

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày 14-3-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Bà Trương Tô Hương;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 14 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kiều D;

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc N; địa chỉ cư trú: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 8 năm 2021). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Tô Thị U;

Địa chỉ cư trú: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tô Thị P;

2. Ông Quách Văn T;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Tô Thị P, ông Quách Văn T: Ông Trần Việt H; địa chỉ cư trú: LK 01-41, đường C3, Khu dân cư M, khóm 1, Phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông T (Theo Giấy ủy quyền ngày 21 tháng 6 năm 2021). (có mặt)

3. Ông Tô C;

4. Bà Đỗ Thị M;

5. Bà Tô Ngọc T1;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Ông Tô Văn D1;

Địa chỉ cư trú: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Huỳnh Thị Kiều D - Nguyên đơn.

2. Ông Trần Việt H - Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 8 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27 tháng 01 năm 2021 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kiều D và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phạm Ngọc N trình bày:

Vào ngày 01-01-2007, bà D có nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị U diện tích đất 7,5 công tầm cây tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 06 lượng vàng 24K. Nguồn gốc đất là do cha của bà U tặng cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà U. Việc chuyển nhượng có làm tờ “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và có cam đoan khi nào bà U được đứng tên đất sẽ sang tên cho bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D cho bà U thuê lại canh tác với giá 10.000.000 đồng/năm. Năm 2012, bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà D. Đến ngày 08-12-2015, bà D có gặp bà U để yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng bà nói đất đã thế chấp Ngân hàng nên hai bên có lập lại “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và cho đến nay bà U vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà D. Vì vậy, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-12-2015 giữa bà U và bà D đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.914,9m², tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và buộc bà U trả lại quyền sử dụng đất thửa 515 trên cho bà D.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Tô Thị P và ông Quách Văn T thì bà D không đồng ý. Vì bà D đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 515 từ ngày 01-01-2007, còn việc bà U cố đất cho ai, quá trình cố đất như thế nào thì bà D không biết, do đó việc đất giữa bà P, ông T với bà U là vô hiệu. Bà P và ông T đang quản lý, sử dụng diện tích 04 công tầm cây tại thửa 515 là không đúng nên bà D yêu cầu Tòa án tuyên bố

hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà U với bà P và ông T lập ngày 16-5-2015 là vô hiệu và buộc bà P, ông T trả cho bà D quyền sử dụng đất trên.

Theo biên bản lấy lời khai vào các ngày 27 tháng 11 năm 2020, ngày 04 tháng 12 năm 2020, ngày 12 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Tô Thị U trình bày:

Bà thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.914,9m², tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà D với giá 06 lượng vàng 24K. Nay bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà D. Đồng thời, bà có cố cho vợ chồng bà P và ông T một phần đất trong thửa đất số 515 từ năm 2008, sau đó nội bộ gia đình bà có tranh chấp thừa kế và bà được giải quyết toàn quyền đối với thửa 515 này nên năm 2012, bà làm giấy cố với bà P nhưng bà chỉ nhận của bà P có 27 chỉ vàng 24K và 38.000.000 đồng. Bà đã xem và xác nhận chữ ký tên và dấu lấn tay trong Tờ cố đất ngày 25-4-2012, Đơn cố đất ngày 16-5-2015 là của bà. Bà trình độ lớp 6, các tờ cố này bà có đọc, có biết nội dung và đồng ý ký tên, nhưng do bà P kêu bà ký rồi mới đưa vàng nên bà ký, sau đó bà P không có đưa vàng cho bà. Con gái của bà là Quách Thị Hồng G ký tên trong Đơn cố đất ngày 16-5-2015 là do bà P yêu cầu ký chứng kiến thôi chứ không liên quan gì. Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P, bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà với bà P vô hiệu và buộc vợ chồng bà P và ông T trả lại cho bà phần đất này, bà sẽ trả cho bà P 27 chỉ vàng 24K và 38.000.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 24 tháng 12 năm 2020 của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Quách Văn T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà P, ông T là ông Trần Việt H trình bày:

Năm 2008, vợ chồng bà P, ông T có nhận cố của bà U phần đất diện tích 4,5 công tầm cây thuộc thửa số 515, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2010, do bà U và các anh em phát sinh tranh chấp chia thừa kế nên vợ chồng bà P ngưng canh tác. Đến ngày 25-4-2012, sau khi bà U và các anh chị em đã giải quyết tranh chấp xong, bà U tiếp tục cố cho vợ chồng bà P 4,5 công tầm cây này với giá 27 chỉ vàng 24K, thời gian cố là 03 năm (2012-2014), có lập giấy tay “Tờ cố đất”. Đến ngày 19-01-2013, bà U có nhận thêm số vàng cố đất là 13 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 40 chỉ vàng 24K, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp R là ông Tô Văn D1 vào “Tờ cố đất”. Đến năm 2015, bà U đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 515 lại cho vợ chồng bà P cố thêm 13 chỉ vàng 24K, thời hạn cố tăng lên đến năm 2021 (2015-2021). Trong thời gian vợ chồng bà P canh tác đất, do mức kênh nên diện tích đất cố chỉ còn 04 công tầm cây. Do bà U lấy thêm vàng cố và tăng thời hạn cố đất nên vợ chồng bà P mới yêu cầu bà U làm lại “Đơn cố đất” ngày 16-5-2015 ghi tổng giá cố đất là 53 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 06 năm (2015-2021), nếu đến thời hạn chuộc mà bà U không chuộc thì vợ chồng bà P tiếp tục canh tác, bà U và con gái là Quách Thị Hồng G có đọc lại tờ cố đất, ký tên, lấn tay và có xác nhận của ông Tô Văn D1. Từ đó, vợ chồng bà P canh tác đất này liên tục cho đến nay. Việc bà D và bà U yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thửa 515 thì vợ chồng bà P không đồng ý. Vì bà U với bà D làm hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ 53 chỉ vàng cổ đất cho vợ chồng bà. Do hiện nay vẫn chưa đến hạn chuộc đất và bà U vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả 53 chỉ vàng cổ đất cho vợ chồng bà P theo thỏa thuận nên bà P, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U đối với phần đất mà vợ chồng bà P đang canh tác, diện tích 04 công tầm cây thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và yêu cầu bà U phải trả lại cho vợ chồng bà P, ông T 53 chỉ vàng 24K (hoặc trả lại số tiền tương đương 53 chỉ vàng 24K tại thời điểm Tòa án giải quyết).

Theo biên bản lấy lời khai vào các ngày 19 tháng 01 năm 2021, ngày 25 tháng 02 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô C trình bày:

Thửa đất số 515, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của ông Tô S (cha ruột của ông và bà U). Sau khi cha ông chết thì năm 2008, bà U lấy đất này cổ cho vợ chồng bà P. Đến năm 2010, các anh em ông chia thừa kế và thống nhất để lại cho bà U thửa đất số 515 này. Tuy nhiên, trên thửa 515 này có một phần đất diện tích 515m² và căn nhà kết cấu vách thiết, mái lợp tol, nền đất (là nhà tổ dùng để thờ cúng ông bà) hiện do ông cùng vợ là Đỗ Thị M và con Tô Ngọc T1, Tô P (13 tuổi) đang ở, quản lý, sử dụng từ trước đến nay, còn lại khoảng 4,5 công tầm cây đất ruộng thửa 515 thì bà U cổ cho vợ chồng bà P canh tác từ năm 2008 đến nay. Đối với sự việc tranh chấp giữa bà D với bà U thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì, sau này Tòa án giải quyết đất này cho ai thì ông sẽ liên hệ người đó nhận chuyển nhượng lại phần đất này theo giá Nhà nước và xin trả dần.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M, bà Tô Ngọc T1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng những người này đều vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại Bản án số 64/2020/DS-ST ngày 30-9-2021, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kiều D về việc tuyên bố Đơn cổ đất đề ngày 16-5-2015 vô hiệu.

Tuyên bố Đơn cổ đất đề ngày 16-5-2015 giữa bà Tô Thị P, ông Quách Văn T và bà Tô Thị U đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Xử lý hậu quả hợp đồng cầm cố vô hiệu theo yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tô Thị P, Quách Văn T:

Buộc bà Tô Thị P, Quách Văn T trả lại cho bà Tô Thị U quyền sử dụng đất diện tích 5.648,3m² đất lúa thuộc một phần thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Tô Thị U ngày 14-8-2012 đối với thửa đất số 515 trên. Cụ thể phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Đông giáp phần còn lại của thửa 515 (phần đất rẫy) số đo 15,66m + 17,72m + 10,58m + 11,93m;

- Tây giáp đất ông Ngô Văn H1 số đo 31,65m;

- Nam giáp đất ông Tô C số đo 13,39m + 22,11m + 20,44m + 58,82m;

- Bắc giáp phần còn lại thửa 515 số đo 15,01m + 3,22m + 20,22m + 7,77m + 22,32m + 16,24m + 27,25m + 17,79m + 6,76m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc bà Tô Thị Út có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Tô Thị P, Quách Văn T số tiền 264.470.000 đồng.

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

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kiều D về việc công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08-12-2015 giữa bà Huỳnh Thị Kiều D với bà Tô Thị U.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Quách Văn T về tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08-12-2015 vô hiệu.

Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08-12-2015 giữa bà Huỳnh Thị Kiều D và bà Tô Thị U đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kiều D: Buộc bà Tô Thị U có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kiều D số tiền 299.400.000 đồng.

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

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 18-10-2021, bà D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U đối với diện tích đất 7.914,9m², thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đồng thời tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 04 công tằm cây nằm một phần trong thửa 515 giữa bà U với bà P, ông T xác lập vào ngày 16-5-2015 vô hiệu và buộc bà P, ông T có trách nhiệm trả 04 công đất này cho bà.

Ngày 26-10-2021, ông Trần Việt H là người đại diện hợp pháp của bà P cũng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bà U trả cho bà P, ông T số tiền 264.470.000 đồng, đồng thời với việc buộc bà P, ông T trả cho bà U diện tích đất 5.684,3m² và giấy chứng nhận và quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bà D không rút lại đơn khởi kiện và thay đổi nội dung đơn kháng cáo, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U đối với diện tích đất 7.914,9m², thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và buộc bà P, ông T có trách nhiệm trả 04 công đất đang quản lý cho bà D.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Quách Văn T cũng không rút lại đơn yêu cầu độc lập và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo P.

Đồng thời, các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của D và của người đại diện hợp pháp của bà P là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô C, bà Đỗ Thị M, bà Tô Ngọc T1 và người làm chứng ông Tô Văn D1: Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đối với đơn kháng cáo của bà D đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 272 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng quá thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc bà D kháng cáo quá hạn là có lý do chính đáng và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét chấp nhận tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 16/2021/QĐ-PT ngày 08-11-2021 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đối với đơn kháng cáo của ông Trần Việt H là người đại diện hợp pháp của bà P cũng đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo và còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cũng hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà D thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U đối với diện tích đất 7.914,9m², thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và buộc bà P, ông T có trách nhiệm trả 04 công đất đang quản lý cho bà D. Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận và chỉ xem xét phần bản án sơ thẩm mà bà D còn kháng cáo.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 506971 cho bà Tô Thị U vào ngày 14-8-2012, diện tích được cấp là 7.914,9m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Qua đo đạc thực tế diện tích chỉ còn 7.778,4m² (trong đó có 223,3m² là lộ đal và 214,2m² là đất bờ kênh) và người đại diện hợp pháp của bà D xác định không yêu cầu diện tích đất lộ đal và bờ kênh, chỉ yêu cầu phần đất từ lộ đal trở vào diện tích là 7.340,9m². Trong 7.340,9m² này thì hiện nay gia đình ông Tô C đang quản lý, sử dụng 515,9m² đất nền nhà, trên đất có một căn nhà kết cấu vách thiếc, mái lợp tol, nền đất và 1.176,7m² đất trồng rẫy; vợ chồng bà P, ông T đang quản lý, canh tác trồng lúa diện tích 5.648,3m² và giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 515 này. Hội đồng xét xử xác định các tình tiết, sự kiện này là có thật, nên căn cứ quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các bên đương sự không phải chứng minh.

[5] Xét kháng cáo của bà D, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà U thừa nhận có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 08-12-2015 cho bà D; theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bà D không phải chứng minh là đúng. Tuy nhiên, tại thời điểm bà D và bà U xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm này Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành. Theo quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn*

bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai"; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật này quy định: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*” và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”. Như vậy, tại thời điểm xác lập hai bên đã vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, tại thời điểm bà D, bà U lập giấy tay chuyển nhượng (ngày 08-12-2015) thì bà U không có quản lý, sử dụng mà một phần diện tích đất do gia đình ông Tô C đang quản lý, sử dụng và một phần diện tích đất ruộng theo đo đạc thực tế là 5.648,3m² thì bà U đã cầm cố cho vợ chồng bà P - ông T trước đó và lần gần nhất là vào ngày 16-5-2015, hai người này cũng đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và canh tác trồng lúa từ đó cho đến nay; việc chuyển nhượng giữa bà D với bà U thì vợ chồng bà P - ông T, gia đình ông Tô C không hề hay biết, trong khi những người này đang quản lý, canh tác đất nên thực tế bà U và bà D không thể thực hiện việc giao nhận đất cho nhau được. Mặt khác, bà D, bà U đều thừa nhận dùng vàng để làm phương tiện thanh toán là vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U xác lập vào ngày 08-12-2015 vô hiệu do đã vi phạm về nội dung và hình thức và thực tế cũng không thể thực hiện được, từ đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm được xác lập. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U xác lập ngày 08-12-2015 đối với thửa đất 515, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P và ông T, tuyên bố giao dịch này vô hiệu, buộc bà U trả lại cho bà D 06 lượng vàng 24K đã nhận, quy ra tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 299.400.000 đồng là đúng. Tuy nhiên, Cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch nêu trên giữa bà D với bà U vô hiệu do giả tạo để nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả vàng cố đất của bà U đối với vợ chồng bà P, ông T là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại lý do vô hiệu cho phù hợp. Như vậy, bà D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà U đối với thửa đất 515, đồng thời buộc vợ chồng bà P - ông T trả lại diện tích đất 04 công tầm cây (theo đo đạc thực tế là 5.648,3m²) thuộc thửa 515 đang quản lý cho bà là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà P, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của bà P, ông T cũng như bà U thì lần gần nhất vào ngày 16-5-2015, bà U có cố cho bà P và ông T một phần đất thửa 515, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.648,3m² với giá 53 chỉ vàng 24K, hiện nay bà P, ông T đang quản lý, canh tác trồng lúa. Việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà U với vợ chồng bà P và ông T là vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu và cũng không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm được xác lập. Do đó, Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa bà U với bà P và ông T vô hiệu, buộc vợ chồng bà P, ông T trả lại cho bà U diện tích đất cô đang quản lý, canh tác và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) đang giữ; buộc bà U trả lại cho bà P và ông T 53 chỉ vàng 24K cố đất đã nhận (quy thành

tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 264.470.000 đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp của bà P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên đồng thời buộc hai bên giao trả đất và vàng cổ cùng lúc là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chứ không có quy định hoàn trả cho nhau đồng thời những gì đã nhận. Mặt khác, theo Luật Thi hành án dân sự thì trong giai đoạn thi hành án, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án chứ không bắt buộc phải yêu cầu thi hành án cùng lúc. Do đó, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà P là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà D, của người đại diện hợp pháp của bà P; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D, người đại diện hợp pháp của bà P là người kháng cáo không được chấp nhận và cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án thì bà D, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 134, Điều 689, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 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 toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kiều D.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P là ông Trần Việt H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kiều D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị U với bà Tô Thị P và ông Quách Văn T theo đơn cổ đất đề ngày 16-5-2015 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị U với bà Tô Thị P và ông Quách Văn T theo đơn cố đất đề ngày 16-5-2015 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.648,3m², đất trồng lúa, thuộc một phần thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu:

Buộc bà Tô Thị P và ông Quách Văn T có nghĩa vụ trả lại cho bà Tô Thị U quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 5.648,3m², đất trồng lúa, thuộc một phần thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 515 (phần đất rẫy) số đo 15,66m + 17,72m + 10,58m + 11,93m;

- Hướng Tây giáp đất ông Ngô Văn H1 số đo 31,65m;

- Hướng Nam giáp đất ông Tô C số đo 13,39m + 22,11m + 20,44m + 58,82m;

- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 515 số đo 15,01m + 3,22m + 20,22m + 7,77m + 22,32m + 16,24m + 27,25m + 17,79m + 6,76m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc bà Tô Thị P và ông Quách Văn T có nghĩa vụ trả lại cho bà Tô Thị U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 506971 (bản gốc) do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị U ngày 14-8-2012 đối với thửa đất số 515 trên.

Buộc bà Tô Thị U có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Tô Thị P và ông Quách Văn T số tiền 264.470.000 đồng (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Tô Thị P và ông Quách Văn T thì hàng tháng, bà Tô Thị U còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kiều D, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08-12-2015 giữa bà Huỳnh Thị Kiều D với bà Tô Thị U đối với diện tích đất 7.914,9m², thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P và ông Quách Văn T. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kiều D với bà Tô Thị U xác lập ngày 08-12-2015 đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Buộc bà Tô Thị U có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Kiều D số tiền 299.400.000 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị Kiều D thì hàng tháng, bà Tô Thị U còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Huỳnh Thị Kiều D phải chịu là 7.560.000 đồng (Bảy triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) và bà đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Kiều D phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003307 ngày 19 tháng 10 năm 2020 và số 0008270 ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà được hoàn lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Tô Thị U phải chịu là 26.554.800 đồng (Hai mươi sáu triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Kiều D phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001193 ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bà Tô Thị P phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001182 ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Thạnh Trị;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- 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**

Nguyễn Hoàng Lâm

