TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 201/2024/DS-PT
Ngày 13-8-2024.
"*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl, Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2024/TLPT-DS, ngày 09 tháng 5 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST, ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 140/2024/QĐ-PT, ngày 21/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 214/2024/QĐ-PT, ngày 10/7/2024 và Thông báo về việc dời phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 313/TB-TA, ngày 22/7/2024, giữa:

1- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Quang T, sinh năm 1961; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có đơn yêu cầu vắng mặt).

2- *Bị đơn*: Ông Phạm Trung K, sinh năm 1962 và bà Hồ Thị Á, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cùng vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn K và Á: Ông Võ Minh T1, sinh năm 1992; Nơi đăng ký thường trú: Số E, đường T, khóm C, phường E, thành phố

S, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Số A, đường Đ, khóm E, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền lập ngày 10/5/2021) (có mặt).

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lê Thị P, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4- *Người làm chứng*:

4-1. Bà Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4-2. Bà Phạm Thị Hồng H, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4-3. Ông Phạm Quang S, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4-4. Bà Phạm Thị Hồng Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Phạm Trung K và bị đơn Hồ Thị Á .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Trong đơn khởi kiện ngày 29/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/5/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Phạm Quang T trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Vào năm 1990, cha của ông T là ông Phạm Văn B có cho ba anh em ông T gồm: Phạm Quang S, Phạm Quang T và Phạm Trung K một miếng đất tọa lạc ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và chia ra làm 03 phần; đồng thời tách ra để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1995, do hoàn cảnh khó khăn nên ông T có cầm cố cho ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á phần diện tích đất của ông T theo đo đạc thực tế là 2.443,5m² đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049157 ngày 23/8/1995 cho ông Phạm Quang T, với giá là 08 chỉ vàng 24k và hẹn khi nào có khả năng trả lại vàng cho ông K, bà Á thì lấy lại đất. Do tin tưởng anh em ruột với nhau nên không làm giấy tờ và không hẹn thời gian chuộc lại đất. Do đi làm ăn xa và đất mới đo đạc tách ra chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T nhờ ông S nhận giùm và cất giữ cho ông T. Sau đó, ông S đưa lại cho bà Phạm Thị Hồng Đ cất giùm thì bà Hồ Thị Á đến hỏi bà Đ để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đi vay vốn Ngân hàng rồi giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Ngày 22/12/2015, ông Lê Văn T2 là cán bộ địa chính xã S mời ông T đến Ủy ban nhân dân xã thì được biết ông K đi làm thủ tục kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất của ông T và được ông T2 ngăn lại thì hai bên phát sinh tranh chấp.

Ông Phạm Quang T thống nhất với kết quả đo đạc thực tế theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2019, báo giá và chứng thư

định giá của Công ty TNHH T5 - Chi nhánh S1. Thống nhất quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 6.200.000 đồng/01 chỉ (vàng 97%).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Quang T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1995 giữa ông Phạm Quang T, ông Phạm Trung K và bà Hồ Thị Á là vô hiệu và buộc ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á trả lại cho ông T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2443.5m^2 thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049157 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Quang T ngày 23/8/1995; đồng thời, ông T thống nhất trả lại cho ông K, bà Á 08 chỉ vàng 24k, loại 97% là 49.600.000 đồng và trả toàn bộ giá trị tài sản trên phần đất cho ông K, bà Á với số tiền là 214.446.260 đồng. Không thống nhất yêu cầu phản tố của ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á .

** Tại đơn yêu cầu phản tố lập ngày 26/5/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Vào năm 1994, ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quang T một phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.443,5m² thửa số 124, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, với giá là 11,5 chỉ vàng 24k, do anh em ruột tin tưởng nhau nên hai bên không làm giấy thể hiện việc chuyển nhượng; phía ông K, bà Á đã trả đủ vàng chuyển nhượng và sử dụng phần đất cho đến nay. Thời điểm ông K, bà Á chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì hiện trạng là đất bỏ hoang, cây cối mọc um tùm không ai canh tác nên ông K, bà Á đã cải tạo đất, lên liếp và trồng cây ăn trái từ năm 1994 cho đến nay. Đến khoảng tháng 8/1995 ông K, bà Á được chính quyền địa phương mời lên để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049157 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Quang T ngày 23/8/1995 thì ông K, bà Á mới biết sau khi chuyển nhượng đất cho ông K, bà Á thì ông T vẫn đi đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông bà nêu trên.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á thống nhất theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2019 và thống nhất quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 6.200.000 đồng/01 chỉ (vàng 97%). Không thống nhất theo chứng thư định giá của Công ty TNHH T5 - Chi nhánh S1 vì không phù hợp với giá thị trường tại địa phương có đất tranh chấp và chứng thư định giá đã quá 06 tháng, đề nghị trưng cầu Công ty Cổ phần thẩm định giá và Tư vấn quốc tế - Chi nhánh T6 tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1994 giữa ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á và ông Phạm Quang T đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.443,5m² thuộc thửa số 124, tờ bản đồ 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày*:

Bà P thống nhất theo phần trình bày, ý kiến và yêu của ông Phạm Quang T. Bà P thống nhất với kết quả đo đạc thực tế theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2019, thống nhất báo giá và chứng thư định giá của Công ty TNHH T5 - Chi nhánh S1 và thống nhất quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 6.200.000 đồng/01 chỉ (vàng 97%).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P thống nhất cùng ông Phạm Quang T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á 08 chỉ vàng 24k, loại 97% là 49.600.000 đồng và hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản trên phần đất cho ông K, bà Á với số tiền là 214.446.260 đồng. Không thống nhất yêu cầu phản tố của ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á .

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST, ngày 29/3/2024 đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 104, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 229, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 136, Điều 137 và Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang T. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1995 giữa ông Phạm Quang T và ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2443.5m^2 thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Quang T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2443.5m^2 thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo từ cận như sau:

Phần A: Diện tích 2340.4m^2, có số đo từ cận như sau: Hướng đông giáp ông Phạm Minh T3 có số đo 41.5m, hướng tây giáp ông Phạm Trung K có số đo 38.9m, hướng nam giáp lộ dal có số đo 58.8m, hướng bắc giáp ông Phạm Trung K có số đo 6.8m.

Phần B: Diện tích 103.1m^2, có số đo từ cận như sau: Hướng đông giáp ông Phạm Minh T3 có số đo 1.4m, hướng tây giáp ông Phạm Trung K có số đo 2.1m, hướng nam giáp bà Đinh Thị N có số đo 04m + giáp ông Trần Thanh T4 có số đo 55m, hướng bắc giáp lộ dal có số đo 58.9m.

3. Buộc bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Quang T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049157 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Quang T ngày 23/8/1995.

4. Buộc bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á cùng có nghĩa vụ giao lại cho ông Phạm Quang T toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc trên phần đất nêu tại mục 2 gồm có: Hàng rào trụ bê tông và lưới B40 có diện tích 354,6m^2. Ống nhựa P1: 27 là 59,0m, 34 là 140,0m và 60 là 42,5m. Cây dừa: Loại A 18 cây, loại B 35 cây, loại C 27 cây. Cây cau: Loại A 04 cây, loại C 119 cây. Cây sao: Loại A 04 cây, loại B 02 cây. Cây mai: Loại A 1 cây, loại C 125 cây. Cây ổi loại B 02 cây. Cây mãng cầu: Loại A 02 cây, loại B 01 cây. Cây nhãn: Loại A 17 cây, loại B 05 cây, loại C 27 cây. Cây xoài loại A 01 cây.

5. Buộc nguyên đơn ông Phạm Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á số vàng cố đất là 08 (tám) chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền là 6.200.000 đồng/chỉ x 08 chỉ = 49.600.000 đồng (bốn mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Phạm Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á toàn bộ giá trị tài sản trên đất như nêu tại mục 4 cho bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á với tổng số tiền là 214.446.260 đồng (hai trăm mười bốn triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi đồng).

7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Phạm Quang T, bà Lê Thị P phải trả lãi cho ông K, bà Á theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1994 giữa ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á và ông Phạm Quang T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như nêu tại mục 2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 09/4/2024 các bị đơn Phạm Trung K và bị đơn Hồ Thị Á, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang T.

Lý do của việc kháng cáo: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xét xử vụ án chưa đánh giá toàn bộ chứng cứ, sự kiện, tình tiết trong vụ án một cách khách quan.

Thứ nhất: Ông Phạm Quang T chưa cung cấp tài liệu chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có việc ông T cầm cố quyền sử dụng đất với giá là 8 chỉ

vàng 24kra cho vợ chồng ông K và bà Á, cho nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định ông T là người đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số B 049157 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông T ngày 28/03/1995 là ông T có cầm cố quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K và bà Á là không đúng.

Thứ hai: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của những người làm chứng là bà Phạm Thị Cẩm V, bà Phạm Thị Hồng Đ, bà Phạm Thị Hồng H, bà Huỳnh Thị C, ông Phạm Quang S, để làm căn cứ cho việc xét xử là hoàn toàn không đúng quy định của pháp luật, vì những người làm chứng như đã nêu trên không trực tiếp chứng kiến việc cầm cố quyền sử dụng đất mà chỉ nghe lời ông T kể lại.

Thứ ba: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng thư định giá của Công ty T5 định giá tại thời điểm tháng 08/2023 để làm căn cứ cho việc hoàn trả giá trị tài sản trên đất bằng tiền cho hai vợ chồng tôi là không đúng quy định của pháp luật vì chứng thư định giá của Công ty T5 định giá tại thời điểm tháng 08/2023 cho đến ngày xét xử cấp sơ thẩm đã hơn sáu (06) tháng, việc Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng thư định giá của Công ty T5 định giá tại thời điểm tháng 08/2023 để xét xử gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và bà Á.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn T không rút lại đơn khởi kiện, bị đơn K và bị đơn Á không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự 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 và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự và những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập để tham dự phiên tòa phúc thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do là chưa chấp hành nghiêm theo sự triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Ông K và bà Á không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Phạm Trung K và bị đơn Hồ Thị Á là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Nguyên đơn Phạm Quang T có đơn yêu cầu vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị P và những người làm chứng gồm: Bà Phạm Thị Cẩm V, bà Phạm Thị Hồng H, ông Phạm Quang S và bà Phạm Thị Hồng Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

- Ông K và bà Á yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp, vì Chứng thư định giá cấp sơ thẩm sử dụng để xét xử vụ án đã hơn 06 tháng.

Ngày 20/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành công văn số 472/CV-TA, yêu cầu Công ty TNHH T5 là đơn vị định giá đối với các tài sản tranh chấp, cung cấp thông tin cho Tòa án, cụ thể như sau: *Theo kết quả định giá ngày 18/8/2023, tính đến ngày 20/6/2024 có thay đổi về giá tài sản tranh chấp hay không*?

Ngày 27/6/2024, Công ty TNHH T5 gửi công văn số 20/CV-G02 cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, có nội dung: *Đối với các giá trị pháp lý liên quan đến Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/8/066BĐS-ST, ngày 18/8/2023 của Công ty TNHH T5 đến ngày 20/6/2024 là không thay đổi.*

Mặc dù Chứng thư định giá cấp sơ thẩm sử dụng để xét xử đã hơn 06 tháng. Tuy nhiên, ông K và bà Á không chứng minh được có sự thay đổi về giá đối với tài sản đang tranh chấp, trong khi ông T không đồng ý việc định giá lại. Công ty Đ1 đã cung cấp thông tin không có căn cứ để xác định có sự thay đổi về giá đối với các tài sản đang tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu về việc định giá lại của ông K và bà Á, không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2] *Về nội dung kháng cáo*: Ông Phạm Trung K và bà Hồ Thị Á kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang T.

Xét kháng cáo của ông K và bà Á, thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm: Ông K và bà Á đều thừa nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049157 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Quang T ngày 23/8/1995 do ông K và bà Á giữ từ năm 1995 đến nay. Vì vậy, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông K và bà Á cho rằng: Diện tích đất đang tranh chấp ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông T và bà P vào năm 1994 với giá là 11,5 chỉ vàng 24kra nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, ông

K và bà Á không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc ông K và bà Á nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp của ông T và bà P vào năm 1994, trong khi ông T và bà P không thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông K và bà Á vào năm 1994.

Giấy tờ đất đang tranh chấp do ông K và bà Á giữ từ khi ông T được cấp giấy năm 1995. Trong khoảng thời gian rất dài, từ năm 1995 đến khi Tòa án nhân dân huyện Long Phú, thụ lý giải quyết vụ án là ngày 03/12/2018, ông K và bà Á không yêu cầu ông T và bà P làm thủ tục sang tên giấy tờ đất trong khi giấy tờ đất của ông T do ông K và bà Á đang giữ. Như vậy, có căn cứ để xác định: Không có việc chuyển nhượng đất như ông K và bà Á trình bày.

Do ông K và bà Á không chứng minh được có việc ông K và bà Á nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông T và bà P vào năm 1994. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1994 giữa bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á và ông Phạm Quang T đối với diện tích đất đang tranh chấp là có căn cứ pháp luật.

Nguyên đơn T cho rằng: Năm 1995, ông có cầm cố cho ông K bà Á phần đất đang tranh chấp với giá là 08 chỉ vàng 24k và hai bên không làm giấy tờ do là anh em ruột nên tin tưởng nhau, sự việc cầm cố đất có anh chị em trong gia đình gồm: Bà Phạm Thị Cẩm V, ông Phạm Quang S, bà Phạm Thị Hồng Đ và bà Phạm Thị Hồng H biết.

Các người làm chứng gồm: Bà Phạm Thị Cẩm V, ông Phạm Quang S, bà Phạm Thị Hồng Đ và bà Phạm Thị Hồng H trình bày có nội dung cơ bản giống nhau: Các người làm chứng đều là anh chị em ruột trong gia đình với nguyên đơn T và bị đơn K và họ đều khẳng định không có mâu thuẫn với nguyên đơn T và bị đơn K. Các người làm chứng đều xác định: Diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông T bà P cầm cố cho vợ chồng ông K bà Á, không có việc ông K và bà Á nhận chuyển nhượng đất từ ông T và bà P.

Đất đang tranh chấp nguyên đơn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp. Vì vậy, nguyên đơn Trung có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do ông K và bà Á không chứng minh được có việc ông K và bà Á nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông T và bà P. Vì vậy, kháng cáo của ông K và bà Á về việc đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang T, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa chính xác về số đo cạnh Hướng Bắc của "Phần A" và ghi không đúng năm của biên lai thu tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn T nộp. Vì vậy, cấp phúc thẩm điều chỉnh cho chính xác để thuận tiện cho quá trình thi hành án sau này.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông K và bà Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Do kháng cáo của ông K và bà Á không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Vì vậy, ông K và bà Á phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 01 Điều 29 của 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Trung K và bị đơn Hồ Thị Á.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 104, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 229, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 136, Điều 137 và Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang T. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập năm 1995 giữa ông Phạm Quang T và ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.443,5m^2 thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Quang T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.443,5m^2 thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo từ cận như sau:

Phần A: Diện tích 2.340,4m^2, có số đo từ cận như sau: Hướng Đông giáp ông Phạm Minh T3 có số đo 41,5m; Hướng Tây giáp ông Phạm Trung K có số đo

38,9m; Hướng Nam giáp lộ dal có số đo 58,8m; Hướng Bắc giáp ông Phạm Trung K có số đo 6,8m + 51m.

Phần B: Diện tích 103,1m^2, có số đo từ cận như sau: Hướng Đông giáp ông Phạm Minh T3 có số đo 1,4m; Hướng Tây giáp ông Phạm Trung K có số đo 2,1m; Hướng Nam giáp bà Đinh Thị N có số đo 4,0m và giáp ông Trần Thanh T4 có số đo 55m; Hướng Bắc giáp lộ dal có số đo 58,9m.

3. Buộc bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Quang T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 049157 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Quang T ngày 23/8/1995.

4. Buộc bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á cùng có nghĩa vụ giao lại cho ông Phạm Quang T toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc trên phần đất nêu tại mục 2 gồm có: Hàng rào trụ bê tông và lưới B40 có diện tích 354,6m^2. Ống nhựa P1: 27 là 59,0m, 34 là 140,0m và 60 là 42,5m. Cây dừa: Loại A 18 cây, loại B 35 cây, loại C 27 cây. Cây cau: Loại A 04 cây, loại C 119 cây. Cây sao: Loại A 04 cây, loại B 02 cây. Cây mai: Loại A 1 cây, loại C 125 cây. Cây ổi loại B 02 cây. Cây mãng cầu: Loại A 02 cây, loại B 01 cây. Cây nhãn: Loại A 17 cây, loại B 05 cây, loại C 27 cây. Cây xoài loại A 01 cây.

8. Buộc nguyên đơn ông Phạm Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á số vàng cố đất là 08 (tám) chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền là 6.200.000 đồng/chỉ x 08 chỉ = 49.600.000 đồng (bốn mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng).

9. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Phạm Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á toàn bộ giá trị tài sản trên đất như nêu tại mục 4 cho bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á với tổng số tiền là 214.446.260 đồng (hai trăm mười bốn triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi đồng).

10. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Phạm Quang T, bà Lê Thị P phải trả lãi cho ông K, bà Á theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1994 giữa ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á và ông Phạm Quang T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như nêu tại mục 2.

9. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á phải chịu toàn bộ chi phí. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Phạm Quang T thống nhất chịu số tiền 18.350.000 đồng (mười tám triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp xong nên bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á phải chịu 1.650.000 đồng (một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P cùng có nghĩa vụ chịu 6.601.156 đồng (sáu triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005558 ngày 26/11/2018 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007789 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông T và bà P còn phải nộp thêm số tiền là 6.001.156 đồng (sáu triệu, không trăm lẻ một nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng).

Bị đơn ông Phạm Trung K, bà Hồ Thị Á cùng có nghĩa vụ chịu 6.901.156 đồng (sáu triệu, chín trăm lẻ một nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003252 ngày 18/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông K và bà Á còn phải nộp thêm số tiền là 6.601.156 đồng (sáu triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng).

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K và bà Á mỗi người phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông K và bà Á mỗi người đã nộp là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003292 (ông K) và số 0003293 (bà Á) cùng ngày 11/4/2024. Ông K và bà Á đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung