

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 238/2017/DS-PT

Ngày: 18 - 12 - 2017

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

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Các thẩm phán:

Ông **Nguyễn Duy Lâm**

Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Võ Thanh Vy**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*** Ông **Phạm Văn Sơn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2017/TLPT – DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2017/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị K**, sinh năm 1965; (Có mặt)

Ông **Lâm Văn T**, sinh năm 1965; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K: Ông **Võ Tùng Q** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Võ Tùng Q, Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1962; (Có mặt)

Ông **Tạ Công L**, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. **Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Thương mại dịch vụ N**

Địa chỉ: T, phường 12, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Đỗ Thành T1** (Tổng giám đốc) – Là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

3.2. Bà **Lê Thị T2**, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

- 3.3. **Anh Lâm Văn A**, sinh năm 1967;
Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
- 3.4. **Chị Lâm Thị Thanh M**, sinh năm 1969;
Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện R, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
- 3.5. **Anh Lâm Phương N**, sinh năm 1971;
Địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
- 3.6. **Chị Lâm Thị D**, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
- 3.7. **Anh Lâm Phương V**, sinh năm 1976;
Địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
- 3.8. **Anh Lâm Thanh T2**, sinh năm 1981;
Địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L.
5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T trình bày:

Vào ngày 14-5-1994, bà Phạm Thị K và ông Lâm Văn T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T2 và các con là: Anh Lâm Văn A, chị Lâm Thị Thanh M, anh Lâm Phương N, chị Lâm Thị D, anh Lâm Phương V và chị Lâm Thanh T2 một phần đất ruộng có diện tích: 4.884 m²; thửa đất số: 110, 111, 116, 117, 118 và 119; tờ bản đồ số: 7. Địa chỉ thửa đất: tại ấp H, xã I, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00640QSDĐ/G1 ngày 15/12/1993 do ông Lâm Văn D1 (chồng bà Lê Thị T2), sinh năm: 1944 (chết ngày 17/3/1993) đứng tên. Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp: Bà B.
- Tây giáp: Năm Đ.
- Nam giáp: Kênh.
- Bắc giáp: Tư D.

Giá chuyển nhượng: 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định, nhưng có viết giấy tay và hai bên cùng ký tên.

Trong năm 1993, bà K có vay của bà Nguyễn Thị Thu H (tiệm vàng Kim H) hai lần, lần đầu vay số tiền: 3.000.000 đồng, lần thứ hai vay số tiền: 1.800.000 đồng, lãi suất 10%/tháng. Do bà K không có tiền đóng lãi, nên bà H và bà K tính tiền gốc, tiền lãi đến ngày 20-9-1994 thì bà K còn nợ bà H số tiền: 10.000.000 đồng. Bà K, ông T có viết giấy tay nhận nợ số tiền trên và phải chịu lãi suất 10%/tháng.

Bà K, ông T trả tiền lãi cho bà H 02 lần vào ngày 20-10-1994 và ngày 20-11-1994 số tiền: 1.000.000 đồng/tháng x 2 tháng = 2.000.000 đồng. Sau đó, bà K, ông T không còn khả năng trả tiền lãi nữa, nên bà K thỏa thuận với bà H là cầm cố phần đất ruộng 4.884 m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lâm Văn D1 đứng tên, do bà K, ông T chuyển nhượng của bà Lê Thị T2, thì hàng tháng bà H không tính tiền lãi nữa. Khi nào bà K, ông T có đủ 10.000.000 đồng trả cho bà H, ông L, thì bà H, ông L trả đất ruộng lại cho bà K, ông T. Việc thỏa thuận này do hai bên đồng ý thực hiện, nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Nhưng bà K, ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất của ông Lâm Văn D1 cho bà H, ông L quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay.

Năm 1998, bà Nguyễn Thị G là mẹ ông Lâm Văn T có phát sinh tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L. Vụ kiện đã được giải quyết bằng Bản án số: 08/PTDS ngày 19-12-1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, án đã có hiệu lực pháp luật. Trong bản án có nêu: *“Đối với các khoản nợ của chị K đối với chị H và chị L sẽ được giải quyết ở vụ kiện khác khi có đơn kiện”*.

Đến tháng 3 năm 1999, bà K đến gặp bà H để trả số tiền vay 10.000.000 đồng và đòi lấy lại quyền sử dụng đất diện tích: 4.884 m² đã cầm cố trước đó, thì hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà K, ông T có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân thị trấn B hòa giải ngày 15-11-2006 nhưng không thành; Đến ngày 31-7-2013 bà K, ông T có đơn khởi kiện nhưng Tòa án trả lại đơn khởi kiện do chưa đủ điều kiện khởi kiện; Ngày 06-01-2014, bà K, ông T có đơn khởi kiện nhưng Tòa án trả lại đơn khởi kiện do không nộp tiền tạm ứng án phí và đến ngày 25-3-2014 thì bà K, ông T có đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà K, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết về việc: *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản”*. Cụ thể: Bà K, ông T yêu cầu bà H, ông L trả lại diện tích: 4.884 m² đã cầm cố trước đó, thì bà K, ông T trả lại cho bà H, ông L số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng đã vay từ ngày 20-9-1994. Ngoài ra bà K, ông L không còn yêu cầu hay trình bày gì khác.

Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, có đơn phản tố và các lời khai trình bày như sau:

- Đối với hợp đồng vay tài sản: Vào ngày 20-9-1994, bà K, ông T có vay của bà H số tiền: 10.000.000 (mười triệu) đồng đến nay chưa trả. Bà H, ông L yêu cầu bà K, ông T phải trả lại 20 chỉ vàng 24 kr 98%, tương đương với số tiền 10.000.000 đồng mà bà K, ông T còn nợ vào ngày 20-9-1994. Tuy nhiên, bà H, ông L không có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và không nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào khoảng cuối năm 1996 đầu năm 1997, bà K có chuyển nhượng cho bà H một phần đất ruộng có diện

tích: 4.884 m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lâm Văn D1 đứng tên, giá thỏa thuận: 17,5 chỉ (mười bảy chỉ năm phân) vàng 24 kr 98%. Khi chuyển nhượng thì bà H đã giao đủ vàng cho bà K, nhưng hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có giấy tờ gì chứng minh đã giao nhận đủ tiền, vàng. Nhưng bà K có giao cho bà H, ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà H, ông L quản lý sử dụng cho đến nay.

Do đó, bà H, ông L không chấp nhận yêu cầu của bà K, ông T về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất; bà H, ông L có đơn phản tố đối với bà K, ông T về việc: “Yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích: 4.884 m²”. Ngoài ra bà H, ông L không còn yêu cầu nào khác và không còn trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Lê Thị T2, anh Lâm Văn A, chị Lâm Thị Thanh M, anh Lâm Phương N, chị Lâm Thị D, anh Lâm Phương V và chị Lâm Thanh T2 đã trình bày như sau:

Bà Lê Thị T2 có chồng là ông Lâm Văn D1, sinh năm: 1944, chết ngày 17-03-1993; ông Lâm Văn D1 là anh ruột của ông Lâm Văn T. Bà T2 và ông D2 có sáu người con chung gồm: Lâm Văn A, Lâm Thị Thanh M, Lâm Phương N, Lâm Thị D, Lâm Phương V và Lâm Thanh T2.

Vào ngày 14-5-1994, bà T2 và các con có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, ông T một phần đất ruộng có diện tích: 4.884 m²; Giá chuyển nhượng: 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn). Nhưng hai bên chỉ viết giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định. Tuy nhiên, nay bà K, ông T đã cầm cố quyền sử dụng đất cho bà H, ông L thì do hai bên tự giải quyết, nếu bà K, ông T có yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T2, anh A, chị M, anh N, anh V và chị T2 cùng thống nhất ký tên cho bà K, ông T. Bà T2, anh A, chị M, anh N, anh V và chị T2 có các văn bản ủy quyền cho ông Lâm Văn T tham gia giải quyết vụ án. Ngoài ra bà T2, anh A, chị M, anh N, anh V và chị T2 không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ N do ông Đỗ Thành T1 là người đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày:

1. Thửa đất số 74, diện tích 1.512,5 m² và thửa số 75, diện tích 1.210,4 m² đều thuộc tờ bản đồ số 55 Khu kinh tế cửa khẩu M nằm trong quy hoạch dự án khu công nghiệp N, cho đến nay Công ty N vẫn chưa tự thỏa thuận chi trả tiền bồi thường cho hộ dân.

2. Thửa đất số 91, có diện tích 1.257,1 m² thuộc tờ bản đồ 55 không nằm trong quy hoạch dự án Khu công nghiệp của N.

Ngoài ra Công ty N xin không tham gia giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS - ST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 73; Khoản 1 Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự (năm 2011); Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Quốc hội khoá X về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 121; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 410; Điều 697; Điều 698 và Điều 699 của Bộ luật dân sự (năm 2005); Điều 122; Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự (năm 2015);

Áp dụng Điều 188 và Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai (năm 2013).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T về tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L về tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L giao trả lại cho bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T phần đất ruộng có diện tích: 4.884 m² (đo đạc thực tế 5.227,9 m²) ; thửa đất số: 110, 111, 116, 117, 118 và 119; tờ bản đồ số: 7. Địa chỉ thửa đất: tại ấp H, xã I, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00640QSĐĐ/G1 ngày 15/12/1993 do ông Lâm Văn D1, sinh năm: 1944 (chết ngày 17/3/1993) đứng tên. Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp: Bà B.
- Tây giáp: Năm Đ.
- Nam giáp: Kênh.
- Bắc giáp: Tư D.

Đất trị giá: 5.227,9 m² x 240.000 đồng/m² = 1.254.696.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn) đồng;

3.2. Buộc bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L số tiền: 678.616.000 (sáu trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm mười sáu ngàn) đồng.

4. Đối với hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T2, anh Lâm Văn A, chị Lâm Thị Thanh M, anh Lâm Phương N, chị Lâm Thị D, anh Lâm Phương V, chị Lâm Thanh T2 và bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T nếu có phát sinh tranh chấp thì tách ra giải quyết trong vụ kiện dân sự khác.

5. Đối với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ N và các bên đương sự có liên quan trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp thì tách ra giải quyết trong vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2017, bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị Thu H trả toàn bộ diện tích đất hơn 5.000m² cho bà K, ông T. Bà K, ông T trả lại cho bà H, ông L 10.000.000 đồng.

Ngày 08/9/2017, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L có đơn kháng cáo đề nghị bà K, ông T trả lại số tiền 10.000.000 đồng quy thành 20 chỉ vàng 24K. Đối với phần ruộng diện tích 4.884m² nếu bà K, ông T muốn lấy lại thì phải trả cho bà H, ông L số tiền 1.172.160.000 đồng tương đương toàn bộ giá trị đất.

Ngày 22/9/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 23/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời sửa về cách tuyên bản án và án phí theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Tùng Q trình bày:

Giữa ông T, bà K và ông L, bà H không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì bà K, ông T không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng. Ông L, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.884m².

Cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận nhưng lại căn cứ vào hợp đồng vay tài sản số tiền 10.000.000 đồng và lãi phát sinh kèm theo để xác định có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là không đúng.

Cấp sơ thẩm định giá đất quá cao, không phù hợp với giá thực tế, hiện nay giá đất tại địa phương thì diện tích 5.227,9m² chỉ khoảng sáu trăm triệu đồng đến bảy trăm triệu đồng.

Về số tiền 10.000.000 đồng, cấp sơ thẩm không làm rõ nợ vay hay là tiền chuyển nhượng đất vì theo ông L, bà H ông bà chuyển nhượng số vàng 17,5 chỉ vàng, khoản 10.000.000 đồng đến nay vẫn còn nợ.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông T, bà K trình bày: Nếu Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án thì yêu cầu trả lại đất, ông bà đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 đồng bằng 20 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử để trả lại cho bà H, ông L theo như thỏa thuận trong giấy vay nợ ngày 20/9/1994.

Ông L, bà H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Việc vay tiền xảy ra trước khi nguyên đơn giao đất cho bị đơn và nguyên đơn xác nhận giao đất là để không phải trả tiền lãi cho số tiền đã vay, nghĩa là việc giao đất này là để thay thế cho việc trả lãi, không phải bảo đảm cho một nghĩa vụ nào đó, nên không có cơ sở cho rằng đây là hợp đồng cầm cố. Bị đơn cho rằng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 17,5 chỉ vàng nhưng không có chứng cứ chứng minh có giao số vàng trên. Số tiền 10.000.000 đồng theo giấy hẹn nợ từ năm 1994 mà nguyên đơn nợ cho đến nay vẫn còn. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ cho số tiền vay 10.000.000 đồng và tiền lãi là hợp lý. Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định không đúng khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất để tính thiệt hại. Giá trị thiệt hại là 1.162.160.000 đồng không phải là 1.172.160.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L.
- Chấp nhận kháng nghị số 23 ngày 22/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.
- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng giải quyết lại hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuyên bổ sung việc giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên lại tứ cận cho đúng thực tế thẩm định, tính lại án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào cứ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Công L và bà Nguyễn Thị Thu H thì thấy rằng:

Ngày 14/5/1994 ông T, bà K có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 4.884m² từ bà Lê Thị T2 (vợ ông Lâm Văn D1 chết năm 1993) cùng với các con của bà T2 là các anh chị A, M, N, D, V và T2. Đất này do ông Lâm Văn D1 đứng tên, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lâm Văn D1 sang ông T, bà K, các bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng.

Theo ông T, bà K trình bày: Năm 1993, ông T, bà K có nợ ông L, bà H số tiền 10.000.000 đồng, có làm giấy nhận nợ ngày 20/9/1994. Do không có khả năng đóng tiền lãi nên bà K và ông T đã cầm cố diện tích 4.884m² cho ông L, bà H để không phải đóng tiền lãi, khi nào có tiền ông bà trả lại cho ông L, bà H thì lấy lại diện tích đất đã cầm cố. Năm 1999, ông bà có khởi kiện nhưng không được giải quyết do chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Theo các tài liệu chứng cứ đã được Tòa án thu thập trong vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/1997 giữa bà Nguyễn Thị G (mẹ ông T) với ông Tạ Công L, bà Nguyễn Thị Thu H thì tại các biên bản lấy lời khai ngày 17/7/1998 (BL 25, 26) và các biên bản hòa giải ngày

25/12/1997 (BL 37), ngày 29/3/1998 (BL 38, 39, 40) bà K đều khai năm 1994 do nợ ông L, bà H 10.000.000 đồng không có khả năng đóng tiền lãi nên đã cầm cố diện tích đất 4.884m² cho ông L, bà H. Lời trình bày của bà K, ông T phù hợp với lời trình bày của bà H, ông L hiện nay bà K, ông T còn nợ ông bà 10.000.000 đồng từ năm 1994 và ông L, bà H đều có yêu cầu ông T, bà K trả số tiền 10.000.000 đồng quy ra 20 chỉ vàng 24K.

Ông L, bà H cho rằng đã chuyển nhượng diện tích đất 4.884m² từ ông T, bà K với giá 17,5 chỉ vàng 24K vào cuối năm 1996, đã trả đủ vàng và nhận đất để sản xuất, nhưng ông bà không xuất trình được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc giấy tay chuyển nhượng đất, cũng không có giấy tờ giao nhận 17,5 chỉ vàng 24K cho ông T, bà K. Ông T, bà K không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 và các con bà T2, nên bà K, ông T không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.884m² cho ông L, bà H theo Luật Đất đai 1993. Từ năm 1997 đến ngày bà K, ông T khởi kiện, ông L, bà H cũng không yêu cầu ông T, bà K, bà T2, các con bà T2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L, bà H cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.884m² từ ông T, bà K, nên không có căn cứ để xác định ông T, bà K có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà H.

Cấp sơ thẩm nhận định hai bên không làm hợp đồng hoặc giấy tay để làm chứng cứ và không có người làm chứng nên không có căn cứ chấp nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên lại căn cứ vào quá trình sử dụng đất của ông L, bà H để xác định có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng và tiền lãi để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không phù hợp với lời trình bày của ông L, bà H, chưa đánh giá hết tình tiết khách quan của vụ án và không có căn cứ pháp luật.

Do đó, có đủ cơ sở xác định diện tích 4.884m² đo đạc thực tế là 5.227,9m² tại ấp H, xã I, huyện B, tỉnh Tây Ninh do bà K, ông T chuyển nhượng của bà Lê Thị T2 và các con bà T2, bà K, ông T đã cầm cố cho ông L, bà H số tiền 10.000.000 đồng từ năm 1994.

Từ những phân tích trên xét thấy: Ông L, bà H kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà H, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K, ông T, sửa bản án sơ thẩm.

[2] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Như đã phân tích ở phần trên, do không chấp nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên ông L, bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định sai tứ cận là thiếu sót nên cần chấp nhận phần kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[3] Về pháp luật áp dụng:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 thì người sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, ... quyền sử dụng đất, không quy định được cầm cố quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong thực tế từ trước năm 1975 đến nay vẫn còn nhiều trường hợp cầm cố đất xảy ra và có tranh chấp nên cần xem đây là tập quán thường xảy ra trong cộng đồng dân cư và áp dụng pháp luật tương tự về "cầm cố" để giải quyết vụ án.

[4] Về giải quyết hậu quả của việc cầm cố đất:

Do Luật Đất đai không quy định đất được cầm cố, nên cần tuyên bố giao dịch cầm cố đất giữa bà K, ông T và bà H, ông L vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Theo lời trình bày của ông L thì khi nhận đất ông đã bỏ ra chi phí khai thác, cải tạo đất (bút lục 60, 63) là 24.700.000 đồng và từ năm 1997 đến nay ông sản xuất lúa không lãi nhiều nhưng không bị lỗ. Do đó, cần buộc ông L, bà H trả lại cho ông T, bà K toàn bộ diện tích 4.884m² đo đạc thực tế là 5.227,2m² và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lâm Văn D1 đứng tên theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Ông T, bà K có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận của ông L, bà H và chi phí cải tạo đất.

Tại phiên tòa, bà K, ông T đồng ý quy đổi 10.000.000 đồng thành giá trị 20 chỉ vàng 24K 98% như đã thỏa thuận trong giấy nhận nợ ngày 20/9/1994 với ông L, bà H. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà K, ông T, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại thời điểm xét xử, giá vàng 24K 98% có giá là 3.652.000 đồng/chỉ, 20 chỉ vàng thành tiền là 73.040.000 đồng. Do đó, bà K, ông T phải trả cho ông L, bà H số tiền 97.740.000 đồng là phù hợp.

[5] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên cần sửa lại phần án phí sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 137, Điều 326, Điều 329, Điều 330 Bộ luật Dân sự 2005.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Công L, bà Nguyễn Thị Thu H.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K và ông Lâm Văn T đối với bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L về tranh chấp cầm cố đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L đối với bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất diện tích 4.884m² giữa bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H, ông Tạ Công L vô hiệu.

4. Buộc ông Tạ Công L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả lại cho ông Lâm Văn T, bà Phạm Thị K 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.884m² do ông Lâm Văn T đứng tên và 01 phần đất ruộng có diện tích 4.884m² (đo đạc thực tế là 5.227,9m²) thửa số 110, 11, 116, 117, 118 và 119, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã I, huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Lâm Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00640 QSDĐ/G1 ngày 15/12/1993 (kèm theo sơ đồ).

Đất có tứ cận:

Đông giáp đất ông Tạ Công L

Tây giáp đất bà Lê Thị Minh K

Nam giáp bờ kênh

Bắc giáp đất ông Tạ Công L.

4. Buộc bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T có trách nhiệm trả cho ông Tạ Công L, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 97.740.000 đồng (chín mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), trong đó tiền cầm cố đất là 73.040.000 đồng, chi phí cải tạo đất là 24.700.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tạ Công L, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005302 ngày 23/9/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T phải chịu 4.887.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005056 ngày 25/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Bà K, ông T còn phải nộp 2.387.000 đồng.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Lâm Văn T, bà Phạm Thị K 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0020976 ngày 08/9/2017 và 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0021001 ngày 05/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Tạ Công L, bà Nguyễn Thị Thu H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0020975 ngày 08/9/2017 và 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0021003 ngày 05/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị K, ông Lâm Văn T chịu 5.421.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá. Ghi nhận đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu: VT, (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tòng