

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 61/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 3 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,
chuyển nhượng, tặng cho quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán:

Bà **Đặng Thị Ánh Bình**

Ông **Nguyễn Văn Trường**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Thanh Thảo** – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà **Lữ Thị Tuyết Lan** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 19 và 25 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2025/QĐ – PT ngày 03 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐ-PT ngày 26/02/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang: vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông **Võ Ngọc K**, sinh năm 1977. Địa chỉ: số E, đường N, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024): có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp T (T cũ), xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1975. Địa chỉ: số C, đường A, KV2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2024): có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Hoàng Đ1** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V: có mặt

2.2. Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp T (M cũ) xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Minh T** – Luật sư của Văn phòng L1 - thuộc Đoàn luật sư tỉnh V: có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: có đơn xin vắng mặt

3.2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1975. Địa chỉ: số C, đường A, KV2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2024): có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Minh T** – Luật sư của Văn phòng L1 - thuộc Đoàn luật sư tỉnh V: có mặt

3.3. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang: có đơn xin vắng mặt

3.4. Ông **Trịnh Lâm Q**, sinh năm 1950. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long: có đơn xin vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Đ và ông Lê Văn H1 là bị đơn.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/11/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D trình bày: Vào năm 1994, giữa nguyên đơn với bị đơn là bà Lê Thị Đ có thỏa thuận giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau, ông D cầm cố cho bà Đ phần đất thửa 48, tờ bản đồ số 3, diện

tích 1.822,9 m² (thửa cũ 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.840 m²), loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp T (ấp M cũ), xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 26,5 chỉ vàng 24K (*Hai mươi sáu chỉ năm phân vàng 24K*). Thời hạn cầm cố 03 năm, có làm giấy tay (nay bị thất lạc), đến hạn 03 năm không có chuộc thì phía bà Đ được tiếp tục sử dụng đất đến khi ông D có điều kiện chuộc đất lại.

Sau khi cầm cố, bà Đ giả mạo chữ ký của ông D làm thủ tục chuyển nhượng, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 thửa đất 241. Đến năm 2018 bà Đ làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H1, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 thửa 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.822,9 m². Nay ông D gặp bà Đ xin chuộc đất lại thì mới biết phía bà Đ giả mạo chữ ký làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông D với bà Đ, bà Đ không cho ông D chuộc đất.

Sự việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành.

Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc phía bị đơn Lê Thị Đ, Lê Văn H1 có nghĩa vụ trả lại ông D thửa đất 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.822,9 m², loại đất lúa, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ông D trả lại bà Đ 26,5 chỉ vàng 24k.

Trong bản tự khai ngày 03/01/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn Lê Thị Đ trình bày: Vào năm 1997 ông Nguyễn Văn D có chuyển nhượng cho bà Đ 1,5 công đất ruộng (tầm 2,8m), tọa lạc ấp T (Mường Điều cũ), xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 26,5 chỉ vàng 24k, ông D đã giao đất cho bà Đ sử dụng, bà Đ kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2000, thửa 241, diện tích 1.840 m². Đến năm 2008 bà lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa 241 cho Lê Văn H1 sử dụng. Ông H1 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.822,9 m², loại đất lúa do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31/8/2018.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà trả lại thửa đất 148 thì bà không đồng ý, do đất này ông D chuyển nhượng cho bà, bà tặng cho lại ông H1, hiện ông H1 cải tạo trồng cây lâu năm trên đất.

Trong bản tự khai ngày 03/01/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn Lê Văn H1 trình bày: Vào năm 2008 bà Lê Thị Đ (chị ruột ông H1) có tặng cho ông H1 quyền sử dụng đất thửa 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.822,9 m², loại đất lúa do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31/8/2018. Sau khi được tặng cho ông đã cải tạo đất, lên líp trồng cây từ 2008 cho đến nay. Nay

ông D khởi kiện yêu cầu bà Đ và ông H1 trả lại thửa đất 148 thì ông H1 không đồng ý theo yêu cầu ông D.

Trong bản tự khai ngày 25/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông và bà Lê Thị Đ là vợ chồng từ ngày 18/4/2003, ông xác định thửa đất 241 là tài sản riêng của bà Đ chuyển nhượng của ông D vào năm 1997, đến năm 2008 bà Đ tặng cho Lê Văn H1. Nay ông không có tranh chấp và không yêu cầu độc lập thửa đất này.

Trong bản tự khai ngày 03/01/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L trình bày: Vào năm 2008 chị chồng là bà Lê Thị Đ (chị ruột ông H1) có tặng cho ông H1 quyền sử dụng đất thửa 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.822,9 m², loại đất lúa do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31/8/2018. Sau khi được tặng cho bà và ông H1 đã cải tạo đất, lên líp trồng cây từ 2008 cho đến nay. Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại thửa đất 148 thì bà và ông H1 không đồng ý theo yêu cầu ông D.

Trong biên bản hòa giải ngày 04/01/2023 và các lời trình bày tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M trình bày: Bà M không có yêu cầu độc lập đứng về phía ông D.

Trong bản tự khai ngày 30/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Lâm Q trình bày: Ông Trịnh Lâm Q và cụ bà Hứa Thị Đ2 (chết năm 2019) chung sống như vợ chồng từ năm 1972. Vào năm 1990 ông và bà Đ2 có cho Nguyễn Văn D 1,5 công đất ruộng tầm 2,8m, năm 1994 Dững có cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Đ giá bao nhiêu thì cụ không biết. Nay cụ không có yêu cầu độc lập, đứng về phía ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 12/11/2024, Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 49, 105, 106, 167 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 136, 137, 146, 264, 690, 691, 692 Bộ luật dân sự 1995; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn D.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Đ vào năm 1994; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với bà Lê Thị Đ vào năm 1996, 1997 và vô hiệu hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ với ông Lê Văn H1 vào ngày 15/8/2013 đối với thửa đất 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.755 m², loại đất lúa, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Lê Thị Đ, Nguyễn Văn P, Lê Văn H1, Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao trả thửa đất 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.755 m² và toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn D sở hữu, sử dụng (có trích đo bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V kèm theo).

Ông Nguyễn Văn D có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo luật định.

Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho Lê Thị Đ, ông Nguyễn Văn P 26,5 chỉ vàng 24k (*Hai mươi sáu chỉ năm phân vàng 24k*).

Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn H1, Nguyễn Thị L trị giá cây trồng 55 cây dừa bằng 67.130.000 đồng (*Sáu mươi bảy triệu một trăm ba mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông H1, bà L có đơn yêu cầu thi hành án, ông D chưa trả số tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2/ Về chi phí khảo sát, đo đạc, giám định: 4.637.000 đồng, buộc ông D chịu 2.318.500 đồng, bà Đ chịu 2.318.500 đồng. Số tiền này ông D nộp tạm ứng cán trừ đủ, buộc bà Đ hoàn trả cho ông D 2.318.500 đồng (*Hai triệu ba trăm mười tám nghìn năm trăm đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, bị đơn Lê Thị Đ và Lê Văn H1 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn D

Ngày 27 tháng 11 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T ban hành quyết định kháng nghị số 469/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng trong việc xác định ông Trịnh Lâm Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; áp dụng thiếu điều luật về chi phí tố tụng; việc đánh giá chứng cứ là chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng; tuyên án chưa chính xác, có vi phạm về chi phí tố tụng. Do vậy, đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Về nội dung, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Đ trình bày:
Bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn, ông Lê Văn H1 trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận thì yêu cầu ông D phải trả lại giá trị cây trồng theo định giá bằng 67.130.00 đồng và bồi thường 50% giá trị đất bằng 1.035.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá của cấp sơ thẩm.

- Phần đất tranh chấp thuộc thửa 148, diện tích đo đạc thực tế 1.755m² có nguồn gốc đất theo tư liệu 299/TTg do ông Trịnh Lâm Q kê khai trong sổ mục kê và tặng cho ông Nguyễn Văn D vào năm 1990, ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông D đã nhận của bà Đ 26,5 chỉ vàng 24K và đã giao đất cho bà Đ canh tác từ năm 1994 và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Đến năm 2008, bà Đ giao lại cho ông H1 quản lý sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý sử dụng đất đến nay. Hiện trạng, ông H1 đã lên líp trồng dừa từ 03 năm đến 25 năm.

- Diện tích một công đất bằng khoảng 1200m².

- Ông D chuyển về huyện P, tỉnh Hậu Giang từ năm 1994 nhưng cũng thường về địa phương nơi có đất tranh chấp.

- Giá đất theo giá thị trường 1.200.000 đồng/m². Tại thời điểm 1994, từ 1994 đến 1997 giá 0,9 – 1,9 cây vàng/công

Về vấn đề không thống nhất:

Về tố tụng, đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị đưa thêm các con của ông Trịnh Lâm Q và bà Hứa Thị Đ2 tham gia tố tụng làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Về nội dung, yêu cầu các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại đất và nguyên đơn trả lại cho bà Đ 26,5 chỉ vàng 24K với lý do chỉ cầm cố đất từ năm 1994, nay yêu cầu được chuộc lại đất. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông H1. Tuy nhiên, các bị đơn và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý vì cho rằng không cần đưa người tham gia tố tụng theo yêu cầu của phía nguyên đơn vì ông Q đã có ý kiến trình bày đã cho đất và ông D đã chuyển nhượng đất cho bà Đ với giá 26,5 chỉ vàng 24K theo tờ sang đất ngày 27 tháng 9 năm 1997 có hai người làm chứng, trưởng ấp chứng thực và Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Ông H1 đề nghị trong trường hợp giao đất cho ông D thì ông D có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng theo định giá bằng 67.130.000 đồng và 50% giá trị đất theo giá thị trường 1.200.000đ/ m² là 1.053.000.000đ nhưng phía nguyên đơn không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đ và ông Lê Văn H1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T. Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D. Về chi phí tố tụng khác, ông D phải chịu toàn bộ.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo và việc có đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T là hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[1.2] Về việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu đưa các con của ông Trịnh Lâm Q và bà Hứa Thị Đ2 tham gia tố tụng làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy, theo tư liệu địa chính, ông Trịnh Lâm Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã có văn bản xác định đã cho đất cho ông D, ông Q không có yêu cầu gì trong vụ án nên không cần thiết phải đưa các con của ông Q với bà Đ2 vào tham gia tố tụng theo yêu cầu của đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Về nội dung

[2.1] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T về thủ tục tố tụng, việc giải thích quyền trợ giúp pháp lý cho ông Q và bà M, việc áp dụng thiếu điều luật về chi phí tố tụng và về nội dung, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông Trịnh Lâm Q có bản tự khai ngày 30/7/2024 về mối quan hệ với ông D và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, việc tặng cho đất cho ông D để làm cơ sở cho Tòa án giải quyết đơn của ông D. Ông Q không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị M là vợ của ông D cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được xét xử vắng mặt. Do vậy, các thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm như Viện kiểm sát kháng nghị không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung, quá trình giải quyết vụ án, ông D trình bày đã nhận của bà Đ 26,5 chỉ vàng 24K và đã giao đất cho bà Đ sử dụng từ năm 1994 khi ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các lần kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó, ông D đều không thực hiện nghĩa vụ kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai và cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất tranh chấp. Kể cả khi bà Đ kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 và ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cải tạo đất trồng cây lâu năm, ông D thừa nhận có về lại địa phương, biết được sự việc nêu trên nhưng không phản đối. Về giá trị đất theo trình bày của ông D, ông H1 và người làm chứng là ông Nguyễn Văn B thì giá đất chuyển nhượng so với số vàng do bà Đ đã giao cho ông D là phù hợp giá chuyển nhượng đất tại địa phương cùng thời điểm ông D giao đất, nhận vàng. Về hình thức giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, ông D và bà Đ đã lập văn bản là giấy tay có hai người làm chứng và T1 áp chứng nhận và đại diện Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Trong giai đoạn sơ thẩm, ông D đã rút yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký. Tòa án cấp sơ thẩm và Viện kiểm sát khi kháng nghị đã lấy lời khai người làm chứng đều thể hiện sự kiện pháp lý là ông D, bà Đ có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp văn bản ngày 27/9/1997 cũng như quá trình sử dụng đất thực tế của bà Đ, sau này là ông H1. Đồng thời, tuy ông D không thừa nhận việc chuyển nhượng mà

cho rằng chỉ cầm cố đất nhưng ngoài lời trình bày không được bà Đ thừa nhận, ông D không có chứng cứ chứng minh việc cầm cố quyền sử dụng đất. Do vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Đ chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng đã hình thành trên thực tế, bà Đ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D không phản đối. Việc ông H1 nhận chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đ là hợp pháp, ngay tình. Do vậy, kháng nghị yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp án lệ số 55/2022/AL và hướng dẫn tại điểm b.2, 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 giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để được chấp nhận.

Với những cơ sở như nhận định trên, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T về nội dung giải quyết vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, kháng nghị có liên quan nội dung tuyên án buộc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả đất và buộc ông H1 phải chịu chi phí tố tụng khác là không phù hợp với nội dung giải quyết vụ án.

[2.3] Xét kháng cáo của các bị đơn bà Đ, ông H1 về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là có cơ sở như nhận định [2.2] nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác bao gồm chi phí khảo sát đo đạc, giám định tổng cộng 4.637.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông D phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khấu trừ tiền tạm ứng, ông D đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn toàn bộ do là con liệt sĩ thuộc trường hợp gia đình có công với nước theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm. Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đ là người cao tuổi đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Ông H1 được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T. Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng Điều 73 Luật đất đai năm 1993; các điều 49, 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 130, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Án lệ số 55/2022/AL; điểm b.2, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Đ vào năm 1994; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với bà Lê Thị Đ vào năm 1996, 1997; vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ với ông Lê Văn H1 vào ngày 15/8/2013 và yêu cầu buộc các bị đơn Lê Thị Đ, Nguyễn Văn H2 trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.755 m², loại đất lúa, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng khác bao gồm chi phí khảo sát, đo đạc, giám định tổng cộng 4.637.000 đồng, ông Nguyễn Văn D phải chịu toàn bộ, trừ vào tiền tạm ứng, ông D đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn D do là con liệt sĩ thuộc trường hợp gia đình có công với nước. Hoàn trả lại cho Nguyễn Văn D 2.734.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0014994 ngày 15/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đ là người cao tuổi đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0011731 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu