

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 88/2023/DS-PT

Ngày: 15/3/2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949.

Ông Trần Văn X, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: số 88 ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1964.

Bà Phạm Thị L, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: số 82 ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn X, bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị N có diện tích đất ruộng 7.995m², gồm các thửa đất 207 diện tích là 5.700m²; thửa đất 219 diện tích là 720m² loại đất CLN; thửa đất 222 diện tích là 1.575m² loại đất T; thửa đất 50 diện tích 4.200m² loại đất L. Giấy đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 19/12/1991 nhưng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0023 cấp ngày 12/11/1991 do bà N đứng tên (cấp trước ngày tháng đăng ký). Vào năm 1992, ông X đã bán (sang nhượng) cho bà Phạm Thị L và ông Đỗ Thanh H diện tích tại thửa số 50 là 03 công tâm cây, số còn lại khoảng 200m² có thỏa thuận miệng, giao cho vợ chồng ông H và bà L làm và đong lúa cho vợ chồng ông, tùy theo lúa trúng hay thất, nhưng vợ chồng ông H và bà L không đong lúa mà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thửa số 50 và sử dụng đến nay.

Nguồn gốc thửa đất số 50 là của ông bà để lại, thửa đất này trước khi có cho ông H và bà L thì ông X và bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông X, bà N yêu cầu ông Đỗ Thanh H và bà Phạm Thị L trả lại phần diện tích đất 4.200m² tại thửa đất số 50, ông bà sẽ trả lại cho ông H và bà L 12 chỉ vàng 24K, do đất này ông chỉ cầm cố nhưng không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng, chứ không phải sang nhượng.

-Phía bị đơn trình bày:

Phần đất tại thửa đất số 50 ông H và bà L sang nhượng của ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị N trước đó, nhưng năm nào không nhớ rõ. Bị đơn can thiệp đến năm 1992 mới làm “Tờ sang đất ruộng” ngày 24/3/1992. Nguyên nhân tại sao Tờ sang đất ruộng ngày 24/3/1992 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/11/1991 là vì mua đất trước đó, đến năm 1991 chính quyền có đợt cấp giấy đại trà. Khi đó, ông H mới khai báo và được cấp giấy. Năm 1992 mới làm “Tờ sang đất ruộng” với ông X bà N. Còn đối với đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/12/1991 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/11/1991. Vấn đề này do cơ quan cấp giấy ghi như thế nào thì ông bà không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 50, đã được cấp lại giấy riêng của thửa số 50, cấp ngày 04/01/2011, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thể chấp.

Khi ông bà chuyển nhượng đất của ông X, bà N có nhờ những người làm chứng ký tên như ông Nguyễn Quang B, bà Trần Thị X, ông Trần Văn T (đã chết), ông Trần Văn Q (đã chết).

-Người làm chứng ông Nguyễn Quang B trình bày: Vào năm 1992 giữa ông X bà N, ông H bà L có thương lượng để sang đất nội dung, giá cả như thế nào ông không biết. Ông H có đem tờ giấy đã viết sẵn đến gặp ông và nói có sang đất của ông X, bà N và nhờ ông ký làm chứng thì ông ký có việc sang bán đất ruộng, thời điểm đó ông làm Bí thư chi bộ ấp. Khi ông được xem Tờ sang bán đất ruộng thì ông xác định chữ ký của ông là người làm chứng.

-Người làm chứng bà Trần Thị X trình bày: Vào năm nào thì bà không nhớ, ông X có sang cho ông H bà L phần đất ruộng, có đến nhờ bà làm chứng,

có có thấy bà L đưa vàng cho ông X nhưng bao nhiêu thì bà không nhớ vì thời gian đã lâu, sau đó hai bên có đưa giấy sang đất nhờ bà ký làm chứng. Bà khẳng định ông X bán đất cho ông H, bà L chứ không phải cầm cố gì hết.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn X, bà Nguyễn Thị N đòi lại phần đất diện tích 4.220,6m², tại thửa số 50 đối với ông Đỗ Thanh H, bà Phạm Thị L.

2. Về tiền thẩm định, định giá: Phần tạm ứng đã nộp 2.500.000 đồng còn lại, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu và đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn X, bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 25/10/2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn X cho rằng, bản án sơ thẩm đã tuyên không thỏa đáng, gây thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Trần Văn X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã giải quyết là đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bà N là người kháng cáo được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 và Điều 321 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu độc lập và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà Nguyễn Thị N.

[3] Nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và đơn có quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất. Nhưng lời khai này mâu thuẫn với chính lời khai của nguyên đơn ban đầu. Căn cứ vào tài liệu là “Tờ sang đất ruộng” được lập ngày 24-3-90 giữa người nhận đất Đỗ Thanh H. Người sang đất Trần Văn X, Nguyễn Thị N cùng lời khai của những người làm chứng như ông Trần Văn Q, ông Nguyễn Quan B và bà Trần Thị X cho thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn không có quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất mà chỉ có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] “Tờ sang đất ruộng” ngày 24/3/1992 tuy chưa được công chứng, chứng thực và chưa tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nhưng có những người chứng kiến việc chuyển nhượng và ký tên làm chứng, ông H bà L đã sử dụng phần đất từ năm 1991 đến nay nên về bản chất việc chuyển nhượng này được xem là hoàn thành, quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thực thi. Căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục b.1 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao trường hợp này được công nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

[5] Cùng với việc sang nhượng, bị đơn đồng thời là người đứng tên trên sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất tại thửa 50 với diện tích 4.200 m² nên bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991 là phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, việc cấp quyền sử dụng đất của bị đơn tại thửa số 50 còn phù hợp với Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N đã ký tên và đề ngày 19/12/1991. Tại đơn này, bà N đăng ký các thửa đất số 207 diện tích 5.700m²; thửa 219 diện tích 720m²; thửa 222 diện tích 1.575m², tờ bản đồ số 05, tổng diện tích là 7.995m²; đối với thửa 50 diện tích 4.200m² bà N ghi “bỏ thửa”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn mà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn X với bà Nguyễn Thị N về việc đòi lại phần đất diện tích 4.220,6 m², tại thửa số 50, tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00351 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Đỗ Thanh H) đối với bị đơn là ông Đỗ Thanh H, bà Phạm Thị L.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N. Bản án sơ thẩm số 134/2022/DSST ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T có hiệu lực.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải chịu và đã tạm ứng xong.

4. Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh