

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 232/2022/DS-PT

Ngày: 15-12-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố,  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Bá Kha**

*Các Thẩm phán:*

Ông **Lê Quang Tấn**

Ông **Vũ Thế Mạnh**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại D V kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Ông **Trương Thanh Triều** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn T**, sinh năm: 1963 và bà **Thị Mỹ V (D)**, sinh năm 1964. Có mặt

Cùng địa chỉ: Số 60, tổ 1, ấp Vĩnh Ph, xã Vĩnh Ph, huyện Giồng R, tỉnh Kiên Giang.

**- Bị đơn:** Bà **Đỗ Thị K**, sinh năm: 1960. Có mặt

Địa chỉ: Ấp Nguyễn V, xã Vĩnh Th, huyện Giồng R, Kiên Giang.

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

Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1968. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Ph, xã Vĩnh Ph, huyện Giồng R, Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Đỗ Thị K.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Thị Mỹ V trình bày:***

Vào ngày 14/7/1998 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông có cố cho bà Đỗ Thị K 01 công đất tầm 3 mét với giá 06 chỉ vàng 24 k (loại 98%). Đến năm sau vợ chồng ông tiếp tục cố cho bà K 02 công đất tầm 3 mét, bà K giao cho ông tổng cộng hai lần là 7,5 chỉ vàng 24K (loại 98%). Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thị Mỹ V đứng tên quyền sử dụng đất cấp vào ngày 19/10/1995. Khi có hai bên có làm 01 tờ cố đất do bà K giữ. Trước thời gian cố đất cho bà K thì bà V bị bệnh nên ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất đang cố cho bà K) để vay tiền của Ngân hàng Kiên Long. Đến năm 2001 vợ chồng ông cũng chưa thanh toán cho Ngân hàng được nên bà K có bỏ tiền ra trả cho ngân hàng là 4.200.000 đồng, bà K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông quản lý từ năm 2001 cho đến nay. Năm 2005 vợ chồng ông có điều kiện xin được chuộc lại phần đất trên nhưng bà K không cho chuộc. Nay vợ chồng ông - bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Đỗ Thị K vào ngày 14/7/1998 là vô hiệu. Buộc bà K trả cho vợ chồng ông phần đất cố 03 công đất tầm 3 mét (theo đo đạc thực tế) có D tích 4.270 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 909, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Vĩnh Phước, xã Vĩnh Phú, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang do bà Thị Mỹ V đứng tên. Vợ chồng ông sẽ trả lại cho bà K 7,5 chỉ vàng 24K (loại 98%) và 4.200.000 đồng. Yêu cầu bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

***Tại đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa bà Đỗ Thị K trình bày:*** Bà xác định vào năm 1998 vợ chồng ông T có cầm cố cho bà 03 công đất tầm 3 m với số vàng 7,5 chỉ vàng 24K, hai bên có làm tờ cố đất (bà giữ giấy cố) trong giấy không ghi thời hạn cố. Sau đó, đến khoảng năm 2001 Ngân hàng Kiên Long yêu cầu vợ chồng ông T phải trả tiền vay cho Ngân hàng, vợ chồng ông T không có tiền trả nên giữa vợ chồng ông T và bà thỏa thuận, bà bỏ ra số tiền 4.500.000 đồng cho ông Hùng (làm tín dụng Ngân hàng) để trả cho Ngân hàng Kiên Long là trả xong khoản nợ của vợ chồng ông T, Ngân hàng giao giấy chứng nhận phần đất vợ chồng ông T đang cố cho bà quản lý từ đó cho đến nay. Khi bà trả xong phần tiền cho Ngân hàng thì bà và vợ chồng ông T chỉ thỏa thuận miệng với nhau là vợ chồng ông T chuyển nhượng cho bà toàn bộ 03 công đất tương đương theo giấy chứng nhận là 4.270 m<sup>2</sup> (hai bên không làm giấy tờ chuyển

nhượng), kể từ thời điểm đó cho đến nay chưa làm thủ sang tên. Nay vợ chồng ông T xin chuộc lại đất bà không đồng ý mà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông T – bà V và buộc vợ chồng ông T làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ D tích đất 4.270 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 909, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Phước, xã Vĩnh Phú, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang do bà Thị Mỹ V đứng tên. Trường hợp yêu cầu của bà không được chấp nhận, bà đồng ý trả lại đất nhưng phải trả cho bà theo giá đã được thẩm định, bà không yêu cầu tính chênh lệch giá.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2020 ông Nguyễn Văn C trình bày:**  
Vào năm 2017 ông có thuê đất của bà Đỗ Thị K, đất này nguồn gốc là của vợ chồng ông T, ông trả tiền thuê đất hàng năm cho bà K, hiện nay ông vẫn đang thuê của bà K, việc hai bên cầm cố hay chuyển nhượng thì ông không biết, nếu Tòa án giải quyết phần đất này thuộc về ai thì ông sẽ trả lại đất, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

*\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, điểm đ khoản 2 Điều 12, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V và bà Đỗ Thị K là vô hiệu.

- Xử buộc ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V phải trả cho bà Đỗ Thị K 7,5 (Bảy phẩy năm) chỉ vàng 24K (loại 98%) và số tiền 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

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). 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc bà Đỗ Thị K trả cho ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V D tích đất theo đo đạc thực tế 4.270 m<sup>2</sup> (Biên bản đo đạc ngày 27/5/2020) đất có vị trí cụ thể như sau:

- + Cạnh 1,2 giáp đất ông Danh Tem có số đo ,27,50 m
- + Cạnh 2,3 giáp thửa đất ông Danh Tem có số đo 35,30 m
- + Cạnh 3,4 giáp đất bà Thị Cảnh có số đo 69,50 m
- + Cạnh 4,5 giáp đất bà thị Đàng có số đo 59,30 m
- + Cạnh 5,1 giáp nương thủy lợi có số đo 70,70 m

Bà Đỗ Thị K phải giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 049366 do Ủy ban nhân huyện Giồng Riềng cấp ngày 09/10/1995 cho bà Thị Mỹ V (tên khác Thị Mỹ D)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị K đối với ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của ông T, bà V được chấp nhận nên không phải chịu án phí không có giá ngạch. Đối với số tiền 4.200.000 đồng ông T – bà V phải trả cho bà K thì phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông – bà đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 8159 ngày 05/2/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, ông T – bà V đã nộp đủ.

Yêu cầu phản tố của bà K không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng bà là người cao tuổi nên được miễn án phí, trả lại số tiền tạm ứng án bà K đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 3374, ngày 26/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 05/9/2022, bà Đỗ Thị K có đơn kháng cáo: Yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, công nhận hợp đồng giao dịch mua bán đất miệng giữa bà và vợ chồng ông Lê Văn T bà Thị Mỹ V vào năm 2001, yêu cầu vợ chồng ông T bà V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất D tích 4.270m<sup>2</sup>, thửa đất số 909, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Phước, xã Vĩnh Phú, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cho bà đứng tên. Ngược lại, nếu vợ chồng ông T bà V muốn chuộc lại đất bà vẫn chấp nhận, nhưng yêu cầu xem xét lại giá trị số tiền 4.200.000 đồng là lúc đó bà đã bán 10 chỉ vàng để trả nợ cho ngân hàng, nay yêu cầu trả lại cho bà giá trị tương đương là 10 chỉ vàng 24k thì mới công bằng cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn ông Lê Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không có kháng cáo. Tuy nhiên, ông T và bà V đồng ý tự nguyện trả cho bà K 5 chỉ vàng 24k loại 98% thay cho số tiền 4.200.000 đồng.

Bị đơn bà Đỗ Thị K giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo.

Đại D V kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị K, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang theo hướng xem xét tính lãi đối với số tiền 4.200.000 đồng hoặc quy đổi số tiền 4.200.000 đồng tương đương 10 chỉ vàng 24k theo hướng có lợi cho vợ chồng ông T và xem xét lại phần án phí cho bà K theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn D các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị K về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn C vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị K, bà K yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, công nhận hợp đồng giao dịch mua bán đất miệng giữa bà và vợ chồng ông Lê Văn T bà Thị Mỹ V vào năm 2001, yêu cầu vợ chồng ông T bà V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất D tích 4.270m<sup>2</sup>, thửa đất số 909, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Phước, xã Vĩnh Phú, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên

Giang cho bà đứng tên. Ngược lại, nếu vợ chồng ông T bà V muốn chuộc lại đất bà vẫn chấp nhận, nhưng yêu cầu xem xét lại giá trị số tiền 4.200.000 đồng là lúc đó bà đã bán 10 chỉ vàng để trả nợ cho ngân hàng, nay yêu cầu trả lại cho bà giá trị tương đương là 10 chỉ vàng 24k thì mới công bằng cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy: Về số vàng hai bên giao dịch đều thống nhất với nhau là bà K giao cho vợ chồng T nhận 7,5 chỉ (bảy chỉ năm phân) vàng 24K (loại 98%). Khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và tại phiên tòa hôm nay thì thấy rằng vợ chồng ông T – bà V giao dịch với bà K cầm cố đất và có làm giấy tờ có 01 bản do bà K cất giữ nhưng bà K không cung cấp giấy tờ cầm cố đất cho Tòa án. Quá trình hai bên thực hiện giao dịch với nhau cho đến năm 2005 mới phát sinh tranh chấp do vợ chồng ông T xin chuộc lại đất làm nhưng không được bà K đồng ý, bà K cho rằng ông T – bà V đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 909 có D tích theo đo đạc thực tế 4.270 m<sup>2</sup> cho bà sau khi bà trả thay số tiền vợ chồng ông T thiếu nợ của Ngân hàng Kiên Long cộng với vàng cầm cố đất 7,5 chỉ vàng 24K, hiện bà đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đã ra văn bản yêu cầu bà K giao nộp chứng cứ tài liệu liên quan đến việc sau khi hai bên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất, giấy tờ đã trả khoản nợ cho Ngân hàng Kiên Long và hủy bỏ giấy cầm cố đất nhưng bà K không cung cấp được và cho rằng thỏa thuận miệng với nhau. Đối với số tiền 4.500.000 đồng bà K cho rằng thỏa thuận quy đổi bằng 01 cây vàng 24K nhưng không được vợ chồng ông T – bà V thừa nhận. Do đó, có cơ sở để xác định giao dịch giữa vợ chồng ông T – bà V với bà K là cầm cố quyền sử dụng đất.

Bà K phản tố cho rằng sau khi cầm cố đất vào năm 1998 thì đến năm 2001 Ngân hàng Kiên Long yêu cầu vợ chồng ông T trả tiền vay còn thiếu gốc và lãi 4.500.000 đồng, do vợ chồng ông T không có tiền trả nên giữa bà và vợ chồng ông T đã thỏa thuận với nhau là bà nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã cầm cố của vợ chồng ông T, bà trả cho Ngân hàng Kiên Long phần nợ 4.500.000 đồng mà vợ chồng T thiếu nợ. Việc thỏa thuận này được diễn ra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thạnh, huyện Giồng Riềng. Việc thỏa thuận này có lập thành văn bản, bà K xác định có một số người làm chứng là đại D chính quyền địa phương chứng kiến việc thỏa thuận này. Tòa án đã tiến hành làm việc xác minh thì được biết chính quyền địa phương có mời hai bên đến trụ sở làm việc, hai bên trình bày qua lại với nhau, còn về thỏa thuận tiếp tục cầm cố hay chuyển nhượng như thế nào thì không biết, chính quyền địa phương có lập thành văn bản nhưng hiện nay chính quyền địa phương không còn lưu giữ vụ hòa giải giữa hai bên do thời gian di dời trụ sở làm việc nhiều lần giấy tờ bị thất lạc. Ngoài ra, Tòa án tiến hành ra thông báo yêu cầu Ngân hàng Kiên Long cung cấp hồ sơ vay của ông T – bà V để xác định số tiền vay bà K trả thay cho vợ chồng ông T, Ngân hàng Kiên Long đã ra văn bản trả lời sau khi tất toán xong

khoản vay Ngân hàng không còn lưu giữ thông tin của khách hàng. Mặt khác, bà K cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng đất của vợ chồng T từ năm 2001 cho đến ngày xảy ra tranh chấp thì bà K có đầy đủ thời gian để đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo quyền lợi cho mình nhưng bà K không đi làm. Do đó, việc bà K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 909 D tích đất theo đo đạc thực tế 4.270 m<sup>2</sup> là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy rằng việc cầm cố đất giữa vợ chồng ông T – bà V với bà K không được pháp luật đất đai cho phép nên vô hiệu. Do giao dịch trên vô hiệu nên theo quy định tại Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông Lê Văn T, bà Thị Mỹ V trả cho bà K 7,5 chỉ vàng 24K (loại 98%) và buộc bà K phải giao trả cho vợ chồng ông T – bà K D tích đất theo đo đạc thực tế 4.270 m<sup>2</sup> thuộc thửa 909, tờ bản đồ số 10 đất, tọa lạc tại ấp Vĩnh Phước, xã Vĩnh Phú, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đối với khoản tiền trả cho Ngân hàng Kiên Long vào thời điểm năm 2001, hai bên trình bày có sự chênh lệch nhau. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà K đã đồng ý với số tiền 4.200.000 đồng. Tuy nhiên bà K yêu cầu trả 10 chỉ vàng vì khi đó bà bán 10 chỉ vàng mới được 4.200.000 đồng để trả cho ngân hàng.

Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà V đồng ý tự nguyện trả cho bà K là 5 chỉ vàng thay cho số tiền 4.200.000 đồng, vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận; yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị K được chấp nhận một phần. Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên thiếu nội dung: Khi án có hiệu lực pháp luật, trường hợp bà K không tự nguyện trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan thi hành án không thu hồi được giấy nêu trên thì bà Thị Mỹ V (tên gọi khác Thị Mỹ D) có quyền liên hệ cơ quan thi hành án hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp lại; cấp phúc thẩm sẽ bổ sung nội dung này cho phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, do đó chấp nhận một phần nội dung kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định giá: Bà K phải chịu 6.504.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền bà K đã nộp theo hóa đơn số 0000466, ngày 14/10/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây và hóa đơn số 00000050, ngày 17/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư miền tây bà K đã nộp đủ.

- Chi phí đo vẽ là 1.021.000 đồng ông T – bà V tự nguyện nộp, được khấu trừ vào số tiền mà ông T đã nộp tại hóa đơn điện tử số 2553, ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Ông T đã nộp đủ.

[4] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Án phí bản án sơ thẩm đã tuyên là chưa phù hợp, ông T, bà V phải liên đới chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với số vàng phải trả cho bà K 12,5 chỉ vàng 24K loại (98%) cụ thể: 12,5 chỉ vàng 24k (Loại 98%) x 5.200.000 đồng = 65.000.000 đồng. Án phí là 65.000.000 đồng x 5% = 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 8159 ngày 05/2/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang; ông T, bà V phải nộp thêm 2.950.000 đồng (Hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Đỗ Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí, trả lại số tiền tạm ứng án bà K đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 3374, ngày 26/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, điểm đ khoản 2 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị K.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V và bà Đỗ Thị K là vô hiệu.



- Xử buộc ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V phải trả cho bà Đỗ Thị K 12,5 chỉ (Mười hai chỉ năm phân) vàng 24K (loại 98%).

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). 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc bà Đỗ Thị K trả cho ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V D tích đất theo đo đạc thực tế 4.270 m<sup>2</sup> (biên bản đo đạc ngày 27/5/2020) đất có vị trí cụ thể như sau:

- + Cạnh 1,2 giáp đất ông Danh Tem có số đo ,27,50 m
- + Cạnh 2,3 giáp thửa đất ông Danh Tem có số đo 35,30 m
- + Cạnh 3,4 giáp đất bà Thị Cảnh có số đo 69,50 m
- + Cạnh 4,5 giáp đất bà thị Đàng có số đo 59,30 m
- + Cạnh 5,1 giáp nương thủy lợi có số đo 70,70 m

Bà Đỗ Thị K phải giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 049366 do Ủy ban nhân huyện Giồng Riềng cấp ngày 09/10/1995 cho bà Thị Mỹ V (tên khác Thị Mỹ D). Khi án có hiệu lực pháp luật, trường hợp bà K không tự nguyện trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan thi hành án không thu hồi được giấy nêu trên thì bà Thị Mỹ V (tên gọi khác Thị Mỹ D) có quyền liên hệ cơ quan thi hành án hoặc cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, cấp lại quyền sử dụng đất cho phù hợp với Quyết định của Tòa án theo quy định của luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị K đối với ông Lê Văn T – bà Thị Mỹ V.

3. Chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định giá: Bà K phải chịu 6.504.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền bà K đã nộp theo hóa đơn số 0000466, ngày 14/10/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây và hóa đơn số 00000050, ngày 17/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư miền tây bà K đã nộp đủ.

- Chi phí đo vẽ là 1.021.000 đồng ông T – bà V tự nguyện nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền mà ông T đã nộp tại hóa đơn điện tử số 2553, ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng. Ông T đã nộp đủ.

#### 4. Về án phí dân sự:

##### [4.1] Xét về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T – bà V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 8159 ngày 05/2/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang; ông T, bà V phải nộp thêm 2.950.000 đồng (Hai triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Bà K không phải chịu án phí, trả lại số tiền tạm ứng án bà K đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 3374, ngày 26/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

##### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Giồng Riềng
- THA dân sự huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Trần Bá Kha**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán                      Thẩm phán                      Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Bá Kha**