

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 484/2024/DS-PT

Ngày: 02/7/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Tuấn

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Hà Văn Hùng, Kiểm sát viên cao
cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 25 tháng 6 và 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân
dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm
thụ lý số 808/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Tuyết L**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị
xã G, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

Bị đơn: **Ông Đỗ Văn S** (Sau), sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G,
tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị
xã G, tỉnh Bạc Liêu; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T, Chủ tịch Ủy
ban nhân dân thị xã G; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T1, Phó
trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G.

2/ Bà Nguyễn Tuyết C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh
Bạc Liêu (Có mặt); Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Tuyết
c: Ông Trần Hiền T2, Trợ giúp viên, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B
(Có mặt).

- 3/ Bà Nguyễn Bích N, sinh năm 1956;
- 4/ Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1961;
- 5/ Bà Nguyễn Kim N1, sinh năm 1972;
- 6/ Bà Lưu Thu H, sinh năm 1955;
- 7/ Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1977;
- 8/ Anh Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1981;
- 9/ Anh Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1985;
- 10/ Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1987;
- 11/ Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1988;
- 12/ Anh Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1988;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông T3, bà N1, bà H, anh H1, anh L1, anh H2, anh Đ, anh P, anh H3: Bà Nguyễn Tuyết L, sinh năm 1962.

- 13/ Ông Phạm Văn T4 sinh năm 1974;
- 14/ Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1975;
- 15/ Bà Cái Thị T5, sinh năm 1949; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L2 (Con bà T5, Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

16/ Ông Nguyễn Việt S1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Tuyết L, bà Nguyễn Tuyết C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của phía nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết L trình bày:

Năm 1991, cha bà L là ông Nguyễn Thanh N2 có cầm cố cho ông Đỗ Văn S 04 công đất ruộng tằm cấy tại thửa số 200 tờ bản đồ số 04 diện tích 5.570m² theo sổ mục kê ruộng đất ngày 12/01/1989 với mỗi công cầm cố là 28 gạ lúa, 04 công là 112 gạ lúa (loại lúa Tài nguyên), thời gian cố đến khi nào có đủ số lúa 112 gạ thì chuộc lại đất. Ông N2 viết một tờ giấy cố đất và giao ông S giữ giấy cho đến khi chuộc đất và bà là người trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận cầm cố đất.

Năm 1992 - 1993, ông N2 bệnh gia đình khó khăn, các con phải đi làm thuê, phần ruộng còn lại là 2 góc 3 công tằm cấy đất chừa mồ mã, ông N2 thấy bỏ hoang nên tiếp tục cầm cố cho ông S và ông đưa thêm cho cha bà là 15 gạ lúa, tổng cộng là 127 gạ lúa và ông S canh tác 02 phần đất cầm cố là 04 công 2 góc 3 (trong giấy ghi rõ đất này là đất mồ mã của ông bà để lại không được sang đứt).

Năm 2012, ông S kêu chuộc lại với giá 03 cây rưỡi vàng, chị em bà không đồng ý theo giá ông S đưa ra vì thỏa thuận cầm cố lúa thì chuộc lúa 01 công là 28 giạ, không chuộc bằng vàng.

Khi nghe ông S bán lại phần đất trên cho ông T4, chị em bà ngăn cản và có yêu cầu địa phương can thiệp và yêu cầu cho chuộc lại đất nhưng ông S không đồng ý và phát sinh tranh chấp đến nay.

Do cha mẹ bà L đã chết, bà và các anh em là người thừa kế của cha và mẹ bà có yêu cầu đối với ông Đỗ Văn S như sau:

Yêu cầu cho chuộc lại diện tích đất đã cầm cố 4 công 2 góc 3 tầm cây, được đo đạc thực tế có diện tích 5.589,3m² với giá chuộc đất là 127 giạ lúa Tài Nguyên; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn S được cấp ngày 19/02/2013 diện tích 5.683,5m², tại thửa số 153, tờ bản đồ số 19 cho hộ ông Đỗ Văn S được đo đạc thực tế 5.589,3m², đất trồng lúa nông nghiệp tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Yêu cầu tuyên bố giấy mua bán đất lập ngày 01/9/1991 và Giấy mua bán đất 04 tầm chạy dài 12 tầm lập ngày 20/10/1999 là vô hiệu.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn ông Đỗ Văn S trình bày:

Năm 1990, ông Nguyễn Thanh N2 và bà Nguyễn Kim T6 (cha mẹ của bà Nguyễn Tuyết L) có cố cho ông diện tích đất 04 công tầm cây trồng lúa tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu với giá mỗi công là 15 giạ lúa, thời hạn cố đất là 03 năm.

Năm 1991, ông N2 và bà T6 chuyển nhượng luôn phần đất đã cố 1990 cho vợ chồng ông, việc mua bán có làm giấy tay nhưng do thời gian lâu nên giấy tay không còn nguyên vẹn như cung cấp cho toà án. Còn lại phần đất xung quanh mồ mã ông N2 và bà T6 có cố cho ông với số lúa là 15 giạ lúa, khi nào có lúa thì chuộc lại.

Năm 1999, ông N2, bà T6 làm giấy chuyển nhượng ngang 04 tầm, dài 12 tầm chừa ra đất mồ mã mỗi phía là 3,5 tầm (tính ra chu vi bao quanh phần mồ mã).

Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông trực tiếp canh tác và đi đăng ký kê khai vào năm 1995 bao gồm cả phần đất cha mẹ ông để lại và ông có khai có hai phần đất khai do mua bán, nhưng cán bộ vẫn ghi là phụ âm, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/1995, tổng diện tích 38.370m², trong đó có diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông N2, bà Thà là 5.570m², tại thửa đất số 0636, tờ bản đồ số 02, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 573342 ngày 19/02/2013 diện tích 5.683,5m², tại thửa số 153, tờ bản đồ số 19 cho hộ ông Đỗ Văn S, đất trồng lúa nông nghiệp tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 16/8/2012, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Phạm Văn T4 với giá mỗi công là 03 cây 04 chỉ vàng 24k và đã giao đất cho

ông T4 canh tác. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông T4, ông có trao đổi với bên gia đình ông T3, ông S1 là các con của ông N2, bà T6 có mua lại đất hay không, ông có gặp ông T3 và ông T3 nói để trao đổi với ông S1, sau đó ông S1 có gặp ông và trả giá đất 20 chỉ vàng 24k/công nhưng ông S không đồng ý, tiếp tục ông S1 có yêu cầu cho ông S1 chia cho 1/2 công để làm đường đi, ông có trao đổi với ông T4 nhưng ông T4 chỉ đồng ý mở rộng đất mã mề nhưng không đồng ý chia làm đường đi.

Tiếp theo thì ông có trao đổi với ông S1 về lý do ông T4 không đồng ý nên ông S1 có nói là bán thì bán đi và em của ông S1 có nói là yêu cầu đo đất nếu dư thì trả lại cho gia đình ông S1, nhưng ông không đồng ý.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết L, các anh em của bà L thì ông không đồng ý do đất đã chuyển nhượng, không phải cầm cố, diện tích đất mề mã ông S không nhận chuyển nhượng nhưng do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chồng lên phần có mề mã của gia đình bà L thì ông đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 96,4m².

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông T4, bà C2 ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, về diện tích đất được đo đạc, thẩm định lại thì ông thống nhất và ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Bích N, ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Kim N1, bà Lưu Thị H4, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh H2, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh H5 do bà Nguyễn Tuyết L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt S1 và bà Nguyễn Tuyết C trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Tuyết L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà cái Thị T5 do ông Đỗ Hoàng L2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của ông Đỗ Văn S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị C3 trình bày:

Ngày 16/8/2012, ông T4 và bà C3 có nhận chuyển nhượng đất của ông Đỗ Văn S diện tích 04 công tầm cây và phần đất 04 tầm, chạy dài 12 tầm đất trồng lúa tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu với giá mỗi công là 03 cây 04 chỉ vàng 24k, việc sang bán có làm giấy tay.

Lúc ban đầu khi sang đất thì bên ông S có kêu vợ chồng ông sang đất, nhưng có nói là để ưu tiên cho gia đình anh S1 mua lại nhưng bên ông S1 có đồng ý mua hay không thì ông không rõ. Sau đó ông S có nói là để cho ông S1 một phần đất là

nửa công để làm đường đi ra ngoài thì ông không đồng ý. Sau đó, ông S có nói cho ông biết là bên ông S1 không mua nên vợ chồng ông mới mua đất này.

Khi mua đất thì ông bà đã tìm hiểu về đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên, không ai tranh chấp nên ông bà nhận chuyển nhượng đất mua. Khi ông bà giao vàng mua đất cho ông S và làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết có tranh chấp.

Hiện nay, ông T4, bà C3 xác định đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp, diện tích đúng như Toà án thẩm định, sử dụng vào mục đích trồng lúa, phần mồ mã gia đình bà L thì không thuộc diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng, ông T4, bà C3 không có yêu cầu gì. Trường hợp Toà án giải quyết ảnh hưởng quyền lợi của ông bà thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã G do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông Đỗ Văn S (Sau) được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/1995 tổng diện tích 38.370m², trong đó có thửa đất tranh chấp giữa các đương sự diện tích 5.570m², tại thửa đất số 0636, tờ bản đồ số 02; cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 573342 ngày 19/02/2013 diện tích 5.683,5m², tại thửa số 153, tờ bản đồ số 19 cho hộ ông Đỗ Văn S, đất trồng lúa nông nghiệp tọa lạc tại ấp A xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất các đương sự tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 573342 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/02/2013 cho hộ ông Đỗ Văn S. Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn S có liên quan đến phần đất tranh chấp là đúng quy trình cấp đất và đến thời điểm hiện tại chưa phát hiện sai sót.

Bên cạnh đó khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S tại thửa đất số 0636 tờ bản đồ số 02 diện tích 5.570m² đất trồng lúa tại xã P, huyện G, tỉnh Minh Hải (nay là thị xã G, tỉnh Bạc Liêu) theo quyết định số 98/QĐ-UB ngày 04/4/1995 của UBND huyện G theo dự án đo đạc 299 thì không có qua đo đạc thực tế mà việc cấp giấy dựa vào bản đồ không ảnh, khi cấp đổi thì dựa theo bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế, Ủy ban nhân dân thị xã G đề nghị HĐXX giải quyết theo luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DS-ST ngày 13/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Giá Rai, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Tuyết L đối với diện tích 93,40m².

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn S giao diện tích 93,40m² cho những người thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Kim T6.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Tuyết L khởi kiện ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 về việc đòi chuộc lại diện tích 5.631,2m².

Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2013/DS-PT ngày 02/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đã tuyên xử:

Hủy giao dịch cổ đất giữa vợ chồng ông N2, bà T6 xác lập vào năm 1990 diện tích 5.631,2m² tại ấp A, P, G, Bạc Liêu.

Hủy tờ sang nhượng đất ngày 26/8/2012 dl giữa vợ chồng ông S, bà T5 với ông Phạm Văn T4 diện tích 5.631,2m² tại ấp A, P, G, Bạc Liêu. Đề nghị UBND huyện G thu hồi giấy chứng nhận đối với diện tích nêu trên để cấp lại cho ông N2, bà T6.

Buộc ông T4, bà C1 giao trả diện tích đất 5.631,2m² cho ông N2, bà T6. Những người thừa kế của ông N2, bà T6 phải hoàn trả cho vợ chồng ông S, bà T5 số lúa cầm cố 127 gạ (loại lúa tài nguyên tại địa phương).

Buộc vợ chồng ông S, bà T5 phải hoàn trả cho ông T4, bà C1 số vàng 147,3 chỉ vàng 24K loại 98%.

Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Tại Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 194/2016/KN-DS ngày 21/11/2016 của Chánh án TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị: P1 xử lại theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Bản án Giám đốc thẩm số 93/2017/DS-GĐT ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giá Rai và bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Giá Rai xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Phần nhận định có nội dung: Cần xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S có đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật hay không, trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà T6 với ông S, bà T5 là vô hiệu, đồng thời việc tuyên buộc vợ chồng ông T4, bà C1 giao trả diện tích đất nêu trên cho các thừa kế của ông N2, bà T6 và những người này phải trả lại 127 gạ lúa cho ông S, bà T5 thì cần đảm bảo quyền lợi cho ông S, bà T5.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S, bà T5 với ông T4, bà C1 vào năm 2012, cần tách riêng quan hệ hợp đồng này để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông T4, bà C1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Giá Rai, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Tuyết L đối với diện tích 93,40m². Buộc ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 giao diện tích 93,40m² cho những người thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Kim T6. Hủy giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 93,40m² đã cấp cho ông S, bà T5.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Tuyết L khởi kiện ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 về việc đòi chuộc lại diện tích 5.631,2m².

Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/2019/KN-VKS ngày 11/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giá Rai, có nội dung:

Đề nghị phúc xử lại theo hướng hủy bản án sơ thẩm vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết bác yêu cầu của bà L là không đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2019/DS-PT ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đã tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu giải quyết theo quy định pháp luật.

Phần nhận định có nội dung: Phiên tòa sơ thẩm được mở vào ngày 28/3/2019 và tuyên án vào ngày 02/4/2019, nhưng biên bản phiên tòa và biên bản nghị án thể hiện phiên tòa được mở vào ngày 26/3/2019 là không đúng thực tế và vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T7, có ông Đỗ Hoàng L2 đại diện tại phiên tòa nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông L2 vào tham gia tố tụng.

Sau đó vụ án được chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết theo thẩm quyền vì đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G (nay là thị xã G) cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết L và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2 và bà Nguyễn Kim T6 về việc yêu cầu chuộc lại quyền sử dụng đất diện tích 4 công 1 góc 3 tầm cây được đo đạc thực

té là 5.492,9m² thuộc 1 phần thửa số 153, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu với giá 127 giá lúa (loại lúa Tài Nguyên) đối với bị đơn ông Đỗ Văn S (Sau).

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn S được cấp ngày 19/02/2013 diện tích đất 5.429,9m², tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp A xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu tuyên bố giấy mua bán đất lập ngày 01/9/1991 và Giấy mua bán đất 04 tầm chạy dài 12 tầm lập ngày 20/10/1999 vô hiệu. Đất có vị trí, tứ cạnh, số đo cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Q, ông Đ1 dài 75,24m; Hướng Tây giáp đất ông Lương Tấn T8 dài 53,16m; Hướng Nam giáp đất ông Lương Tấn T8 + đất mồ mã dài 63,23 + 11,27 + 8,03 + 10,92 + 24,62m; Hướng Bắc giáp đất kênh chông Mỹ dài 87,24m.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết L3 và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thanh N3 và bà Nguyễn Kim T6 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn S đối với diện tích 96,4m² thuộc 1 phần thửa số 153, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 573342 ngày 19/02/2013 cho hộ ông Đỗ Văn S.

3/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 573342 được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp cho hộ ông Đỗ Văn S2 ngày 19/02/2013 đối với diện tích 96,4m² thuộc 1 phần thửa số 153, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần thứ nhất đất tranh chấp trồng lúa dài 11,27m; Hướng Tây giáp phần thứ nhất đất tranh chấp trồng lúa dài 10,92m; Hướng Nam giáp đất ông Lương Tấn T8 dài 9,46m; Hướng Bắc giáp đất kênh chông Mỹ dài 8,03m.

Hiện trạng: khu nhà mồ của gia đình nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết L xây dựng đầu năm 2023 chiều ngang 5,8m, chiều dài 10m, diện tích 58m². Kết cấu: Cột bê tông cốt thép, đỡ mái sắt, mái tol lạnh sóng vuông, có 05 ngôi mộ gạch lớn và 02 ngôi mộ gạch nhỏ.

Bà Nguyễn Tuyết L và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2 và bà Nguyễn Kim T9 có quyền kê khai, đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11/10/2023, bà Nguyễn Tuyết L và bà Nguyễn Tuyết C làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi cho nguyên đơn, yêu cầu phúc xử lại chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại diện tích đất mà cha mẹ đã cầm cố trước đây.

Phía bị đơn thì cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, trong quá trình cầm cố phía bị đơn đã thực hiện việc chuyển nhượng từ cha mẹ của phía nguyên đơn, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã chuyển nhượng cho ông T4, bà C1 theo đúng quy định pháp luật, nay đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng, quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền nghĩa liên quan cũng đã được trình bày và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa. Về nội dung đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa nghe đương sự trình bày và nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Tuyết L và bà Nguyễn Tuyết C làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] Bà Nguyễn Tuyết L khởi kiện, yêu cầu ông Đỗ Văn S và gia đình cho chuộc lại phần diện tích đất mà cha mẹ của bà là cụ Nguyễn Thanh N2 và cụ Nguyễn Kim T6 đã cầm cố cho ông S vào năm 1991.

Ngày 27/7/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã đo đạc lại diện tích đất tranh chấp và xác định đất có hai phần gồm: Phần diện tích đất nông nghiệp 5.589,3m² và phần diện tích đất mồ mã 96,4m².

Phía ông S cho rằng phần diện tích đất lúc đầu là cầm cố, thời hạn cầm cố là 3 năm, nhưng sau đó ông đã nhận chuyển nhượng từ cha mẹ bà L làm hai lần. Lần thứ nhất là ngày 01/9/1991 âm lịch có lập giấy tờ với giá là 180 gia lúa và lần thứ hai là ngày 20/10/1999 với giá là 02 chỉ vàng loại 24k, ông S đã thực hiện việc kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

[2.2] Xét thấy, việc cầm cố đất giữa ông Nguyễn Thanh N2 và bà Nguyễn Kim T6 với ông Đỗ Văn S vào năm 1991 là có thật.

[2.2.1] Trong phần đất ông S được cấp giấy chứng nhận thì có diện tích đất mồ mã của gia đình bà L qua đo đạc thực tế là 96,4m², ông S cho rằng phần đất này cơ quan nhà nước đã cấp nhầm cho gia đình ông, phần đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L, nên ông cũng đồng ý trao trả lại. Việc đồng ý này là tự nguyện và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự.

[2.2.2] Xét phần diện tích đất nông nghiệp 5.589,3m², ông S cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông N2, bà T6. Phía ông S cung cấp những tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng đất tranh chấp gồm: Tờ sang đất ngày 01/9/1991 (âm lịch) và Tờ sang đất ngày 20/10/1999, như sau:

Xét đối với Tờ sang đất ngày 01/9/1991 (âm lịch):

Ở phần góc trên và phía dưới bị rách mất phần chữ ký, rách mất phần họ tên của người chuyển nhượng đất và người mua đất, nên không có cơ sở xác định có phải là ông N2 ký tên hay không. Hiện nay, ông N2 bà T6 đã chết, nên không thể đối chất được, các con của ông N2 bà T6 đều không thừa nhận có việc chuyển nhượng.

Mặt sau của tờ sang đất này có chữ ký của những người làm chứng gồm: Ông Nguyễn Đức T3, ông Lê Văn C4 và ông Lê Văn T10 (trưởng ấp).

Theo lời khai của ông T3 xác định nội dung ghi ở mặt trước tờ sang đất là do ông nhầm lẫn với việc sang nhượng 4 công đất giữa ông S với ông L2 chứ không phải giữa ông S với ông N2.

Theo lời khai của ông C4 thì cho rằng, các bên có nói cho ông biết là có việc chuyển nhượng đất, nhưng diện tích đất này là 4 công đất nằm ở ấp A, xã P, ông xác định không chứng kiến việc mua đất, giao lúa như thế nào.

Theo xác nhận trong giấy sang đất thì ông Lê Văn T10, ghi là trưởng ấp A, như vậy đã có sự mâu thuẫn trong lời khai về vị trí mua bán đất. Hiện nay ông T10 đã chết, nên Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc lấy lời khai để xác minh làm rõ được.

Do đó, hình thức của chứng cứ này bị rách mất phần nội dung và chữ ký các bên, phần làm chứng có sự nhầm lẫn và mâu thuẫn, nên chứng cứ Tờ sang nhượng đất ngày 01/9/1991 (âm lịch) không có giá trị chứng minh.

Xét đối với Tờ sang đất ngày 20/10/1999:

Nội dung thể hiện: “Tôi tên Nguyễn Kim T6 có sang cho Đỗ Văn S đất nông nghiệp là 5 tầm trừ chu vi mộ bề ngang 3,5 tầm, bề xuôi 3,5 tầm, còn lại 4 tầm chạy dài 12 bằng giá 2 chỉ cho ông S, vàng tôi nhận rồi”.

Phía ông S cho rằng, tờ sang đất này bà Cẩm T11 ký thay cho bà T6 (vì lúc này ông N2 đã chết), nhưng bà T11 thì không thừa nhận. Góc trái, bên dưới có phần nội dung chứng thực của ông Nguyễn Văn B (trưởng ấp A).

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 12/7/2015 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông B xác định nội dung: “Vào ngày 20/10/1999, ông S có viết một tờ sang đất giữa ông S với bà T6 và yêu cầu tôi xác nhận, sau khi xem xét, tôi có ký nhận, nhưng thực tế tôi không chứng kiến việc giao đất, giao vàng giữa các bên. Chữ ký trong tờ sang đất không phải do bà T6 ký. Tôi thừa nhận việc xác nhận trong tờ này không có mặt các bên là có sự thiếu sót của tôi”.

Ngoài ra, trong tờ sang đất này còn có chữ ký của một người tên L4, ông S xác định ông Nguyễn Văn L5 là chồng của bà C. Theo lời khai của ông L5 không thừa nhận có ký tên vì cho rằng vào thời điểm năm 1999, ông không có mặt ở nhà do ông đi làm ăn ở nơi khác, không có ở địa phương.

Điều cần lưu ý là ông S đã thực hiện việc kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào năm 1995. Nhưng đến năm 1999 ông lại tiếp tục thực hiện việc làm giấy mua bán đối với phần đất nêu trên là không phù hợp với thực tế.

Do đó, về hình thức và nội dung của chứng cứ là Tờ sang nhượng đất ngày 20/10/1999 không có giá trị chứng minh.

Xét đối với các chứng cứ khác:

Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S ghi có nguồn gốc là đất “phụ âm”, không phải là đất nhận chuyển nhượng.

Theo các bên đương sự trình bày, “phụ âm” có ý nghĩa là đất do ông bà để lại, như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là chưa bảo đảm về mặt trình tự, thủ tục, về diện tích đất đăng ký, và về kê khai nguồn gốc sử dụng đất, vì khi thì kê khai đất “phụ âm”, khi thì trình bày là “đất nhận chuyển nhượng”.

Về giá trị hợp đồng cầm cố đất, ông S xác định ông N2, bà T6 có cầm cố mỗi công đất 15 gia lúa, bà L thì xác định cầm cố cho ông S mỗi công giá 28 gia lúa, bà đồng ý hoàn trả tổng cộng 127 gia lúa/4,5 công đất. Việc bà L tự nguyện hoàn số lúa nêu trên là có phần lợi cho ông S, số lúa trên sẽ được quy đổi bằng tiền tại thời điểm thi hành án để đảm bảo quyền lợi cho ông S, bà T7 là phù hợp.

[2.3] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S, bà T7 với ông T4, bà C1:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận vào năm 1995, ông S, bà T7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T4, bà C1 vào năm 2012, hợp đồng này

lập bằng giấy tay không theo mẫu, không có sự chứng thực của chính quyền địa phương cho phép chuyển nhượng theo luật định.

Ngoài ra, phần đất này không phải là đất của ông S như phân tích ở phần trên, việc chuyển nhượng là không đúng về hình thức và nội dung, nên hợp đồng trên vô hiệu. Hậu quả của việc vô hiệu sẽ được giải quyết theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên giao trả những gì đã nhận.

Đối với phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, phía ông T4, bà C1 không có yêu cầu gì. Tại cấp sơ thẩm ông T4, bà C1 trình bày trường hợp nếu có ảnh hưởng quyền lợi của ông bà thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Do đó cần tách phần này thành một vụ việc khác để giải quyết khi các bên có yêu cầu, theo quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[4] *Án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm*: Các bên nguyên đơn, bị đơn là những người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

1/ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bà Nguyễn Tuyết L và bà Nguyễn Tuyết C. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 137, Điều 138, Điều 697, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 136 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết L.

2/ Hủy Tờ sang đất ghi ngày 01/9/1991 (âm lịch) lập giữa ông Nguyễn Thanh N2 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 và Tờ sang đất ngày 20/10/1999 giữa bà Nguyễn Kim T6 với vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5.

3/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 với ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị C3 được xác lập vào ngày 16/8/2012.

4/ Buộc ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị C3 phải trả lại diện tích đất tranh chấp 5.589,3m², thửa 153, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu cho các thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Kim T6 gồm: bà Nguyễn Tuyết C; bà Nguyễn Bích N; ông Nguyễn Đức T3; bà Nguyễn Tuyết L; ông Nguyễn Việt S1; bà Nguyễn Kim N1; ông Nguyễn Thanh T12 (chết) có những người thừa kế gồm bà Lưu Thị H4, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh H2, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh H5, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 về việc giao trả cho các thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Kim T6 gồm: bà Nguyễn Tuyết C; bà Nguyễn Bích N; ông Nguyễn Đức T3; bà Nguyễn Tuyết L; ông Nguyễn Việt S1; bà Nguyễn Kim N1; ông Nguyễn Thanh T12 (chết) có những người thừa kế gồm bà Lưu Thị H4, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh H2, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh H5 đối với diện tích đất mồ mã là 96,4m², tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6/ Buộc các thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Kim T6 gồm: bà Nguyễn Tuyết C; bà Nguyễn Bích N; ông Nguyễn Đức T3; bà Nguyễn Tuyết L; ông Nguyễn Việt S1; bà Nguyễn Kim N1; ông Nguyễn Thanh T12 (chết) có những người thừa kế gồm bà Lưu Thị H4, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh H2, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh H5 phải trả lại đối với giá trị lúa cầm cố là 127 giạ lúa loại lúa tài nguyên tại địa phương ở giai đoạn thi hành án và hoàn lại giá trị cây trồng trên đất số tiền 872.000đồng cho ông S, bà T5.

7/ Buộc ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị C3 số vàng đã nhận là 147,3 chỉ vàng 24k loại 98%, quy ra thành tiền VNĐ tại thời điểm thi hành án.

8/ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 5.589,3m² đã cấp cho ông Đỗ Văn S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04221/QSĐĐ ngày 14/11/1995 của UBND huyện G, cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 013987 ngày 19/02/2013 của UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu.

9/ Những người thừa kế của ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Kim T6 gồm: bà Nguyễn Tuyết C; bà Nguyễn Bích N; ông Nguyễn Đức T3; bà Nguyễn Tuyết L; ông Nguyễn Việt S1; bà Nguyễn Kim N1; ông Nguyễn Thanh T12 (chết) có những người thừa kế gồm bà Lưu Thị H4, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh H2, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh H5 có quyền đến cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 5.589,3m² nêu trên, theo quy định của pháp luật.

10/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn S, bà Cái Thị T5 được miễn nộp theo luật định.

11/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Tuyết L, bà Nguyễn Tuyết C được miễn nộp theo luật định.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.
- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

LÊ HOÀNG TẤN