

Bản án số: 68/2024/DS-PT

Ngày 26 – 4 – 2024

V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Phan Công Trí

**Các Thẩm phán:**

1. Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.

2. Bà Huỳnh Thị Kiều Anh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 243/2023/TLPT-DS, ngày 20/12/2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Trương Văn T**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987 (có mặt)(văn bản ủy quyền ngày 06/3/2019).

Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1953 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị H: Ông **Trịnh Thanh N** – Luật sư Văn phòng L6 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

3.1. Ông **Phùng Văn L1**, sinh ngày 01/01/1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Bà **Trương Thị L2**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Bà **Trương Thị H1**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

3.4. Ông **Trương Văn H2**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

3.5. Ông **Trương Văn H3**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

3.6. Ông **Trương Văn H4**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

3.7. Bà **Trương Thị T2**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

3.8. Bà **Trương Thị L3**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

3.9. Bà **Trương Thị L4**, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2, bà H1, ông H2, ông H3, ông H4, bà T2, bà L3, bà L4: Ông Dương Phấn K, sinh năm 1990 (vắng mặt)(văn bản ủy quyền ngày 14/5/2019, ngày 16/5/2019, ngày 15/5/2019).

Địa chỉ: Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

10. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1973 (có mặt).

11. Bà **Nguyễn Thị H5**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

12. Chị **Nguyễn Thị K1**, sinh năm 2000 (vắng mặt).

13. Chị **Nguyễn Diễm M**, sinh năm 2003 (vắng mặt).

14. Em **Nguyễn Diễm T4**, sinh năm 2012 (vắng mặt). Người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Diễm T4: Ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị H5 – Là cha mẹ ruột (ông T3 có mặt, bà H5 vắng mặt).

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

15. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1946 (vắng mặt).

16. Anh **Nguyễn Văn K2**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

17. Chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1992 (vắng mặt).

18. Ông **Nguyễn Văn S1**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

19. Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

20. Ông **Nguyễn Văn L5**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

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

21. Bà **Nguyễn Thanh T6**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

22. Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1982 (vắng mặt) .

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

23. Ông **Trang Văn G**, sinh ngày 01/01/1956 (có mặt).

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

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trương Văn T, bị đơn bà Nguyễn Thị

H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo ông Trương Văn T là nguyên đơn trình bày*: Nguồn gốc phân đất tranh chấp do mẹ vợ ông là bà Hồng Thị C2 cho trước năm 1990. Do hoàn cảnh khó khăn năm 1995, ông T cố phần đất có diện tích khoảng 8000m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị T1 giá 1,8 cây vàng 24k. Khi cố đất các bên không có viết giấy tờ và không xác định thời hạn chuộc mà thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc đất. Năm 1997, vợ ông Thông qua đ. Ngày 20/8/1998, ông T được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 851353 thuộc thửa số 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp B, xã P, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu với diện tích 21.300m<sup>2</sup> (Trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 21.000m<sup>2</sup> đất nuôi tôm). Năm 2018, ông T thấy bà Nguyễn Thị H canh tác phần đất ông cố cho bà T1 và thấy vợ chồng ông T3, bà H5 xây dựng công trình trên đất nên phát sinh tranh chấp. Nay ông T khởi kiện yêu cầu:

- Bà Trần Thị T1 cho chuộc lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 10.765,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Ông Thông đồng ý trả lại cho bà T1 18 chỉ vàng 24k.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L5 và ông H6 (là “Giấy nhượng đất” ngày 21/9/1999, được T7 ấp B là ông Nguyễn Văn P xác nhận ngày 06/3/2001);

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H6 và bà H (là thỏa thuận bằng lời nói giữa ông H6 và bà H);

- Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông T phần đất qua đo đạc thực tế là 10.765,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp B, xã P, thị xã G, Bạc Liêu. Buộc ông T3, bà H5 cùng các con phải tháo dỡ nhà, công trình phụ khác và thu hoạch tôm cá để trả đất chung nghĩa vụ với bà H. Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì thêm.

*Bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày*: Bà xác định từ trước đến nay không cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, không quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Theo bà biết, trước năm 2000 ông T chuyển nhượng đất cho ông L5, ông L5 cho thuê khoảng 03 tháng thì chuyển nhượng lại cho bà H. Bà T1 không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày*: Ngày 21/9/1999, ông Phùng Văn L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H7 (còn gọi là Quá) phần đất ngang 15,5 tầm, dài 74 tầm, có viết giấy tay, giá 3,5 lượng vàng 24k, cùng ngày ông H7 chuyển nhượng lại cho bà

phần đất này giá 3,5 lượng vàng 24k. Ông H7 đưa luôn giấy tay sang bán đất viết với ông L1 cho bà, lúc này có ông T trực tiếp chứng kiến và có ký tên; ngoài ra, còn có bà Nguyễn Thị H (là người ở cặp ranh đất), ông N1 (em rể ông T) chứng kiến ký tên. Phần đất này, trước đây ông L1 nhận chuyển nhượng của ông T, có làm giấy tay được T7 áp áp 21 là ông Nguyễn Văn P xác nhận ngày 19/12/2000. Nay, bà H không đồng ý theo yêu cầu ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn L1 trình bày:* Khoảng năm 1995, ông có nhận chuyển nhượng đất của ông T, hai bên có làm “Giấy nhượng đất” được ông Nguyễn Văn P - Trưởng ấp Á xác nhận ngày 19/12/2000. Ngày 21/9/1999, ông L1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất mà ông đã mua của ông T cho ông H7 (Quá), có làm giấy tay, có ông N1 (là em rể ông T) và bà Nguyễn Thị H ký tên chứng kiến. Giấy này không có ông T chứng kiến ký tên nhưng ông L1 nghe ông H7 nói lại là sau này ông H7 có mời ông T ký tên. Sau đó, ông H7 chuyển nhượng lại cho bà H và đưa giấy tay cho bà H quản lý. Do đó, ông L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L2, bà Trương Thị H1, ông Trương Văn H2, ông Trương Văn H3, ông Trương Văn H4, bà Trương Thị T2, bà Trương Thị L3, bà Trương Thị L4 (là các con của ông Trương Văn T), do ông Dương Phan K là đại diện theo ủy quyền trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị H5 thống nhất trình bày:* Đối với phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 10.765,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do bà Nguyễn Thị H cho ông, bà mượn sử dụng để canh tác nuôi thả tôm cá và cất nhà ở. Ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Nếu phải trả đất cho ông T thì đối với phần đất có nhà, công trình phụ và cây cối của ông bà (phần 1 qua đo thực tế diện tích 1.083,1m<sup>2</sup>) ông, bà yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng và trả giá trị cho ông T, phần còn lại (phần 2 qua đo đạc thực tế diện tích 9.682,3m<sup>2</sup>) thì ông bà đồng ý giao cho ông T mà không đặt ra yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1, chị Nguyễn Diễm M, em Nguyễn Diễm T4 trình bày (Là con của ông T3 và bà H5) trình bày:* Thống nhất với ý kiến của ông T3 và bà H5.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:* Cách đây khoảng trên 20 năm, chồng bà là ông Nguyễn Văn H7 có nhận chuyển nhượng đất của ông Phùng Văn L1, nhưng bà không tham gia nên bà không biết thỏa thuận cụ thể như thế nào, nhưng bà có nghe ông H7 nói đất này trước đây ông L1 mua lại của ông T. Sau đó ông H7 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H, nhưng bà S cũng không tham gia nên bà không biết chồng bà thỏa thuận cụ thể với bà H như thế nào. Nay, bà S không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn S1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn L5, bà Nguyễn Thanh T6, bà Nguyễn Thị C1 (là con, cháu của ông Nguyễn Văn H7 và bà Nguyễn Thị S) trình bày:*

Không biết gì về việc cầm cố hay sang bán đất, cũng không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn G (là chồng bà Nguyễn Thị H) trình bày:* Việc chuyển nhượng đất thì ông không có tham gia nhưng đổi với 3,5 lượng vàng 24k mà bà H bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất từ ông H7 là tài sản chung của vợ chồng ông. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này mà để bà H tự quyết định, các đương sự có thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện riêng với bà H.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

*Tuyên xử:*

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T.**

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay “Giấy nhượng đất” (có xác nhận của Trưởng ấp ông Nguyễn Văn P đề ngày 19/12/2000) giữa ông Trương Văn T với ông Phùng Văn L1 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay “Giấy nhượng đất” ngày 21/9/99 (có xác nhận của T7 ấp ông Nguyễn Văn P đề ngày 06/3/2001) giữa ông Phùng Văn L1 với ông Nguyễn Văn H7 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/1999 (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Nguyễn Văn H7 với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

**2. Buộc ông Phùng Văn L1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị S số vàng đã nhận là 3,5 lượng vàng 24K.**

**3. Buộc bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H số vàng ông H7 đã nhận là 3,5 lượng vàng 24K.**

**4. Buộc ông Trương Văn T có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị T1 số vàng đã nhận là 1,8 lượng vàng 24K.**

**5. Ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị H5 được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa đất số 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, có diện tích đo đạc thực tế là 1.083,1m<sup>2</sup> (vị trí I) do ông Trương Văn T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 851353 được UBND huyện G (nay là thị xã G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1998 (Theo biên bản đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 03/9/2019 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 07/10/2019).**

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị H5 cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trương Văn T số tiền giá trị đất là 40.074.700 đồng (Bốn mươi triệu không trăm bảy mươi bốn ngàn bảy trăm đồng).

**6. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao trả cho ông Trương Văn T phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 9.682,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (vị trí II) do ông Trương Văn T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 851353 được**

UBND huyện G (nay là thị xã G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1998 (Theo biên bản đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 03/9/2019 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 07/10/2019).

Buộc ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị K1, Nguyễn Diễm M, Nguyễn Diễm T4 có trách nhiệm thu hoạch các vật nuôi để giao trả cho ông Trương Văn T phần đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành, chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn ông Trương Văn T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng: Ông Trương Văn T được nhận toàn bộ diện tích đất 10.765,4m<sup>2</sup>; buộc ông T3 và bà H5 trả đất, không đồng ý nhận giá trị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T8, bị đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Trần Thị T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa hôm nay đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trương Văn T yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T1; yêu cầu bà Nguyễn Thị H cùng những người đang quản lý, sử dụng đất trả lại ông diện tích 10.765,4m<sup>2</sup> tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; ông đồng ý trả lại cho bà T1 18 chỉ vàng 24K.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H:

[3.1] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình đăng ký kê khai, cấp quyền sử dụng đất: Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng diện tích đất tranh chấp là của ông Trương Văn T. Ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 851353 ngày 20/8/1998 thuộc thửa số 235 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp B, xã P, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu với diện tích 21.300m<sup>2</sup> (Trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 21.000m<sup>2</sup> đất nuôi tôm), thuộc tình tiết sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Xét về quá trình biến động đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Trương Văn T trình bày, đất tranh chấp ông đã cố cho bà Trần Thị T1 từ năm 1995 với giá 18 chỉ vàng 24k, không thỏa thuận thời hạn chuộc. Tuy nhiên, các bên không có lập giấy tờ về việc cố đất. Bà Trần Thị T1 không thừa nhận có nhận cố đất của ông T và ông T cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác có tồn tại hợp đồng cố đất này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H cho rằng: Bà nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông Nguyễn Văn H7, trước đó ông Phùng Văn L1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương Văn T và ông L1 chuyển nhượng lại cho ông H7. Bà H cung cấp chứng cứ là 02 Giấy tay nhượng đất giữa ông Trương Văn T với ông Phùng Văn L1 (Trưởng ấp xác nhận ngày 19/12/2000-bút lục 49); ông Phùng Văn L1 với ông Nguyễn Văn H7 ngày 21/9/1999 (Trưởng ấp xác nhận ngày 06/3/2001-bút lục 50). Ông T không thừa nhận ký tên vào các Giấy nhượng đất này. Song, ông T chỉ phản bác việc ông không có ký tên mà không đưa ra chứng cứ để chứng minh chữ ký tên T không phải của ông, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn P – nguyên Trưởng ấp ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu: Ông không trực tiếp chứng kiến các đương sự ký tên vào Giấy nhượng đất, nhưng ông là người sinh sống và làm việc tại địa phương, ông biết ông T cố đất, không có tiền trả nên nhận thêm vàng ký giấy tay nhượng đất cho ông L1, ông L1 là con rể của bà T1 (bút lục 136). Ông xác định ông T chuyển nhượng đất cho ông L1 và ông L1 chuyển nhượng đất cho ông H7 (bút lục 135).

Tại biên bản lấy lời khai ông Phùng Văn L1, ông L1 cũng xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập giấy tay như bà H, ông P đã trình bày (bút lục 133-134).

Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Văn N2 (ông N2 là cháu của ông T) cho biết: “Khoảng năm 1999-2000, ông T có chuyển nhượng đất cho ông Phùng Văn L1 khoảng 07 công tầm cây. Việc chuyển nhượng đất thì ông T và ông L1 có viết giấy tay là Giấy nhượng đất nêu trên. Giấy này có tôi ký tên ở phần “bàng chứng

kế cận” ở phần thứ 3 ghi tên tôi là Trương N3, nhưng ghi sai họ nên có gạch bỏ nhưng chữ ký vẫn là do tôi ký” (bút lục 219).

Tại biên bản lấy lời khai bà Trương Thị T9 (em ông T) cho biết: Bà ở cặp ranh đất nên biết khoảng năm 1997-1998, vợ chồng ông T hoàn cảnh nghèo nên có mua tạp hoá nợ tiền của bà T1, không có khả năng trả và bà T1 có đưa thêm vài chỉ vàng 24K cho ông T, bà trực tiếp chứng kiến. Việc ông T giao đất và nhận vàng do các bên thoả thuận cầm cố hay chuyển nhượng thì bà không biết (bút lục 137).

[3.3] Xét về quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị H là người trực tiếp quản lý đất tranh chấp từ năm 1999, đến năm 2000 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị H5 sử dụng cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp (năm 2019). Trên đất tranh chấp, ông T3 và bà H5 có xây dựng một căn nhà tạm, đến năm 2012 xây dựng nhà kiên cố cấp bên nhà tạm (bút lục 119-123). Quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 03/9/2019 (bút lục 66-69). Ông T cho rằng cố đất cho bà T1, khi có người thứ ba sử dụng đất, xây dựng nhà kiên cố, ông T có đất giáp phần đất đang tranh chấp nhưng không phản đối hoặc ngăn cản.

[3.4] Từ phân tích tại tiểu mục [3.2] và [3.3], có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị H đã nhận chuyển nhượng đất tranh chấp. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên quy phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức, nhưng bà Nguyễn Thị H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền xong, quản lý, sử dụng đất tranh chấp thời gian dài, được xem là đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, nên đã phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm nhận định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị H về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/1999.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H không có yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/1999, nên cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết. Căn cứ vào phạm vi xét xử phúc thẩm, Toà án cấp phúc thẩm không có thẩm quyền giải quyết khi cấp sơ thẩm chưa giải quyết. Cho nên, không chấp nhận kháng cáo này của bị đơn bà Nguyễn Thị H, theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn T: Như đã phân tích tại mục [3], nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị H5 di dời nhà, buộc bà Nguyễn Thị H và những người đang sinh sống trên đất tranh chấp trả diện tích đất 10.765,4m<sup>2</sup>.

[6] Đối với giao dịch mượn đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị H5: Do các đương sự không có yêu cầu phản tố hay độc lập ở



cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 1.345.000 đồng. Ông T không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu toàn bộ. Ông T đã nộp và chi xong, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

[9] Về án phí dân sự:

Ông Trương Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ, theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của 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.

Ông Trương Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của 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.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà H đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0014982 ngày 31/8/2023, nên được hoàn trả lại, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 của 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, Điều 293, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 272, Điều 273, Điều 276 và Điều 285, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn T.

Không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/1999.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận toàn bộ câu đơn khởi kiện của ông Trương Văn T đối với bà Trần Thị T1, bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Diện tích đất 10.765,4m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn H7, giáp một phần đất ông H7 cho ông T3, có số đo 87,5m + 202,5m + 21,0m.

- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn T, ông Phạm Văn N4, có số đo 87,0m + 215,6m.

- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn N2, có số đo 36,7m.

- Hướng Bắc giáp song lã mới (kênh thuỷ lợi), có số đo 11,6m + 37,7m.

Hiện trạng trên đất tranh chấp có các cây trồng và công trình của ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị H5 như sau: 03 cây xanh; 03 cây ổi nhỏ chưa cho trái; 05 cây chuối nhỏ chưa cho trái; 01 cây dừa nhỏ chưa cho trái; 02 cây dừa lớn đang cho trái; nhà sau dài 4,05m ngang 2,6m, diện tích 10,50m<sup>2</sup>, có kết cấu: nền lót gạch, móng gia cố cừ tràm, đổ móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch 11cm, trần ốp tấm, máy tole lạnh, khung kèo bê tông cốt thép. Nhà loại IV.10; mái che 12,1m<sup>2</sup>, nền tháo dỡ bị ảnh hưởng 24,5m<sup>2</sup>, có kết cấu: sắt ống trụ Q90, khung sắt hộp, máy lợp tole lạnh; sân đường láng xi măng ngang 4m x 25m = 100m<sup>2</sup>; nhà tạm: dài 4m, ngang 10m, diện tích 40m<sup>2</sup>, có kết cấu: máy lá, vách lá, cây gỗ địa phương, nền xi măng; hồ nước 4,3m<sup>2</sup>, xây xi măng; nền mái che cất gạch xelame, diện tích 1,5m x 9,4m = 14m<sup>2</sup>; 01 cây nước ống PUC Q49.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 03/9/2019 của Toà án nhân dân thị xã Giá Rai và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 07/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Bạc Liêu)

**2.** Chi phí tố tụng: Ông Trương Văn T phải chịu 1.345.000 đồng (Một triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn đồng). Ông Trương Văn T đã dự nộp và chi xong 1.345.000 đồng (Một triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

**3.** Về án phí dân sự:

Ông Trương Văn T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà H đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0014982 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, nên được hoàn trả lại.

**4.** Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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, 7, 7a 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:***

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS Thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Đã ký)*

**Lê Phan Công Trí**