

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 02/2023/DS-PT

Ngày 04/01/2023

V/v 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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán:

Bà Trương Tố Hương;

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2022 và ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 225/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phan Thị O;

2. Ông Nguyễn Văn D;

Cùng địa chỉ: Số 249, ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (đều có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ;

2. Bà Nguyễn Thị B;

3. Ông Nguyễn Văn V;

Cùng địa chỉ: Số 245, ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Trần Bửu Thịnh Đ1; địa chỉ: Số 57, đường N, khóm 6, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2022 và ngày 07/10/2022). (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Q;

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Bửu Thịnh Đ1; địa chỉ: Số 57, đường N, khóm 6, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (văn bản ủy quyền ngày 05/10/2022). (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn V - Bị đơn.

2. Bà Nguyễn Thị Q - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D đều trình bày:

Vào ngày 06/02/2000, vợ chồng ông, bà có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ cùng mẹ của ông Đ là bà Trần Thị H (nay đã chết) một phần đất chiều ngang 05 tầm 03m, chiều dài 19 tầm 03m, nằm trong thửa đất số 721, tờ bản đồ số 03, có diện tích 6.500m², tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Đ ngày 04/12/1998 với giá 08 chỉ vàng 24K. Ông Đ, bà H đã nhận đủ vàng, vợ chồng ông, bà đã nhận phần đất chuyển nhượng, canh tác từ năm 2000 đến nay.

Ông, bà có yêu cầu ông Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên theo quy định, ông Đ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở trong Ngân hàng N Chi nhánh huyện K và kêu ông, bà đưa số tiền 50.000.000 đồng để trả tiền, rút giấy chứng nhận với điều kiện ông Đ cố cho ông, bà phần đất khác chiều ngang 09m, chiều dài 30m. Khi vợ chồng ông, bà và ông Đ đến Ngân hàng trả số tiền 50.505.479 đồng, rút giấy chứng nhận xong, vợ chồng ông, bà đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để làm thủ tục sang tên thì cơ quan này cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ phải làm lại mới cắt tách thửa cho vợ chồng ông, bà được; ông, bà về có nói lại cho ông Đ thì ông Đ không đồng ý làm lại giấy mới. Vợ chồng ông, bà làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị B (vợ ông Đ) không đồng ý ký tên.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay chuyển nhượng đất vườn ngày 06/02/2000 giữa vợ chồng ông, bà với ông Đ là hợp pháp. Buộc ông Đ, bà B và ông V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để vợ chồng ông, bà làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang 05 tầm 03m, chiều dài 19 tầm 03m, nằm trong thửa đất 721, diện tích 6.500m², tọa lạc

tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Đ ngày 04/02/1998. Buộc ông Đ, bà B, ông V có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 50.505.479 đồng, nếu không trả tiền thì ông Đ, bà B, ông V phải có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông, bà phần đất cầm cố chiều ngang 09m, dài 30m nằm trong thửa 721 nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Chữ ký trong “Giấy nhượng quyền đất vườn” ngày 06/02/2000 là do chính ông ký tên và mẹ ông tên là Trần Thị H lặn tay, chữ viết trong tờ giấy này là của ông D, nhưng mẹ con ông ký sang bán đất cho ông Phan Văn Đ2 (anh ruột của bà O) chứ không phải sang bán cho vợ chồng bà O, ông D. Khi ký giấy sang nhượng đất này, ông và mẹ ông không có xem lại nội dung, ông Đ2 đưa ký thì ký luôn.

Nguồn gốc phần đất thửa 721, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.500m², tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông ngày 04/02/1998 là của bên ông bà ngoại ông, sau đó ông bà để lại cho mẹ ông là bà Trần Thị H, rồi bà H mới để lại cho ông.

Đối với số tiền nợ Ngân hàng N Chi nhánh huyện K 50.000.000 đồng, vợ chồng bà O trả thay ông với điều kiện ông có phần đất ngang 09m, dài 30m thuộc thửa 721, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.500m², tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K cho vợ chồng bà O. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà O, ông D thì ông đồng ý ký tên tách thửa sang tên nếu bà O cho ông số tiền 50.000.000 đồng đã trả cho Ngân hàng, ngược lại thì ông không đồng ý ký tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông thay đổi lời khai cho rằng ông chỉ cầm cố chứ không có sang bán đất cho ông Đ2 và xin chuộc lại phần đất đã cầm cố cho ông Đ2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Gia đình bà có cố phần đất tranh chấp cho ông Đ2 chứ không có sang bán cho vợ chồng bà O, ông D. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà O, ông D thì bà đồng ý ký tên tách thửa sang tên nếu bà O cho bà số tiền 100.000.000 đồng, ngược lại thì bà không đồng ý ký tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà xin chuộc lại phần đất đã cầm cố cho ông Đ2 và yêu cầu bà O trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Việc sang bán đất thì bà không biết, còn số tiền nợ Ngân hàng N Chi nhánh huyện K 50.000.000 đồng, bà đồng ý trả dần hàng tháng cho bà O, mỗi tháng trả 3.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

Tại Bản án số 83/2022/DS-ST ngày 26/8/2022, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; các điều 691, 705, 706, 708, 709, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 137, Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 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; điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng quyền đất vườn) ngày 06/02/2000, giữa vợ chồng bà Phan Thị O, ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn Đ, đối với phần đất có diện tích 842,6m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 721, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 04/02/1998, là hợp pháp, phần đất này có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất cầm cố tại thửa 721 (đang tranh chấp), có số đo 3,73m + 2,8m; giáp đường bê-tông, có số đo 4,08m; giáp phần đất còn lại tại thửa 721 của ông Nguyễn Văn Đ có số đo 41,04m.

- Hướng Tây giáp đất ông Lữ Văn Ch, có số đo 3,79m; giáp đường bê-tông có số đo 4,05m; giáp đất ông Lữ Văn Ch có số đo 7,37m + 25,70m; giáp đất ông Nguyễn Văn D có số đo 3,55m + 13,67m.

- Hướng Nam giáp bờ kênh (đường đất) có số đo 13,33m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D có số đo 8,76m + 5,88m.

Diện tích 842,6m² (ký hiệu P1+P2+P3, bao gồm phần đường bê-tông diện tích 66,7m², chưa trừ hành lang lộ giới, có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhượng quyền đất vườn) ngày 06/02/2000, cụ thể buộc: Các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B và Nguyễn Văn V phải làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng bà Phan Thị O, ông Nguyễn Văn D đối với phần đất diện tích 842,6m², tại thửa 721 nêu trên. Vợ chồng bà O, ông D được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng bà O, ông D trả lại cho vợ chồng bà B, ông Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 04/02/1998.

4. Tuyên bố thỏa thuận cầm cố đất vào năm 2020 giữa bà Phan Thị O với ông Nguyễn Văn Đ, đối với phần đất diện tích 291,4m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa số 721, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, là vô hiệu.

5. Buộc vợ chồng bà O, ông D trả cho vợ chồng bà B, ông Đ và ông V phần đất cầm cố có diện tích 291,4m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa số 721, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 04/02/1998, phần đất này có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn T, có số đo 8,47m + 5,73m.

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D, có số đo 2,30m; giáp phần đất chuyên nhượng đang tranh chấp nêu trên tại thửa 721, có số đo 3,73m + 2,80m.

- Hướng Nam giáp phần đường bê-tông, có số đo 7,19m + 12,53m + 6,98m + 11,17m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D, có số đo 29,98m.

Diện tích 291,4m² (ký hiệu P4, có sơ đồ kèm theo).

6. Buộc vợ chồng bà B, ông Đ và ông V phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà O, ông D số tiền 50.505.479 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Đến ngày 07/9/2022, ông Đ, bà B, ông V và bà Q cùng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng bác đơn khởi kiện của bà O, ông D; tuyên bố giấy chuyên nhượng đất vườn ngày 06/02/2000 giữa bà O, ông D với ông Đ và bà H đối với phần đất có diện tích 842,6m², thuộc thửa 721, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Đ ngày 04/02/1998 là vô hiệu; buộc bà O và ông D phải giao trả cho các ông, bà phần đất nêu trên, đồng thời các ông, bà sẽ giao trả lại cho bà O và ông D 08 chỉ vàng 24K mà bà H đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà O và ông D không rút đơn khởi kiện; người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà B, ông V và bà Q không rút kháng cáo, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, nếu không đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo thì tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng quy định của pháp luật đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà B, ông V, bà Q, Viện kiểm sát nhận thấy là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn V và Nguyễn Thị Q đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ, bà B, ông V và bà Q, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3] Phần đất chuyên nhượng đang tranh chấp theo “*Giấy nhượng quyền đất vườn*” lập ngày 06/02/2000, qua đo đạc có diện tích thực tế là 842,6m² (bao gồm phần đường bê tông, chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc một phần của thửa số 721, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 ngày 04/02/1998 cho hộ ông Đ. Phần đất này vợ chồng bà O, ông D đã quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho đến nay, trên đất có mồ mả của người thân ông D và bà O, ông D có trồng các loại cây lâu năm trên đất như bưởi, dứa, mít và chuối. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là các tình tiết, sự kiện các bên đương sự không phải chứng minh.

[4] Bà O, ông D cho rằng phần đất này ông Đ cùng mẹ của ông là bà H (đã chết) đã chuyển nhượng cho ông, bà vào ngày 06/02/2000 với giá 08 chỉ vàng 24K, hai bên đã giao nhận vàng, đất cho nhau xong nên ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng và có cung cấp cho Tòa án “*Giấy nhượng quyền đất vườn*” lập ngày 06/02/2000 (bút lục 115) để chứng minh có việc chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cũng thừa nhận chữ ký trong giấy viết tay do các nguyên đơn cung cấp là của ông và cũng thừa nhận bà H (mẹ ông) lấn tay vào tờ giấy này, cho nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện mà ông D và bà O không phải chứng minh.

[5] Ông Đ, bà B cho rằng chỉ cầm cố cho ông Phan Văn Đ2 (anh của bà O) chứ không có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh thì ông Đ2 trình bày không có mua bán hay cầm cố đất đai gì với mẹ con ông Đ, bà H, không liên quan gì

đến việc tranh chấp giữa bà O, ông D với ông Đ, bà B (bút lục 46). Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Tuy nhiên, ông Đ, bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Mặt khác, lời trình bày của ông Đ trước sau mâu thuẫn với nhau, trước khi mở phiên tòa sơ thẩm thì ông thừa nhận có ký sang bán đất cho ông Đ2 chứ không phải cho bà O, ông D; tại phiên tòa sơ thẩm thì lại cho rằng cầm cố chứ không có sang bán và cũng không phù hợp với thực tế, nếu cho rằng chỉ cầm cố thì tại sao khi người thân ông D, bà O mất chôn cất trên phần đất này gia đình ông Đ, bà B lại không phản đối, trong khi nhà ông, bà gần phần đất tranh chấp; nếu không có chuyện nhượng thì tại sao vợ chồng ông, bà lại đặt điều kiện với ông D, bà O là đồng ý ký tên làm thủ tục sang tên nêu vợ chồng ông D, bà O cho ông, bà thêm một khoản tiền (ông Đ thì đòi thêm 50.000.000 đồng, còn bà B thì đòi thêm 100.000.000 đồng).

[6] Như vậy có đủ căn cứ xác định ông Đ và bà H đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà O vào ngày 06/02/2000. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là chưa đúng quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên đã giao nhận vàng, đất cho nhau xong, vợ chồng ông D, bà O đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ phần đất chuyển nhượng như dừa, mít, bưởi, chuối và xây dựng nhà mồ chôn cất người thân trên đất nhưng phía gia đình bị đơn cũng không phản đối. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 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 giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì công nhận hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, ông D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy nhượng quyền đất vườn*” lập ngày 06/02/2000, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định nêu trên.

[7] Ông Đ, bà B, ông V và bà Q kháng cáo cũng như người đại diện hợp pháp của các ông, bà trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng phần đất tranh chấp là cấp cho hộ gia đình, giao dịch không có thông qua các thành viên hộ gia đình như bà B, bà Q và ông V nên vô hiệu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, ông D, tuyên bố giao dịch theo “*Giấy nhượng quyền đất vườn*” lập ngày 06/02/2000 giữa ông Đ, bà H với ông D, bà O là vô hiệu, buộc ông D, bà O giao trả lại phần đất nêu trên cho các ông, bà và các ông, bà sẽ giao trả lại cho ông D, bà O 08 chỉ vàng 24K; nếu không đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo thì tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu này của các ông, bà là không có căn cứ. Bởi lẽ, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 04/02/1998 thể hiện cấp cho hộ ông Đ nhưng thực tế theo như sự thừa nhận của ông Đ thì nguồn gốc đất là của ông,

bà ngoại ông, sau đó ông bà để lại cho mẹ ông là bà H, rồi bà H mới để lại cho ông, chứ không phải Nhà nước cấp cho hộ gia đình theo chính sách trang trải đất đai; mặt khác như đã phân tích ở trên, sau khi nhận đất chuyển nhượng thì ông D, bà O đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ phần đất chuyển nhượng như dừa, mít, bưởi, chuối và xây dựng nhà mồ chôn cất người thân trên đất, gia đình các ông, bà đều biết nhưng không phản đối, chứ không phải không biết. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Đ, bà B, ông V có nghĩa vụ tách thửa, sang tên chuyển quyền sử dụng đất mà không tuyên buộc luôn bà Q (con ông Đ, bà B) cùng có trách nhiệm là chưa đầy đủ nên cấp phúc thẩm điều chỉnh cho đúng, để đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ, bà B, ông V và bà Q, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: *“Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”* và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này cũng quy định những trường hợp được miễn nộp tiền án phí trong đó có đối tượng cá nhân thuộc hộ nghèo. Như vậy, ông Đ, bà B và ông V là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận và các ông, bà thuộc hộ nghèo, có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho các ông, bà và hoàn trả cho các ông, bà số tiền tạm ứng án phí đã nộp, còn bà Q kháng cáo không được chấp nhận và không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên bà phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D, về yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy nhượng quyền đất vườn*” lập ngày 06/02/2000, giữa bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn Đ, đối với phần đất có diện tích 842,6m² (theo đo đạc thực tế), loại đất: LNK, thuộc một phần của thửa 721, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/02/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ là hợp pháp. Phần đất này có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất cầm cố tại thửa 721 (đang tranh chấp), có số đo 3,73m + 2,8m; giáp đường bê-tông, có số đo 4,08m; giáp phần đất còn lại tại thửa 721 của ông Nguyễn Văn Đ có số đo 41,04m.

- Hướng Tây giáp đất ông Lữ Văn Ch, có số đo 3,79m; giáp đường bê-tông có số đo 4,05m; giáp đất ông Lữ Văn Ch có số đo 7,37m + 25,70m; giáp đất ông Nguyễn Văn D có số đo 3,55m + 13,67m.

- Hướng Nam giáp bờ kênh (đường đất) có số đo 13,33m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D có số đo 8,76m + 5,88m.

Diện tích 842,6m² (ký hiệu P1+P2+P3, bao gồm phần đường bê-tông diện tích 66,7m², chưa trừ hành lang lộ giới, có sơ đồ kèm theo).

Buộc các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn V và Nguyễn Thị Q phải làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D đối với phần đất diện tích 842,6m², tại thửa 721 nêu trên. Bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 426808 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/02/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

1.2. Tuyên bố thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 2020 giữa bà Phan Thị O với ông Nguyễn Văn Đ, đối với phần đất diện tích 291,4m² (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần của thửa số 721, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn V phần đất cầm cố có diện tích 291,4m² (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần của thửa số 721, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số K 426808 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/02/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Phần đất này có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn T, có số đo 8,47m + 5,73m.
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D, có số đo 2,30m; giáp phần đất chuyển nhượng đang tranh chấp nêu trên tại thửa 721, có số đo 3,73m + 2,80m.
- Hướng Nam giáp phần đường bê-tông, có số đo 7,19m + 12,53m + 6,98m + 11,17m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D, có số đo 29,98m.

Diện tích 291,4m² (ký hiệu P4, có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn V phải có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D số tiền 50.505.479 đồng (Năm mươi triệu năm trăm lẻ năm nghìn bốn trăm bảy mươi chín đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Phan Thị O và ông Nguyễn Văn D thì hàng tháng, các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn V phải chịu là 9.450.000 đồng (Chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị O đã nộp tạm ứng trước nên các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị O số tiền 9.450.000 đồng (Chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị O không phải chịu.

Các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B và Nguyễn Văn V được miễn.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn V được miễn và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí của mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004684, số 0004685 và số 0004686 cùng ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị Q phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004679 ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hoàng Lâm