phải chịu số tiền 2.685.000 đồng nhưng số tiền này do bà Kim Thị L đã nộp tạm ứng trước nên Cơ quan thi hành án dân sự thu số tiền 2.685.000 đồng của bà Thạch Thị S, ông Thạch Th, ông Thạch T để trả cho bà Kim Thị L. Bà Kim Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa 315.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Trà Cú.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kim Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thạch Thị S. Buộc ông Thạch Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 tiền tạm ứng án phí mà ông Thạch Th đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012602 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch Th không phải nộp tiếp. Buộc ông Thạch T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 tiền tạm ứng án phí mà ông Thạch T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012603 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch T không phải nộp tiếp.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị S. Buộc ông Thạch Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Thạch Th đã nộp theo biên lai số: 0009795 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch Th không phải nộp tiếp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Trà Cú;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng