

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 156/2022/DS-PT

Ngày: 12/7/2022

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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân**;

Các Thẩm phán:

Bà **Nguyễn Thanh Nhân**;

Ông **Nguyễn Thanh Triều**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Hà Ngọc Thu Trúc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 và 12 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 2 năm 2021 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: 24/2021/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Lê Quang C**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền là chị **Trần Thị Thảo V**, sinh năm: 1988. (Có mặt)

Nơi cư trú : ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

1. Bị đơn: Bà **Lê Thị A**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền là chị **Dương Mỹ L**, sinh năm: 1988. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2020

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Trần Anh T**, sinh năm 1959.

Nơi cư trú: Số 255D, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền là chị **Dương Mỹ L**, sinh năm: 1988 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2020

Bà **Nguyễn Thị Trúc M**, sinh năm 1967.(xin vắng mặt)

Anh **Lê Nguyễn Duy B**, sinh năm 1995.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Lê Thị A** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trần Anh T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Đại diện nguyên đơn chị Trần Thị Thảo V trình bày:

Vào năm 1999 do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên anh C có cầm cố cho bà Lê Thị A phần đất ở thửa số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m², do anh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 120 chỉ vàng 24K. Hai bên không có làm hợp đồng chỉ thỏa thuận miệng, thời hạn khi nào có điều kiện thì chuộc lại, anh C đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà A canh tác từ đó cho đến nay. Nay anh C có điều kiện và xin chuộc lại đất nhưng bà A không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp. Hiện tại phần đất trên do bà A và ông T quản lý canh tác và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra cũng vào ngày 04/9/1999 anh C có chuyển nhượng cho ông T phần đất ở thửa 123, diện tích hơn 5.000 m², với giá 120 chỉ vàng 24K và anh C đã làm thủ tục chuyển nhượng qua cho anh Trần Anh T là con của ông T và bà A vào năm 2000 và anh C xác định giấy bán đất vào ngày 04/9/1999 là bán phần đất ở thửa 123 với diện tích là 5.638 m² không phải bán thửa đất 122 với diện tích là 7450 m², việc sửa số 5 thành số 6 là do phía ông T sửa anh C không có sửa và giấy bán đất anh C giao cho ông T giữ kể từ ngày 04/9/1999 và sau khi làm thủ tục sang tên cho anh T thì anh C cũng không có nhận lại.

Nay anh C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị A phải cho anh C chuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m² và anh C đồng ý trả lại cho bà A 120 chỉ vàng 24K, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông T phải hoàn trả chi phí giám định với số tiền là 5.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn bà Lê Thị A là chị Dương Mỹ L trình bày: Vào năm 1999 bà A cùng chồng là ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m² của anh C với giá 120 chỉ vàng 24K, phía ông T có làm hợp đồng với anh C và ông T đã giao đủ vàng cho anh C và nhận đất canh tác cho đến nay, chớ không có cầm cố đất như anh C trình bày. Nay bà Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh C.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T là chị Dương Mỹ L trình bày: Vào năm 1999 ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m² của ông C với giá 120 chỉ vàng 24K, phía ông T có làm hợp đồng với anh C và ông T đã giao đủ vàng cho anh C và nhận đất canh tác cho đến nay. Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng thì

phía ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2000 thì ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ và ông T cũng nhiều lần yêu cầu anh C làm thủ tục tách bộ cho ông T phần diện tích đất trên nhưng ông C không thực hiện và kéo dài cho đến nay. Nay ông T yêu cầu anh C và các thành viên trong hộ anh C phải làm thủ tục tách bộ cho ông T phần đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 6.985.5 m² và yêu cầu anh C phải chịu ½ chi phí đo đạc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc M và anh Lê Nguyễn Duy B có đơn xin xét xử vắng mặt và cũng không có ý kiến gì đối với việc anh C kiện bà A và yêu cầu khởi kiện của của ông T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 227 và khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 167 và Điều 203 luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quang C. Buộc bà Lê Thị A và ông Trần Anh T phải giao lại cho anh Lê Quang C phần đất ở thửa số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 6.985,5 m², địa chỉ ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 375729 ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ anh Lê Quang C có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất anh Lê Văn Ph dài 179,54 m; Phía Tây giáp đất anh Trần Anh T dài 180,7 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn X ngang 35,74 m và kênh 30/4 là 3,87m; Phía Bắc giáp kênh M ngang 39,4m

Anh Lê Quang C được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T về việc yêu cầu anh Lê Quang C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 04/9/1999.

Buộc anh Lê Quang C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị A 120 chỉ vàng 24K, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trần Anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Quang C 5.000.000 đồng chi phí giám định, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08 tháng 3 năm 2021, bị đơn bà Lê Thị A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc

thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Lê Quang C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị A phải cho anh C chuộc lại thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m² và anh C sẽ trả lại cho bà A 120 chỉ vàng 24K. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Anh T giữ nguyên yêu cầu độc lập. Yêu cầu anh C và các thành viên trong hộ phải làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m².

- Người kháng cáo bà Lê Thị A, ông Trần Anh T giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/12/2021, đại diện phía bị đơn cung cấp thêm tờ “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 để chứng minh đã mua đất của anh C chứ không phải là nhận cầm cố đất. Việc trước đây ở cấp sơ thẩm bị đơn cung cấp giấy mua bán đất ngày 04/9/1999 để chứng minh việc đã mua thửa 122 là do nhầm lẫn. “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 do bà A viết đưa cho anh C ký tên. Tuy nhiên anh C không thừa nhận chữ ký trong giấy là của mình. Đại diện bị đơn xin ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký. Sau khi có kết quả trưng cầu giám định, tại phiên tòa hôm nay người kháng cáo tiếp tục yêu cầu giám định chữ ký của anh C và yêu cầu giám định tuổi mực viết trên “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 và cho rằng bằng mắt thường cũng thấy được chữ ký trên “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 giống chữ ký của anh C trên giấy bán đất ngày 04/9/1999. Yêu cầu thu thập chứng cứ chứng minh thời điểm năm 1999 anh C đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ ở ngân hàng NN&PTNTVN chi nhánh huyện C để vay tiền nên anh C không làm thủ tục sang tên được.

- Ý kiến của đại diện nguyên đơn cho rằng: theo quy định của pháp luật thì sự thừa nhận của người đại diện được coi là sự thừa nhận của đương sự. Tại phiên tòa, phía bị đơn thừa nhận bà A đã quản lý canh tác sử dụng 02 thửa đất 122, và 123 của anh C cùng một thời điểm là năm 1999. Thế nhưng anh C chỉ làm thủ tục sang tên thửa 123 cho con bà A. Còn thửa 122 thì giao giấy đất cho bà A giữ từ năm 2000 cho đến nay và không làm thủ tục sang tên mà bà A cũng không thắc mắc khiếu nại gì. Chứng minh anh C chỉ cho bà A cầm cố thửa 122. Phía đại diện bị đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến khi lên đến phúc thẩm liên tục thay đổi lời khai mâu thuẫn nhau nên chứng cứ do phía bị đơn cung cấp là không có cơ sở để tin.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Yêu cầu của đại diện người kháng cáo tại phiên tòa là không cần thiết. Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị A và người liên quan ông Trần Anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: anh Lê Quang C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị A phải cho anh C chuộc lại thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m² và anh C sẽ trả lại cho bà A 120 chỉ vàng 24K; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu anh C và các thành viên trong hộ anh C phải làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông T thửa đất số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m², nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “hợp đồng cầm cố QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Lê Quang C với bị đơn bà Lê Thị A là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 BLTTDS.

[3] Về thủ tục, nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị A, và người liên quan ông Trần Anh T là đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm xem xét giải quyết.

[4] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa đại diện người kháng cáo tiếp tục yêu cầu giám định chữ ký của anh C trong “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002, và yêu cầu giám định tuổi mực ghi trên giấy này. Yêu cầu thu thập thêm chứng cứ chứng minh thời điểm năm 1999 ông C có thể chấp giấy chứng nhận QSDĐ ở ngân hàng NN&PTNTVN chi nhánh huyện C để vay tiền nên không thể làm thủ tục sang tên ngay thời điểm mua bán. Xét các yêu cầu này HĐXX nhận thấy:

- Việc trưng cầu giám định chữ ký của anh C, và tuổi mực trong “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 đã được Tòa án tiến hành 02 lần cụ thể là: lần thứ nhất trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự công an Tỉnh Tiền Giang theo 02 quyết định số 03/2022/QĐ-TCGD và số 04/2022/QĐ-TCGD cùng ngày 14/02/2022; lần thứ hai trưng cầu Viện Khoa học Hình sự Bộ công an theo 02 quyết định số 07/2022/QĐ-TCGD và số 08/2022/QĐ-TCGD cùng ngày 01/4/2022. Kết quả cả hai lần kết luận đều xác định **không đủ cơ sở kết luận** chữ ký trên “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 là của anh C. Cần lưu ý rằng Cơ quan giám định xác định **không đủ cơ sở kết luận** chứ cơ quan giám định không cho rằng **không đủ phương tiện** giám định. Do đó việc yêu cầu tiếp tục giám định của đại diện bị đơn chỉ làm kéo dài thêm vụ án nên bác. Tại phiên tòa đại diện bị đơn cho rằng, bằng mắt thường cũng thấy chữ ký

trong “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 giống của anh C. Tuy nhiên đây chỉ là kết luận mang tính cảm tính của đại diện bị đơn nên không có căn cứ. Mặt khác bằng mắt thường cũng thấy rất rõ chữ ký của anh C trong “Giấy Bán đất” ngày 17/4/2002 không có chữ “g” ở giữa, còn chữ ký anh C trong giấy bán đất ngày 04/9/1999 do anh C ký có chữ “g” ở giữa, cho thấy 02 chữ ký này không giống nhau như phía đại diện bị đơn đã xác định.

- Về yêu cầu giám định tuổi mực, 02 cơ quan đã trưng cầu giám định đều từ chối giám định. Mặt khác cho dù có giám định được tuổi mực mà không kết luận được chữ ký của ai thì cũng không chứng minh được gì nên bác.

- Về yêu cầu xác minh tình tiết thời điểm năm 1999 anh C có thể chấp giấy chứng nhận QSDĐ ở ngân hàng NN&PTNTVN chi nhánh huyện C để vay tiền nên không thể làm thủ tục sang tên ngay thời điểm mua bán. HĐXX nhận thấy không liên quan gì đến vụ án, bởi lẽ phía bà A đã thừa nhận anh C giao giấy chứng nhận QSDĐ thửa 122 cho bà giữ từ năm 2000 cho đến nay. Và theo anh C khai nhận do chỉ cầm cố đất nên anh không làm thủ tục sang tên cho bà A, nên bác yêu cầu này.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị A, ông Trần Anh T HĐXX nhận thấy:

- Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 2491 do UBND huyện C cấp ngày 10/11/1998 thì anh C được cấp 02 thửa liền kề nhau gồm thửa số 122 có diện tích 7.450 m², và thửa số 123 có diện tích 5.638 m² (**bút lục số 33**).

- Theo bản kết luận giám định số 357/C09- P5 ngày 31/12/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ công an kết luận: “Số 6 dòng chữ viết thứ 9 từ trên xuống trên mẫu cần giám định (giấy bán đất) có ký hiệu A được tạo thành do sửa chữa từ số 5 nguyên thủy. Mực viết số 6 dòng chữ viết thứ 9 từ trên xuống trên mẫu cần giám định có ký hiệu A khác màu mực viết các chữ viết khác từ dòng chữ viết thứ 1 đến dòng chữ viết thứ 18 từ trên xuống trên cùng mẫu giám định ký hiệu A” (**bút lục số 98**). Như vậy có đủ cơ sở kết luận tờ bán đất do bà A cung cấp có nội dung chính xác là “gia đình ông C đồng ý bán cho cô dương 8 tôi 5 công đất ruộng, chứ không phải 6 công như bị đơn trình bày (**bút lục số 21**). Phần đất 5 công là tương ứng với thửa đất số 123 có diện tích 5.638 m² trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh C. Và trên thực tế thì anh C cũng đã làm thủ tục sang tên thửa 123, diện tích 5.638 m² cho anh Trần Anh T (con ông T, bà A) vào ngày 07/8/2000, nên giấy mua bán đất ngày 04/9/1999 do phía bị đơn cung cấp là giấy mua bán đất của thửa 123, không phải là giấy mua bán đất của thửa 122 đang tranh chấp. Hiện nay anh C chỉ còn đứng tên trên giấy thửa 122 có diện tích 7.450 m² và bà A đang cất giữ (**bút lục số 39**).

- Ở giai đoạn phúc thẩm đại diện bị đơn cho rằng trước đây ở cấp sơ thẩm bị đơn cung cấp giấy mua bán đất ngày 04/9/1999 của thửa 123 để chứng minh cho việc đã mua thửa 122 là do nhầm tưởng giấy này là giấy bán thửa 122. Lời khai này là không có cơ sở bởi lẽ theo kết luận giám định số 357/C09- P5 ngày 31/12/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ công an thì phía bị đơn đã cố ý sửa chữa chữ số “5 công” của thửa 123, thành chữ số “6 công” của thửa 122. Điều này thể hiện

phía bị đơn biết rất rõ giấy này là giấy mua bán đất của thửa 123, nhưng vẫn cố tình sửa chữa để thành là giấy mua bán thửa 122 nên bác ý kiến này.

* Từ các căn cứ trên cho thấy lời khai của vợ chồng bà A cho rằng anh C đã bán thửa 122 có diện tích 7.450 m² cho ông bà theo tờ giấy bán đất ngày 04/9/1999 là không có căn cứ nên bác.

- Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn xác định bà A quản lý canh tác cả 02 thửa đất số 122 và 123 của anh C cùng thời điểm từ năm 1999. Nhưng đến năm 2000 ông C chỉ làm thủ tục sang tên thửa 123 cho gia đình bà A, còn thửa 122 không sang tên và chỉ giao giấy đất thửa này cho bà A giữ từ đó cho đến nay gần 20 năm mà không sang tên, nhưng phía bà A không hề tranh chấp, hay khiếu nại gì cho thấy lời khai của anh C chỉ cho cầm cố đất thửa 122 là có cơ sở nên chấp nhận.

- Ngoài ra, ngay tại đoạn cuối giấy mua bán đất thửa 123 (cho anh T đứng tên) có nội dung "...và phía cô Tám cho tôi mua lại với giá đã bán sau này để canh tác" mà không có giới hạn thời gian chuộc lại đất. Như vậy, ngay cả với thửa đất 123 diện tích 5.638 m² đã bán và sang tên xong, bà A, ông T vẫn cho ông C được quyền chuộc lại đất theo giá đã bán vào năm 1999 bất kể trong thời gian nào.

- Tại bản tự khai bà A trình bày "việc ông C xin nhận lại đất để canh tác chúng tôi chỉ **đồng ý nếu ông thỏa thuận với chúng tôi trong một khoảng thời gian hợp lý** chứ không thể đợi đến hơn 20 năm sau mới xin nhận lại..." (bút lục số 22). Điều này cho thấy anh C chưa từng thỏa thuận bán đứt đoạn thửa 122 cho phía bà A vì nếu đã bán đứt đoạn rồi thì anh C không có quyền xin chuộc lại đất.

* Từ các căn cứ trên cho thấy việc ông C trình bày có cầm cố thửa 122 diện tích 7.450 m² cho vợ chồng bà A là có thật được chính bà A thừa nhận tại bản tự khai và các tình tiết khác như đã phân tích ở trên. Theo Điều 167 của Luật đất đai quy định: Quyền của người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất không quy định người sử dụng được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh C và bà A là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự nên buộc hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C. Hiện tại phần đất trên do bà A và ông T cùng quản lý canh tác nên buộc bà A và ông T phải giao lại đất này cho anh C là có căn cứ.

Phía bà Lê Thị A, ông Trần Anh T kháng cáo và có cung cấp một số lời khai nhân chứng nhưng những lời khai này chỉ là nghe nói lại và có mâu thuẫn với nhau, không có giá trị chứng minh nên bác.

[4] Về các vấn đề khác:

- Về chi phí tố tụng: ở giai đoạn phúc thẩm, phía bị đơn có nộp chi phí yêu cầu giám định chữ ký và tuổi mực tại Phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Tiền Giang và Viện Khoa học hình sự Bộ Công an và chi phí mượn tài liệu bản gốc

có chữ ký anh C để làm mẫu tổng cộng là 7.100.000 đồng. Tuy nhiên kết quả giám định không chứng minh được cho yêu cầu của mình nên phải chịu chi phí này theo quy định tại điều 161 BLTTDS, và phía bị đơn đã nộp xong.

- Về án phí do bà Lê Thị A, ông Trần Anh T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông bà.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 227 và khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự ; Điều 95, Điều 167 và Điều 203 luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị A, ông Trần Anh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quang C. Buộc bà Lê Thị A và ông Trần Anh T phải giao lại cho anh Lê Quang C phần đất ở thửa số 122, tờ bản đồ HCC1, diện tích 7450 m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 6.985,5 m², địa chỉ ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 375729 ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ anh Lê Quang C có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất anh Lê Văn Ph dài 179,54 m; Phía Tây giáp đất anh Trần Anh T dài 180,7 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn X ngang 35,74 m và kênh 30/4 là 3,87m; Phía Bắc giáp kênh M ngang 39,4m. Anh Lê Quang C được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T về việc yêu cầu anh Lê Quang C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 04/9/1999.

3. Buộc anh Lê Quang C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị A 120 chỉ vàng 24K sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc ông Trần Anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Quang C 5.000.000 đồng chi phí giám định, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2021 của TAND tỉnh Tiền Giang cho đến khi thi hành xong bản án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Miễn án phí cho ông Trần Anh T và Bà Lê Thị A.

- Hoàn lại cho anh Lê Quang C 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0002961 ngày 07/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV &THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thanh Vân