

Bản án số: 163/2018/DS-PT

Ngày: 26-11-2018.

“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất  
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

## **NHÂN DANH**

### **NUỚCCỘNG 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 Khánh Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ

Bà Trương Tố Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2018 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: 07/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Dương Thị U, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 224, ấp MT, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn P, sinh năm 1937 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 246, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Hà T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ 2, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

1/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 509, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- 2/ Ông Phạm Anh H, sinh năm 1952 (Vắng mặt).  
Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Dương Thị U, sinh năm 1957.  
Cùng địa chỉ: Số 224, ấp MT, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 3/ Ông Phan Văn H, sinh năm 1961 (Có mặt).  
Địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 4/ Ông Lê Văn O, sinh năm 1958 (Có mặt).  
Địa chỉ: Số 12, ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 5/ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1965 (Có mặt).  
Địa chỉ: Số 511, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 6/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1966 (Có mặt).  
Địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 7/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1968 (Vắng mặt).  
Địa chỉ: Số 239, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 8/ Bà Lê Thị L1, sinh năm 1969 (Vắng mặt).  
Địa chỉ: Ấp N, xã NQ, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
- 9/ Ông Lê Quốc K, sinh năm 1972 (Vắng mặt).  
Địa chỉ: Số 508, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 10/ Bà Lê Thị L2, sinh năm 1973 (Vắng mặt).
- 11/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1975 (Vắng mặt).
- 12/ Ông Lê Văn D, sinh năm 1977 (Vắng mặt).  
Cùng địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 13/ Bà Lê Thị U, sinh năm 1983 (Vắng mặt).  
Địa chỉ: Ấp Ninh An, xã Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.
- 14/ Anh Lê Quốc N, sinh năm 1992 (Có mặt).
- 15/ Anh Lê Quốc K, sinh năm 1997 (Vắng mặt).  
Cùng địa chỉ: Số 509, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

- 1/ NLC1, sinh năm 1960 (Vắng mặt).
- 2/ NLC2, sinh năm 1970 (Vắng mặt).
- 3/ NLC3, sinh năm 1975 (Vắng mặt).
- 4/ NLC4, sinh năm 1961 (Vắng mặt).
- 5/ NLC5, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

6/ NLC6, sinh năm 1959 (Có mặt).

7/ NLC7, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

8/ NLC8, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

9/ NLC9, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

10/ NLC10, sinh năm 1950 (Vắng mặt).

11/ NLC11, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

12/ NLC12 (Có mặt).

13/ NLC13 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 07, ấp Vĩnh Phong, xã Vĩnh Quới, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

14/ NLC14, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 516, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

15/ NLC15, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 232, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

16/ NLC16, sinh năm 1953 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 227, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**Nguyên đơn trình bày:** Vào cuối năm 1991 bà U bị bệnh và hoàn cảnh gia đình khó khăn nên quyết định lấy số đất ruộng diện tích 7.425m<sup>2</sup>, thửa 399, tờ bản đồ số 7, tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đem cố cho vợ chồng chị ruột bà là bà Dương Thị X (chết), ông Lê Văn P với giá là 100 gia lúa, cố không có thời hạn khi nào bà có đủ lúa thì chuộc đất về. Việc cố đất không có làm giấy tờ vì là cố cho anh, em trong nhà nhưng có sự chứng kiến của NLC16, cư ngụ số 145, khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và vợ chồng NLC13, NLC12 cư ngụ số 07, ấp Vĩnh Phong, xã Vĩnh Quới, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đến đầu năm 2013 bà trực tiếp đến gặp vợ chồng ông P để xin chuộc lại đất, bà X đồng ý nhưng ông P thì không đồng ý, ông P cho rằng bà đã bán toàn bộ số đất trên cho vợ chồng ông P nên khi các con ông P lập gia đình thì ông P đã lấy toàn bộ số đất trên chia lại cho con ông P là Nguyễn Thị C (con dâu) hiện nay đang canh tác. Từ trước đến nay bà không có đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà năm 1994, ông P đi đăng ký nhưng để cho bà đứng tên trong bằng khoán, sau này bà mới nghe ông P nói lại là bằng khoán do bà đứng tên đã bị mất nên bà có lên Phòng Tài nguyên và Môi trường để xác nhận làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Dương Thị U yêu cầu ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị C cho chuộc lại phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là 7.609,2 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

**Bị đơn trình bày:** Phần đất của bà Dương Thị U tổng diện tích là 05 công 01 gốc 03 tầm cây. Vào năm 1991 bà U có bán cho ông Phan Văn H 02 công tầm cây với giá là 60 gia lúa vị trí nằm ở đầu trong mẫu đất giáp ranh với ông Dương Văn Bé là anh ruột bà U. Còn lại 03 công 01 gốc 03 thì ông Phạm Anh H chồng bà U canh tác và sử dụng đến tháng 04/1992 thì bà U bán lại cho ông với giá 100 gia lúa, việc sang bán có làm giấy tay có người xác nhận là NLC14, NLC15, NLC11. Sau khi bà U giao đất cho ông thì ông giao đất lại cho con ông là Lê Văn V (ông V đã chết) sử dụng, hiện nay phần đất này con dâu ông là bà Nguyễn Thị C đang canh tác. Còn phần đất bà U bán cho ông H, ông H sử dụng liên tục suốt mấy năm. Sau đó ông H mới chuyển nhượng phần đất này lại cho ông V. Như vậy, ông V đã sử dụng hết diện tích đất là 05 công 01 gốc 03. Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng thì chưa có bên nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1994 ông lên Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Biên (nay là phường B) để đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà U đã sang cho ông và ông nhập vô phần đất của ông nhưng cán bộ của Ủy ban không đồng ý với lý do là phần đất đứng tên là bà Dương Thị U, vì vậy ông phải đăng ký riêng để bà U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi Phòng tài nguyên huyện Thạnh Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong chuyển về Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Biên (nay là phường B), ông đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả 03 bằng khoán tên Lê Văn P, Lê Văn V, Dương Thị U đều mất hết, tìm mấy năm mà không gặp. Đến ngày 11/05/1999 ông ra Phòng tài nguyên huyện Thạnh Trị để tìm thì cán bộ tại đây nói cán bộ xã Vĩnh Biên đã nhận đem về xã hết rồi. Phòng xác nhận cho ông về tìm lại nhưng tìm mãi không được. Một thời gian sau ông báo lại với ông Ba Thỏ, ông Tư Sứa là cán bộ xã Vĩnh Biên tìm giúp ông và cuối cùng cũng tìm được 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Văn P, Lê Văn V, còn của bà U thì mất luôn cho đến nay. Bà U không có về gặp vợ chồng ông hỏi chuộc đất lần nào hết. Ông không thống nhất với lời trình bày của bà U, đất của bà U sang cho hai người là ông và ông Phan Văn H. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà U. Ông yêu cầu phản tố là yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông và bà Dương Thị U lập ngày 09/4/1992 và Hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Phan Văn H và bà Dương Thị U ngày 09/4/1991 vì phần đất của ông H sang nhượng của bà U thì ông H đã sang lại cho con ông là Lê Văn V.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày:** Phần đất của bà Dương Thị U diện tích 05 công 01 gốc 03 tầm cây. Vào tháng 04/1991 thì bà U sang cho ông 02 công ở đầu trong giáp với ông Dương Văn Bé với giá 60 gia lúa việc mua bán không có làm giấy tờ do ông nghĩ chỗ bà con nên không có làm giấy tờ, ông sử dụng từ năm 1991 đến năm 2000 thì ông sang lại cho em vợ ông là Lê Văn V sử dụng đến nay, giá sang nhượng là 18 chỉ vàng 24k, do anh em trong nhà nên việc mua bán cũng không có làm giấy tờ. Đất của bà U còn lại là 03 công 01 gốc 03, chồng bà U là ông Phạm Anh H sử dụng đến tháng 04/1992 thì bà U bán lại cho ông P là cha vợ ông với giá 03 công 01 gốc 03 là 100 gia lúa. Khi ông P mua đất của bà U nên ông nói sẽ làm giấy tờ thì làm luôn phần của ông luôn nên mới viết chung một tờ giấy. Do phần đất

ông đã sang của bà U và nay ông đã sang lại cho vợ chồng ông Lê Văn V nên trong vụ án này ông không có liên quan gì. Toàn bộ quyền quyết định là của gia đình ông V.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:** Phần đất đang tranh chấp là của cha chồng bà là ông Lê Văn P sang của bà U với diện tích 03 công 01 góc 03 giá là 100 gạ lúa, sau đó cha bà cho lại chồng bà là Lê Văn V (chết) và hiện tại phần đất này bà đang canh tác. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha bà và bà cũng không đồng ý với yêu cầu của bà U. Bà U không có về gặp cha bà để xin chuộc đất lần nào hết. Hiện phần đất đang tranh chấp do bà đang canh tác. Bà canh tác phần đất đang tranh chấp đến nay đã hơn 20 mấy năm mà bà U nói về gặp cha, mẹ bà xin chuộc lại đất sau vợ chồng bà không hay biết. Quá trình bà sang đất của ông H vợ chồng bà đã ban liếp và cải tạo đất giáp với đầu đất của ông Bé sau bà U không ngăn cản. Đợi đến khi mẹ và chồng bà chết thì bà U mới đi thừa đồng thời lúc bà phát hiện ra là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà bị mất thì bà có gọi điện cho bà U kêu bà U về làm tờ có thì bà U lấy lý do thừa kiện cha bà chứ trước giờ bà U không nói gì hết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O trình bày:** Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha ông là ông Lê Văn P và ông cũng không đồng ý với yêu cầu của bà U.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày:** Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha bà là ông Lê Văn P và bà cũng không đồng ý với yêu cầu của bà U.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:** Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Phan Văn H. Bà sang đất cho em bà là V từ năm 2000 đến nay tại sau trước đây bà U không đi thừa giờ mới đi thừa cha bà.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 trình bày:** Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha bà là ông Lê Văn P và bà cũng không đồng ý với yêu cầu của bà U.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc K trình bày:** Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha ông là ông Lê Văn P và ông cũng không đồng ý với yêu cầu của bà U.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quốc N trình bày:** Sự việc trước đây giữa bà U và ông nội anh là ông P có cầm cố hay sang bán gì thì anh không biết vì lúc đó anh chưa sinh ra. Nhưng thời gian sau này thì anh thấy phần đất đang tranh chấp hiện nay do cha, mẹ anh đang canh tác. Anh không đồng ý theo yêu cầu của bà U và anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông nội anh là ông Lê Văn P.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quốc K trình bày:** Sự việc trước đây giữa bà U và ông nội anh là ông P có cầm cố hay sang bán gì thì anh không biết vì lúc đó anh chưa sinh ra. Nhưng thời gian sau này thì anh thấy phần đất đang tranh chấp hiện nay do cha, mẹ anh đang canh tác. Anh không đồng ý theo yêu cầu của bà U và anh thống nhất với lời trình bày của ông nội anh là ông Lê Văn P.

\* Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 5 Luật đất đai năm 1987 và Điều 131; Điều 137; Điều 329 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào điểm a Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 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.

### **Tuyên xử:**

1/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Anh H, bà Dương Thị U với ông Lê Văn P, bà Dương Thị X được xác lập vào năm 1991 là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị C giao trả lại cho bà Dương Thị U và ông Phạm Anh H phần đất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 7.609,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Dương Văn Bé, có số đo 49,5m.
- Hướng Tây giáp đất NLC5 có số đo 51,2m.
- Hướng Nam giáp đất ông Trịnh Hoàng Ân có số đo: 153,75m.
- Hướng Bắc giáp đất bà Dương Thị Ba có số đo: 153,3m.

*(Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/11/2015 của Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã N)*

2/ Buộc ông Phạm Anh H và bà Dương Thị U có trách nhiệm giao trả lại cho ông Lê Văn P; ông Lê Văn O; bà Lê Thị Đ; bà Lê Thị T; ông Lê Văn H; bà Lê Thị L1; bà Nguyễn Thị C, anh Lê Quốc N, anh Lê Quốc K; ông Lê Quốc K; bà Lê Thị L2; bà Lê Thị T; ông Lê Văn D; bà Lê Thị U số tiền 16.500.000đ (Mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng), tương đương 150 gạ lúa.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng

cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Ngày 13/02/2018, bị đơn ông Lê Văn P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P với bà Dương Thị U đối với phần đất có diện tích 7.609,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xác lập vào năm 1991 và 1992.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Dương Thị U giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Lê Văn P không rút đơn kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Do bản án không tuyên rõ là chấp nhận đơn phản tố của bị đơn hay không để xem xét về trách nhiệm đóng án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **Về tố tụng:**

[1]. Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn P là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2]. Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị U, ông Lê Văn D, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị T, ông Lê Quốc K và người làm chứng NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5, NLC7, NLC8, NLC9, NLC10, NLC11, NLC15, NLC12 vắng mặt. Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của những người này.

#### **Về nội dung:**

[3]. Về diện tích, vị trí và giá trị của phần đất tranh chấp: Phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 7.609,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Các bên thống nhất lấy giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 30/11/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá Miền Nam để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4]. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha, mẹ bà

Dương Thị U cho lại vợ chồng bà U và ông Phạm Anh H. Phía nguyên đơn bà Dương Thị U cho rằng vào năm 1991 bà đã cầm cố phần đất trên cho bị đơn. Phía bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất trên của nguyên đơn.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị C cho chuộc lại phần đất, nhận thấy: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng toàn bộ phần diện tích đất này vào năm 1991 nguyên đơn đã cầm cố cho bị đơn, khi cầm cố do là anh chị em trong gia đình nên hai bên không làm giấy tờ gì, do đó tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà U không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc đã cầm cố phần đất trên cho bị đơn như nguyên đơn trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm bà U cho rằng khi cầm cố phần đất này cho bị đơn có NLC14, NLC15, NLC16, NLC12, NLC13 biết. Tại phiên tòa NLC14, NLC13, NLC16 là những người có mặt đều thừa nhận việc cầm cố đất giữa vợ chồng bà U với vợ chồng ông P đều do bà U nói lại chứ những người này đều không trực tiếp chứng kiến việc các bên có thỏa thuận cầm cố phần diện tích đất này, hơn nữa những người này đều là anh, em và cháu của bà U nên lời khai của những người này chưa khách quan để xác định sự thật của việc cầm cố này.

[6]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng, nhận thấy: Bị đơn cho rằng phần đất trên bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn vào năm 1991 và năm 1992 (Bút lục số 59) thể hiện vào ngày 09/4/1991 (âm lịch), bà U chuyển nhượng 02 công đất này cho ông Phan Văn H với giá 60 gạ lúa có sự chứng kiến của NLC14 và NLC15 và có xác nhận của Ban nhân dân ấp Vĩnh Tiên; đồng thời ở mặt sau của bút lục này thể hiện bà U đã chuyển nhượng cho ông P phần diện tích đất ba công một góc ba với giá chuyển nhượng là 100 gạ lúa, giấy này được lập ngày 09/4/1992 (âm lịch) có người làm chứng là NLC14 và NLC15 đồng thời có sự xác nhận của Ban nhân dân ấp Vĩnh Tiên. Trên hai tờ giấy sang đất này đều có chữ ký của bà U, tuy nhiên bà U không thừa nhận các chữ ký này, đồng thời NLC15 cũng không thừa nhận chữ ký của ông trên các tờ giấy này. Tại bản kết luận giám định số 2379/C09B ngày 24/9/2018 của Phân viện KHHS tại TP. Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký NLC15 dưới mục “Bàn kế cận chứng” là của một người; không đủ cơ sở kết luận chữ ký Dương Thị U dưới mục “người bán đất”; Không đủ cơ sở kết luận chữ ký NLC14 dưới mục “Bàn kế cận chứng kiến”. Như vậy qua kết luận của cơ quan chứng năng thì NLC15 là nhân chứng có chứng kiến và ký vào các “Giấy sang đất” giữa bà U với ông H, giữa bà U với ông P vào các ngày 09/4/1991 và ngày 09/4/1992 (âm lịch). Việc chuyển nhượng đất này phù hợp với sự xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai trên “đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” vào ngày 27/4/1994 có nội dung “Hộ đã chuyển nhượng đất cho hộ khác sản xuất” và phù hợp với phần trình bày của ông P và bà U về việc ông P đi đăng ký quyền sử dụng đất này nhưng cơ quan chức năng yêu cầu phải đăng ký tên của bà U rồi mới làm thủ tục chuyển sang tên cho ông P như ông P trình bày là có cơ sở.

Theo quy định tại điểm b.2 điểm b Tiêu mục 2.2 mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

*“Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)*



*Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau: ....*

*b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: .....*

*b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;*

*b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”.*

Như vậy qua sự xác nhận của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U (do ông P thực hiện) đã xác định việc chuyển nhượng phần diện tích đất này từ bà U cho ông P, đồng thời tại phiên tòa ông P cho rằng giá trị chuyển nhượng phần đất này là 100 gia lúa và ông đã giao đầy đủ cho bà U, bà U cũng thừa nhận đã nhận đủ số lúa như ông P trình bày; hơn nữa xét thời gian sử dụng phần diện tích đất này của Phó cũng đã trên 20 năm không có ai tranh chấp. Do đó yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà U với ông P như ông P trình bày là có cơ sở để chấp nhận.

[7]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà U với ông P.

[8] Tại tòa vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào điểm a Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Khoản 2 khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ điểm b.2 điểm b Tiểu mục 2.2 mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị C cho chuộc lại phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là 7.609,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/91 âl và ngày 09/4/92 âl giữa ông Lê Văn P với bà Dương Thị U.

Công nhận cho ông Lê Văn P có quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.609,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Dương Văn Bé, có số đo 49,5m.

- Hướng Tây giáp đất NLC5 có số đo 51,2m.

- Hướng Nam giáp đất ông Trịnh Hoàng Ân có số đo: 153,75m.

- Hướng Bắc giáp đất bà Dương Thị Ba có số đo: 153,3m.

Ông P có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 400.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*). Sau khi khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 275.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007905, ngày 19/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, bà U còn phải nộp thêm số tiền 125.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Dương Thị U phải chịu số tiền 6.800.000đ, trong đó bà U đã đóng tạm ứng 1.800.000đ, ông P đã đóng tạm ứng 5.000.000đ nên bà U có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông P số tiền 5.000.000đ.

4.2. Về chi phí giám định chữ ký: Ông Lê Văn P không phải chịu, hoàn trả lại cho ông P số tiền tạm ứng 5.000.000đ (Năm triệu đồng), theo phiếu thu số 28/2016, ngày 08/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã N, nhận tại Tòa án nhân dân thị xã N.

4.3. Về chi phí giám định chữ ký tại giai đoạn phúc thẩm: Bà Dương Thị U phải chịu số tiền là 3.290.000 đồng. Do ông P đã đóng tạm ứng trước nên bà U có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông P số tiền 3.290.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn P không phải chịu.

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

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 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng(1);
- TAND thị xã N(1);
- Chi cục THADS thị xã N(1);
- Các đương sự (17);
- Lưu HS-TDS(1).

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

**Đã Ký**

**Nguyễn Khánh Hùng**