

Bản án số: 12/2024/DS-PT.
Ngày 17 - 01 - 2024.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Mỹ Dung.

Bà Phạm Thị Hồng Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2023/TLPT - DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 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: 62/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2023/QĐ - PT ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1964 (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1980 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Vài K, sinh năm 1982 (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp D, xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, chị M1, anh K, anh P và chị L là: anh Lê Tấn P1, sinh năm 1976 (có mặt).

Nơi cư trú: số F, đường C, khóm D, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1961 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Bích L1, sinh năm 1968 (vợ ông H, vắng mặt).

3. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1974 (vợ ông T, vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/01/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L có anh Lê Tấn P1 làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông L2 cho vợ chồng ông

L2, bà M tại thửa số 265 (thửa mới 11), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m², loại đất ruộng, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001, ông L3 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng C1 – Chi nhánh tỉnh V – Phòng giao dịch huyện T vay vốn để làm ăn. Năm 1994, ông L3 đứng ra cố thửa đất 265 cho ông Phan Văn H với giá 17 chỉ vàng 24K. Bà M có biết và đồng ý việc ông L3 cố đất, ông L3 cố đất cho ông H chỉ thỏa thuận bằng lời nói không làm văn bản, hai bên thỏa thuận khi nào ông L3, bà M có tiền sẽ chuộc lại đất. Năm 2019, bà M cùng các con đã thanh toán nợ cho Ngân hàng C1 hết nợ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cất giữ cho đến nay.

Năm 2016, ông L3 chết không để lại di chúc nên vợ là bà Trần Thị Tuyết M cùng các con gồm: chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L là hàng thừa kế thứ nhất của ông L3 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông L3 và ông H tại thửa đất 265 (thửa mới 11), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), diện tích đo đạc thực tế là 3.719,4m², loại đất ruộng, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L đồng ý trả lại ông Phan Văn H 17 chỉ vàng 24K.

Ngoài ra, bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L yêu cầu vô hiệu tờ thỏa thuận nhượng đất lập ngày 28/7/1993 giữa ông L3 và ông H tại thửa 265 và yêu cầu ông Nguyễn Bá T, ông Phan Văn H trả lại thửa đất 265 đang tranh chấp.

- Tại đơn phản tố ngày 15/6/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Văn H trình bày:

Vào ngày 28/7/1993, ông H có nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn L3 và bà Trần Thị Tuyết M tại thửa 265, diện tích đo đạc thực tế là 3.719,4m², tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), loại đất ruộng, tọa lạc

ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay “Tờ thỏa thuận nhượng đất” lập ngày 28/7/1993, tờ thỏa thuận ghi thửa 375 nhưng thực tế là thửa 265, vì lúc chuyển nhượng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ghi sai thửa). Việc làm giấy tay được ký kết tại nhà trưởng ấp là ông Nguyễn Thanh X, khi đó có mặt ông Nguyễn Văn L3, bà Trần Thị Tuyết M, ông Nguyễn Văn H2 và 02 người làm chứng là Phạm Văn T1 (nay đã chết) và Nguyễn Thành D cùng ký tên. Sau khi các bên ký xong thì ông H2 mang đến Ủy ban nhân dân xã P xác nhận.

Khi nhận chuyển nhượng ông H2 không biết ông Lợi thế c giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi hai bên làm giấy tay chuyển nhượng xong. Ông H2 yêu cầu ông L3 làm thủ tục sang tên thì mới biết ông L3 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Ông L3 hứa khi nào lấy lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về thì sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H2.

Ông H2 không thông nhất kết quả giám định chữ viết, chữ ký, nhưng cũng không có yêu cầu giám định lại.

Ông H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ông H2 yêu cầu bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 265, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m² theo tờ thỏa thuận nhượng đất ngày 28/7/1993. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, thì ông H2 yêu cầu bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L phải trả lại giá trị đất cho ông H2 theo giá 170.000đồng/m². Ông H2 đồng ý trả lại giá trị đất cho ông T.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22/6/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T trình bày:

Vào năm 1996, ông H2 chuyển nhượng cho ông T phần đất thửa 265, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m², tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), loại

đất ruộng, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có làm giấy tay có trường ấp xác nhận, giá chuyển nhượng 35 chỉ vàng 24K (ghi tương ứng số tiền 35.000.000đ để nộp thuế khi làm hợp đồng chuyển nhượng), ông H2 nhận đủ số vàng và đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay. Khi nhận chuyển nhượng thì ông H2 có nói cho ông T biết là ông L3 vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T gặp ông L3 để nói về việc ông H2 chuyển nhượng đất cho ông T, ông L3 cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông H2 nhưng giấy chứng nhận còn thế chấp Ngân hàng nên không sang tên được, ông L3 cũng hứa đến khi nào xóa thế chấp thì giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm thủ tục sang tên cho đúng quy định. Trong quá trình ông T quản lý, sử dụng đất không có ai tranh chấp.

Nay ông Nguyễn Bá T yêu cầu bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L phải làm thủ tục sang tên để ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L thì ông T yêu cầu ông H2 phải hoàn trả lại giá đất cho ông T theo giá thị trường là 170.000đồng/m². Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Điều 131, Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L.

Vô hiệu “Tờ thỏa thuận nhượng đất” ngày 28/7/1993 giữa ông Nguyễn Văn L3, bà Trần Thị Tuyết M và ông Phan Văn H.

Buộc ông Nguyễn Bá T trả cho bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L phần đất tại thửa 265 (thửa mới 11), tờ đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), diện tích là 3.719,4m², loại đất ruộng, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất)

Bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn H 17 chỉ vàng 24K.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 265, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m² theo giấy tay đã ký ngày 28/7/1993.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá T.

Buộc ông Phan Văn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Bá T 35 chỉ vàng 24K và số tiền là 217.274.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/10/2023 bị đơn ông Phan Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H và giải quyết như sau: ông H yêu cầu bà Trần Thị Tuyết M và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 265, diện tích thực đo là 3.719,4m² theo tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/7/1993; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh

Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phan Văn H vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là anh Lê Tấn P1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không giữ nguyên bản án sơ thẩm thì anh P1 đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để trung cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn L3 tại đơn có mất quyền sử dụng đất được Công an xã P xác nhận ngày 26/9/2013. Chị Nguyễn Thị Ngọc M1 yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để trung cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn L3 tại đơn có mất quyền sử dụng đất được Công an xã P xác nhận ngày 26/9/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T không đồng ý với kháng cáo của ông H có liên quan đến phần của ông T.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Phan Văn H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 62/2023/DSST ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L về việc:

Vô hiệu “Tờ thỏa thuận nhượng đất” ngày 28/7/1993 giữa ông Nguyễn Văn L3, bà Trần Thị Tuyết M và ông Phan Văn H.

Buộc ông Nguyễn Bá T trả cho bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L phần đất tại thửa 265 (thửa mới 11), tờ đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), diện tích là 3.719,4m², loại đất ruộng, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 1. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 265, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m² theo giấy tay đã ký ngày 28/7/1993.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá T: công nhận tờ sang nhượng đất ngày 30/5/1996 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/2/2013 giữa ông Phan Văn H và ông Nguyễn Bá T. Ông T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về án phí DSST: Do sửa án sơ thẩm nên án phí DSST sẽ được tính lại theo quy định pháp luật.

Về án phí DSPT: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải nộp án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục:* Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:*

[1] Ngày 28/7/1993 ông Phan Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L3 và bà Trần Thị Tuyết M thửa đất 265, diện tích 3.470m² (thửa mới 11, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m²), loại đất lúa, với giá 17 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, phía bà M và các con bà M cho rằng ông L3 chỉ cố đất cho ông H chứ không có chuyển nhượng, việc cố đất giữa ông L3 và ông H chỉ thỏa thuận bằng lời nói không làm văn bản, hai bên thỏa thuận khi nào ông L3, bà M có tiền sẽ chuộc lại đất.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết luận giám định số: 898/KL-KTHS ngày 18/12/2022 của Phòng K1 Công an tỉnh V đã kết luận chữ ký trong hợp đồng ngày 28/7/1993, chữ ký “mai”, chữ viết họ và tên “trần thị tuyết mai” không phải của bà Trần Thị Tuyết M và chữ viết họ tên “Ng. Văn Lợi” là không phải của ông Nguyễn Văn L3 và không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Văn L3 trong “tờ thỏa thuận nhượng đất” ghi ngày 28/7/1993 có phải do cùng một người ký ra hay không từ đó vô hiệu “Tờ thỏa thuận nhượng đất” ngày 28/7/1993. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập chữ ký của bà M tại giấy chứng nhận kết hôn năm 2002 và lấy mẫu chữ ký tên và viết tên của bà M vào ngày 10/12/2022 để làm mẫu đưa đi giám định mà không tiến hành thu thập mẫu chữ viết và chữ ký của bà M gần thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất vào năm 1993. Do đó, nếu căn cứ nội dung trong kết luận giám định số 898 ngày 18/12/2022 để cho rằng bà M và ông L3 không có ký tên và ghi rõ họ tên trên tờ thỏa thuận nhượng đất ngày 28/7/1993 giữa ông H với ông L3, bà M là chưa khách quan.

Phía bà M và các con bà M cho rằng ông L3 chỉ cố đất cho ông H 17 chỉ vàng 24k chứ không có việc chuyển nhượng, nhưng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho việc cầm cố. Phía ông Hoàng cung c1 “tờ thỏa thuận nhượng đất” ghi ngày 28/7/1993 có hai người làm chứng gồm ông Phạm Văn T1, ông Nguyễn Thành D được ông Nguyễn Thanh X là

Trưởng ấp xác nhận vào ngày 30/7/1993 và đến ngày 23/10/1995 được UBND xã P chứng thực và ông H đã tiến hành nộp lệ phí trước bạ vào ngày 25/10/1995. Ông T1 đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của ông X và ông D vào ngày 12/5/2020 thì hai ông đều xác định biết việc ông L3 chuyển nhượng đất cho ông H là có thật. Mặc khác, thửa đất 265, diện tích 3.470m² (thửa mới 11, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m²) ông H cho rằng sau khi nhận đất từ ông L3 canh tác đến năm 1996 con ông H bị bệnh nên kêu ông L3 chuyển nhượng lại, nhưng ông L3 không có tiền nên ngày 30/5/1996 ông H làm giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Bá T với giá 35 chỉ vàng 24K, quy đổi ra tiền thành tiền là 35.000.000đ. Nhưng ông H nhận của ông T bằng vàng và giao đất cho ông T canh tác làm lúa cho đến nay. Trong quá trình canh tác, năm 2013 có chương trình đo đạc Vlap thửa đất tranh chấp nên ông H và ông T lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu vào ngày 15/02/2013 và yêu cầu ông L3 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Ông L3 cho rằng mất giấy chứng nhận nên chính ông L3 làm đơn cơ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn T2, ông Phạm Minh N ký tên làm chứng, ông Nguyễn Văn T3 là Công an ấp P2 xác nhận, đơn này được Công an xã P xác nhận ngày 26/9/2013. Do bà M và các con cho rằng ông L3 không có chuyển nhượng đất cho ông H, ông L3 không có làm đơn cơ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông T nên Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xác minh thu thập chứng cứ. Tại biên bản xác minh ngày 15/01/2024 ông Lê Văn C là Bí thư kiêm Trưởng ấp P xác định, năm 1993 ông là ấp đội ấp P, là người sống tại địa phương từ nhỏ cho đến nay, năm 1993 ông biết ông L3, bà M nuôi vịt tàu nên chuyển nhượng đất cho ông H để làm vốn, ông H canh tác đất làm lúa được vài năm do con ông H bị bệnh nên chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Bá T canh tác làm lúa cho đến nay. Thời gian gần đây ông nghe nói con gái bà M thấy cha là ông L3 còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới phát sinh tranh chấp đòi lại đất. Theo ông biết vào năm 1993 giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với vị trí đất bà M tranh chấp với ông H, ông T có giá khoảng từ 03 đến 04 chỉ vàng 24k/1 công (1.000m²). Tại biên bản xác minh ngày 15/01/2024 ông Phạm Minh N và ông Nguyễn Văn T2

đều xác định năm 2013 ông Nguyễn Văn L3 mang đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến để nhờ ký tên làm chứng. Ông T2 và ông N đều xác định chữ ký tên của hai ông trên đơn có mất của ông L3 được Công an xã P chứng thực ngày 26/9/2013 là của ông T2 và ông N. Tại biên bản xác minh ngày 15/01/2024 ông Nguyễn Văn T3 xác định năm 2013 ông là Công an viên ấp Phú Thuận nên ông Nguyễn Văn L3 có mang đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến để ông ký xác nhận. Chữ ký và nội dung xác nhận tại đơn có mất của ông L3 được Công an xã P xác nhận ngày 26/9/2013 là của ông.

Từ các căn cứ trên, có cơ sở xác định ngày 28/7/1993 ông Phan Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L3 và bà Trần Thị Tuyết M thửa đất số 265, diện tích 3.470m² (thửa mới 11, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế 3.719,4m²), loại đất lúa, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 17 chỉ vàng 24K là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông L3 được xác lập trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Hiện trạng đất tranh chấp ông T vẫn còn canh tác lúa. Bên nhận chuyển nhượng ông H và ông T chưa hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân chưa cho phép việc chuyển nhượng. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông L3, bà M được xác lập bằng “tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/7/1993” bị vô hiệu.

Bà M và các con của bà M đều thừa nhận bà M và ông L3 có nhận của ông H 17 chỉ vàng 24K. Ông L3 đã chết nên bà M và các con của bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H 17 chỉ vàng 24K và phải bồi thường thiệt hại cho ông H tương ứng với lỗi của bà M và ông L3 đối với khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Xét về lỗi: Cả ông H và phía ông L3, bà M đều có lỗi ngang nhau đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ông Hoàng t chịu 50% thiệt hại. Ông L3 đã chết nên bà M và các con là chị Nguyễn Thị

Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông H 50% thiệt hại. Số tiền thiệt hại bà M và các con bồi thường cho ông H được tính như sau: $(3.719,4m^2 \times 170.000đ/1m^2) - (17 \text{ chỉ vàng } 24k \times 5.650.000đ/\text{chỉ}) = 536.248.000đ \times 50\% = 268.124.000đ$.

Do đó, việc ông H kháng cáo yêu cầu bà Trần Thị Tuyết M và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 265, diện tích thực đo là $3.719,4m^2$ theo tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/7/1993 được chấp nhận một phần.

[2] Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông L3, bà M được xác lập bằng “tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/7/1993” bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nên không chấp nhận việc ông H kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm không chấp toàn bộ khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông L3, bà M được xác lập bằng “tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/7/1993” bị vô hiệu. Ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lập tờ sang nhượng đất cho ông T vào ngày 30/5/1996 là vi phạm khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T xác lập ngày 15/02/2013 vi phạm khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Cho nên tờ sang nhượng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T xác lập ngày 30/5/1996 và ngày 15/02/2013 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông H và ông T mà không tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là thiếu sót. Xét việc ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá T là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét việc tại phiên tòa phúc thẩm anh Lê Tấn P1 và chị Nguyễn Thị Ngọc M1 yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn L3 tại đơn có mất quyền sử dụng

đất được Công an xã P xác nhận ngày 26/9/2013 là không cần thiết nên không được chấp nhận. Bởi vì các chứng cứ có trong hồ sơ đã phản ánh đầy đủ sự thật khách quan dùng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có một phần phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H; Chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Văn H; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau.

Bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L chịu án phí có giá ngạch là $[268.124.000đ + (17 \text{ chỉ vàng } 24k \times 5.650.000đ/\text{chỉ})] = 364.174.000đ \times 5\% = 18.208.700đ$ bà M là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà M số tiền 3.641.740đ. Còn lại buộc chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L nộp 14.566.960đ. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị M1 đã nộp 1.904.000đ theo biên lai thu số 0010052 ngày 30/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L còn phải nộp 12.662.960đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn H chịu 300.000đ tiền án phí không có giá ngạch và tiền án phí có giá ngạch $[217.274.000đ + (35 \text{ chỉ vàng } 24k \times 5.650.000đ)] = 415.024.000đ = [20.000.000đ + (15.024.000đ \times 4\%)] = 20.600.960đ$. Do

ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H. Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0010228 ngày 15/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

Ông Nguyễn Bá T chịu 600.000đ tiền án phí không có giá ngạch do tờ sang nhượng đất ngày 30/5/1996 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2013 bị vô hiệu. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp 5.638.750đ theo biên lai thu số 0010253 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Ông T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 5.038.750đ (năm triệu không trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Ông T không phải chịu án phí có giá ngạch.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm bị đơn ông Phan Văn H có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, định giá và giám định chữ ký không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 131, Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. *Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Văn H; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá T.

1. Vô hiệu “Tờ thỏa thuận nhượng đất” ngày 28/7/1993 giữa ông Nguyễn Văn L3, bà Trần Thị Tuyết M và ông Phan Văn H.

Buộc ông Nguyễn Bá T và ông Phan Văn H trả cho bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Thị Thùy L thửa đất số 265 (thửa mới 11), tờ đồ số 6 (tờ bản đồ mới 23), diện tích là 3.719,4m², loại đất LUC, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất phục vụ công tác xét xử của Tòa án do phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cung cấp đề ngày 20/10/2020 (kèm theo bản án).

Buộc bà Trần Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn H 17 (mười bảy) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại 268.124.000đ (hai trăm sáu mươi tám triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

2. Vô hiệu tờ sang nhượng đất ngày 30/5/1996 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2013 giữa ông Phan Văn H và ông Nguyễn Bá T.

Buộc ông Phan Văn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Bá T 35 (ba mươi lăm) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại 217.274.000đ (hai trăm mười bảy triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bà Trần Thị Tuyết M là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà M.

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L nộp 14.566.960đ. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị M1 đã nộp 1.904.000đ theo biên lai thu số 0010052 ngày 30/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Chị Nguyễn Thị Ngọc M1, anh Nguyễn Vài K, anh Nguyễn Thanh P và chị Nguyễn Thị Thùy L còn phải nộp 12.662.960đ (mười hai triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm sáu mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H. Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010228 ngày 15/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

Ông Nguyễn Bá T chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí không có giá ngạch. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp 5.638.750đ theo biên lai thu số 0010253 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Ông T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 5.038.750đ (năm triệu không trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Ông T không phải chịu án phí có giá ngạch.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm bị đơn ông Phan Văn H có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, định giá và giám định chữ ký không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định

tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Tam Bình: 01b;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường