

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 74/2023/DSPT

Ngày: 27 - 3 - 2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng cầm cố; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hai.

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Lễ;

Ông Lâm Thuận Tùng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20 và 27 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Neàng Đ, sinh năm 1933; nơi cư trú: Tổ 1, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Bà Neàng Diễm L, sinh năm 1973, nơi cư trú: Tổ 1, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang (Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 19/6/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Ninh Văn Khuê - Văn phòng luật sư Ninh Văn Khuê - Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

2. **Bị đơn:** Bà Neáng S, sinh năm 1956, nơi cư trú: Tổ 2, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Dương Văn Nghiệp, sinh năm: 1964, nơi cư trú: Số 322, tổ 12, ấp Bình Khánh, xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông Chau Sa R, sinh năm 1950, nơi cư trú: Tổ 2, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

3.2 Bà Neàng Sóc Đ, sinh năm 1953, nơi cư trú: Ấp Phnôm Pi, xã Châu Lăng, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang;

3.3 Bà Neàng Đ, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ 1, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

3.4 Ông Chau Sa Run, sinh năm 1959, nơi cư trú: Tổ 2, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

3.5 Ông Chau Chanh Tha, sinh năm 1961, nơi cư trú: Tổ 3, ấp Đây Cà Hom, xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

3.6 Bà Neàng Sóc Lai, sinh năm 1970, nơi cư trú: Tổ 1, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

3.7 Bà Neàng Diễm L, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 1, ấp V, xã V, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Ông Chau Sa R, Bà Neàng Sóc Đ, Neàng Đình, ông Chau Sa Run, Chau Chanh Tha, bà Neàng Sóc Lai: Bà Neàng Diễm L (Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 20/7 2020).

(Bà Linh, Siêng, Đình; ông Nghiệp, Sa Rinh, Sa Run, Tha và Luật sư có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại bản án sơ thẩm, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Neàng Đ và người đại diện trình bày:

Vào ngày 11/3/1999, Bà Neàng Đ và ông Chau Srus (chết năm 2005) có cầm cố cho Bà Neàng S diện tích đất 5.021 m² (đo đạc thực tế 5.135,5 m²) thuộc thửa số 593, tờ bản đồ số 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00434/cK, ngày 20/02/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông Chau Srus đứng tên. Hai bên làm giấy tay, thời hạn cầm cố 03 năm, tính từ ngày 11/3/1999 đến 11/3/2002. Số vàng cầm cố là 32 chỉ vàng, loại 24 Kra và 100 gạ lúa.

Sau khi nhận đủ vàng và lúa, vợ chồng Bà Neàng S giao đất cho bên Bà Neàng S canh tác. Sau đó, vợ chồng Bà Neàng Đ nhận thêm tiền, vàng và lúa quy đổi thành tiền tổng cộng là 52.324.000 đồng (mỗi lần nhận, Bà Neàng S ghi trên tờ cầm cố đất ngày 11/3/1999).

Nay, Bà Neàng Đ và các thừa kế của ông Chau Srus yêu cầu bà Neàng Siêng cho chuộc lại đất, đồng ý trả lại cho Bà Neàng S 32 chỉ vàng 24 Kra (vàng thị trường), 100 gạ lúa và 52.324.000 đồng. Không đồng ý chuộc lại 150 chỉ vàng 24 Kra, 200 gạ lúa và 78.000.000 đồng như Bà Neàng S khai.

Người đại diện cho bà Diêm rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Siêng đứng tên và không yêu cầu giám định dấu vân tay và chữ ký trên tờ “Giấy chuyển sang đất ruộng” ngày 12/01/2000 có chữ ký của cha, mẹ bà.

Bị đơn Bà Neáng S trình bày: Ngày 11/3/1999 giữa bà và ông Chau Srus, Bà Neàng Đ có thỏa thuận cổ diện tích đất 5.021 m² (đo đạc thực tế 5.135,5 m²) với giá 32 chỉ vàng 24 Kra, 100 gia lúa và 46.150.000 đồng. Giấy cổ đất được làm 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản.

Đến ngày 12/01/2000 thì hai bên thỏa thuận sang nhượng bằng 150 chỉ vàng 24 Kra, 78.000.000 đồng và 200 gia lúa. Sau khi thỏa thuận, bà giao thêm 02 chỉ vàng 24 Kra và vợ chồng ông Chau Srus, Bà Neàng Đ ký tên vào “Giấy chuyển sang đất ruộng” có sự chứng kiến của con là Bà Neàng Đ. Vì thỏa thuận mua đất trả dần nên mới ghi số vàng, lúa và tiền nhiều như vậy và gộp luôn với số vàng 32 chỉ vàng, 100 gia lúa và 46.150.000 đồng đã nhận trước đây.

Sau đó, bà trả làm nhiều lần, mỗi lần từ 02 đến 05 chỉ vàng; tiền từ 02 đến 05 triệu đồng và kéo dài từ năm 2000 đến năm 2004 mới trả đủ. Thời gian đầu trả có ghi trên giấy cầm cố, những lần sau không ghi. Vì làm giấy chuyển nhượng đất nên bà không còn giữ giấy cầm cố.

Nay bà phản tố, yêu cầu bà Diêm và các con phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển sang đất ruộng ngày 12/01/2000.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Neàng Đ trình bày: Bà có ký tên vào Giấy chuyển sang đất ruộng ngày 12/01/2000 (do bà Siêng giao nộp cho Tòa án), giấy này do bà Siêng làm và đưa ký tại nhà Bà Neàng Đ, đồng thời có ký thay cho Neàng Sóc Lai và Neàng Diễm Linh. Khi ký giấy này thì theo bà nghĩ là ký để nhận thêm vàng, vì lúc ký xong thì bà Siêng giao cho ông Chau Srus và Bà Neàng Đ 02 chỉ vàng 24 Kra quy đổi thành 1.174.000 đồng vào thời điểm khoảng tháng 9/2002 chứ không phải thời gian như trong giấy.

Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà Neàng Diễm L yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau: Bà Neáng S phải trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK ngày 20/02/1992 do UBND huyện Tịnh Biên cấp cho ông Chau Srus đứng tên. Khi chuộc lại đất, sẽ trả lại cho Bà Neáng S 34 chỉ vàng 24 Kra, 200 gia lúa và 46.150.000 đồng (trước đây là 32 chỉ vàng 24 Kra, 100 gia lúa và 52.324.000 đồng) là bởi vì đã quy đổi 100 gia lúa và 02 chỉ vàng thành tiền).

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Các bên xác lập việc cầm cố đất ngày 11/3/1999. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật thì cá nhân không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn không thừa nhận và theo quy định của pháp luật thì hợp đồng phải được công chứng, chứng thực, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng, ngày 12/01/2000 hai bên thỏa thuận sang nhượng bằng 150 chỉ vàng, 200 gia lúa và 78.000.000 đồng và giao thêm và đến khoảng năm 2004 thì ước tính giao đủ số tiền, vàng, lúa theo giấy sang nhượng. Bên nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không chứng minh được.

- Bà Neáng S trình bày: Sau khi làm tờ giấy sang nhượng đất ngày 12/01/2000 thì bà hủy bỏ tờ cầm cố đất. Có lần, khi đến hạn trả tiền mua đất, bà không có tiền nên mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ ông Chau Srus và Bà Neàng Đ đi vay Ngân hàng số tiền 6.000.000 đồng và sau đó bà tắt toán cho Ngân hàng rồi giữ Giấy.

Ngày ký giấy sang nhượng đất thì bà giao cho ông Chau Srus và Bà Neàng Đ 02 chỉ vàng 24 Kra (quy đổi số tiền 1.174.000 đồng). Sau đó, bình quân một năm bà trả khoảng 20 chỉ vàng cho đến khi đủ số tiền, vàng và lúa ghi trong Giấy sang nhượng đất. Vì vậy, yêu cầu Tòa án cộng nhận hợp đồng ngày 12/01/2000.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Nguyên đơn yêu cầu đòi chuộc lại đất cầm cố; bị đơn không đồng ý mà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2000. Bị đơn căn cứ Tờ sang nhượng đất lập ngày 12/01/2000 do ông Chau Srus và Bà Neàng Đ cùng ký tên, lấn tay. Dù hợp đồng không được công chứng, nhưng bị đơn đã thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng. Mặt khác, Bà Neáng S đã được giao đất cũng như giấy tờ về quyền sử dụng đất, do tin tưởng nên Bà Neáng S nghĩ đã trả tiền vàng rồi là xong nên không ghi chép vào sổ.

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST, ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của Bà Neàng Đ về việc: buộc bị đơn bà Neàng Siêng phải trả Bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK ngày 20/02/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông Chau Srus đứng tên.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Bà Neàng Đ về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho bà Neàng Siêng.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131, 309, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; 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

Xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Neàng Đ về việc:

+ Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất xác lập ngày 11/3/1999, giữa Bà Neàng Đ, ông Chau Srus với Bà Neáng S là vô hiệu.

+ Buộc Bà Neáng S trả lại diện tích đất 5.135,5 m² tại xã Vĩnh Trung, huyện Tịnh Biên, theo Bản trích đo địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh Biên ngày 08/9/2020 tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 về 1, thuộc thửa số 593, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK ngày 20/02/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông Chau Srus đứng tên và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK ngày 20/02/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông Chau Srus đứng tên.

+ Bà Neàng Đ phải trả lại cho Bà Neáng S 34 chỉ vàng 24 Kra (ba mươi bốn chỉ), 200 gạ lúa (hai trăm gạ) và số tiền là 46.150.000 đồng (bốn mươi sáu triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2000 giữa Bà Neàng Đ, ông Chau Srus với Bà Neáng S.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, Bà Neáng S làm đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST, ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2000.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

- Các bên xác lập việc cầm cố theo Giấy cầm cố đất ngày 11/3/1999, sau đó nguyên đơn có nhận thêm tiền, vàng thì do chính bị đơn viết trên tờ Giấy cầm cố và bên nguyên đơn ký tên và lấn tay.

Bị đơn cho rằng, sau khi cầm cố thì ngày 12/01/2000 hai bên thỏa thuận sang nhượng bằng 150 chỉ vàng, 200 gạ lúa và 78.000.000 đồng. Ngoài số tiền, vàng, lúa đã giao nhận tại thời điểm cầm cố, thì bị đơn có giao thêm và đến khoảng năm 2004 thì ước tính giao đủ số tiền, vàng, lúa theo giấy sang nhượng nhượng. Bên nguyên đơn chỉ thừa nhận tiền, vàng và lúa đã được ghi trên tờ Giấy cầm cố.

Theo quy định của pháp luật, cá nhân không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên việc cầm cố đất giữa các bên là trái pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo quy định của pháp luật phải được công chứng, chứng thực. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bị đơn:

Sau khi cầm cố đất ngày 13/11/1999, bên nguyên đơn đã chuyển nhượng luôn quyền sử dụng đất theo giấy ngày 12/01/2000. Cụ thể là tại phiên tòa, bên nguyên đơn thừa nhận các giấy trên đều ghi chữ Tiếng Việt, đọc hiểu và cùng ký tên.

Còn việc trả tiền, vàng và lúa có khi được ghi vào Giấy cầm cố ngày 13/11/1999, cũng có khi không ghi. Tuy nhiên, sau khi trả đủ thì bên nguyên đơn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Neáng S giữ, còn đất thì bà canh tác từ năm 1999 đến nay.

Ngoài ra, khi Nhà nước quy hoạch đất để làm đường thì bà Siêng cũng đường đền bù về giá trị đất. Bên nguyên đơn cũng được đền bù về giá trị cây lâu năm trên đất và không khiếu nại gì. Ngoài diện tích đất này, nguyên đơn còn đứng tên diện tích đất khác gần đó, nhưng cũng đã chuyển nhượng hết cho người khác.

Giá trị đất theo lời khai người làm chứng tại thời điểm chuyển nhượng năm 2000 khoảng 03 chỉ vàng/công. Vì là họ hàng nên hai bên thỏa thuận mua trả dân nên bà Siêng mới nhận chuyển nhượng với giá cao.

Dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác và trả đủ tiền, vàng và lúa. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 55 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2000 ký giữa ông Chau Srus, Bà Neàng Đ và Bà Neáng S.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang về giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Neáng S. Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST, ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về vụ án.

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Bà Neáng S làm trong thời hạn, có hình thức, nội dung phù hợp và đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục: Các đương sự vắng mặt đã có người đại diện, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo thủ tục chung.

Khi xét xử sơ thẩm có người phiên dịch. Tại phiên tòa, các đương sự xác định đều biết và hiểu Tiếng Việt, không cần người phiên dịch. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 81 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng và thẩm quyền giải quyết:

[3.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 106 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 116 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015;

[3.2] Đối tượng tranh chấp là hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.135,5m² theo Bản trích đo địa chính ngày 08/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, đối tượng và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

[3.1] Bà Neáng S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/01/2000 giữa bà với ông Chau Srus, Bà Neàng Đ đã phát sinh hiệu lực.

[3.2] Nguyên đơn, không thừa nhận việc chuyển nhượng, chỉ thừa nhận cầm cố đất.

[3.3] Hội đồng xét xử xét, về nguồn gốc đất mà các bên tranh chấp đã được UBND huyện Tịnh Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK, ngày 20/02/1992 do ông Chau Srus đứng tên diện tích đất nông nghiệp 8.085 m² gồm, thửa số 593, diện tích 5.021 m² (đo đạc thực tế 5.135,5 m²); thửa số 590, diện tích 2.023 m² và thửa số 587, diện tích 1.041 m² thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã Vĩnh Trung, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông Chau Srus, Bà Neàng Đ.

[3.3.1] Bên nguyên đơn và các con cho rằng: Khi ông Chau Srus (chồng và cha các đương sự) còn sống đã cùng với Bà Neàng Đ ký hợp đồng cầm cố diện tích 5.021 m² (đo đạc thực tế 5.135,5 m²) thuộc thửa đất số 593 vào ngày 11/3/1999 với Bà Neáng S và nhận trước và sau là 34 chỉ vàng 24K, 200 gạo lúa và 46.150.000 đồng từ bà Siêng giao và ký giấy cầm cố đất, không ký sang nhượng đất.

[3.3.2] Bị đơn cho rằng: Giữa bà và gia đình nguyên đơn là họ hàng gần gũi, trước đó diện tích 5.021 m² (đo đạc thực tế 5.135,5 m²) đã cầm cố cho người khác, đến ngày 11/3/1999 thì thỏa thuận cầm cố cho bà, hai bên ký, tiêu đề ghi “Giấy cầm cố đất ruộng trên”, nội dung: cầm cố cho Bà Neáng S với số vàng là 32 chỉ vàng thị trường và 100 gạo lúa; thời hạn 03 năm, kể từ ngày 11/3/1999 đến 11/3/2022.

Đến ngày 12/01/2000, ông Chau Srus, Bà Neàng Đ tiếp tục yêu cầu bà sang nhượng đất. Sau khi thỏa thuận, giữa bà và nguyên đơn gồm: ông Chau Srus, Bà Neàng Đ, Bà Neàng Đ (con bà Diêm, ông Srus) trực tiếp ký, tiêu đề ghi “Giấy chuyển sang đất ruộng”, nội dung: vợ chồng tôi và các con đồng ý chuyển sang với giá 15 lượng vàng 9999 (loại 24KR), số lúa sóc Philippine 200 gạo, loại tầu 3 tât, 5 li và số

tiền 78.000.000 đồng. Ngay sau ký giấy, bà giao cho vợ chồng bà Diêm 02 chỉ vàng 24K.

Mặc dù giấy đã ghi như vậy, nhưng các bên thỏa thuận bằng lời nói là số vàng, tiền và lúa sẽ được trả dần (đã bao gồm số vàng, tiền và lúa ngày 11/3/1999). Và thực tế, bà đã đủ số tiền, vàng và lúa cho bên nguyên đơn, kéo dài nhiều năm từ năm 2000 đến năm 2004 là dứt.

[3.6] Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù lời khai của các đương sự không thống nhất với nhau về hợp đồng. Bên nguyên đơn khai cầm cố đất cho bị đơn ngày 13/11/1999, đến ngày 12/01/2000 nhận 02 chỉ vàng 24Kra là cầm cố thêm; bị đơn khai ngày 13/11/1999 cầm cố đất, đến ngày 12/01/2000 thì sang nhượng đất.

[3.6.1] Tuy nhiên, qua xem xét Giấy cổ đất ngày 13/11/1999 (do nguyên đơn giữ) và lời khai các đương sự, có căn cứ để xác định, trước đây diện tích đất 5.135,5 m² bên nguyên đơn cầm cố cho người khác, đến ngày 13/11/1999 chuộc lại cổ cho bị đơn với giá 32 chỉ vàng 24Kra và 100 gạ lúa. Không có số tiền 46.150.000 đồng như các bên khai.

[3.6.2] Đến ngày 12/01/2000 vợ chồng ông Chau Srus, Bà Neàng Đ và con là Bà Neàng Đ ký giấy sang nhượng đất cho Bà Neàng S và nhận trước 02 chỉ vàng 24Kra, tiếp đến ngày 06/3/2001 bà Diêm nhận 50 gạ lúa Pilippin; ngày 20/9/2001 bà Diêm nhận 5.000.000 đồng; ngày 01/3/2002 bà Diêm nhận 5.000.000 đồng; ngày 15/3/2002 bà Diêm nhận 2.000.000 đồng; ngày 09/4/2002 bà Diêm nhận 3.000.000 đồng; ngày 20/01/2002 bà Diêm nhận 17.650.000 đồng; ngày 06/8/2002 bà Diêm nhận 4.000.000 đồng (đây là chứng cứ do nguyên đơn cung cấp). Tổng cộng, từ ngày 12/01/2000 đến ngày 06/8/2002 bên nguyên đơn nhận 02 chỉ vàng 24Kra, 50 gạ lúa và 36.650.000 đồng.

[3.6.3] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn còn cung cấp tờ giấy viết tay ghi số tiền, vàng và lúa đã nhận của bị đơn từ sau ngày 06/8/2002 (bút lục số 16) như sau: Vay ngân hàng 6.000.000 đồng (bà Siêng nhờ nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng); bà Neàng Sóc Lai (con bà Diêm) nhận 2.500.000 đồng; Bà Neàng Đ (con bà Diêm) nhận 1.000.000 đồng; 02 chỉ vàng 24Kra (tương đương 1.174.000 đồng). Tổng cộng nhận từ bị đơn thêm số tiền 9.500.000 đồng và 02 chỉ vàng 24Kra.

Như vậy, số tiền 46.150.000 đồng là nhận sau ngày 12/01/2000 (ngày ký giấy sang nhượng đất) nhưng quá trình giải quyết vụ án, khi đối chất, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự khai số tiền 46.150.000 đồng nhận khi làm giấy cổ đất vào ngày 13/11/1999 là không chính xác.

[3.6.4] Người làm chứng cũng xác định giá chuyển nhượng đất mà các bên tranh chấp tại thời điểm năm 1999 và 2000 từ khoảng 03 đến 05 chỉ vàng 24Kra/công

(1000m²). Đối chiếu giá vàng 24Kra trung bình trong thời gian này từ khoảng 500.000 đồng đến 600.000 đồng/chỉ (bút lục số 16, bên nguyên đơn ghi: 32 chỉ, giá 16.480.000 đồng là tương ứng 515.000 đồng/chỉ) thì số tiền 46.150.000 đồng bị đơn giao cho bên nguyên đơn tương đương 90 chỉ vàng 24kra, cộng với số vàng 32 chỉ có trước đây là trên 122 chỉ vàng 24Kra. Trong khi giá trị đất tối đa khi chuyển nhượng cho diện tích 5.135,5 m² là khoảng 26 chỉ vàng 24Kra.

[3.6.5] Mặt khác, khi nhà nước thu hồi 01 phần đất để làm đường, bên bị đơn được nhận tiền bồi thường về giá đất; bên nguyên đơn cũng được bồi thường về giá trị cây lâu năm trên đất xong và diện tích đất còn lại khoảng 3000m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK ngày 20/02/1992 do ông Chau Srus đứng tên cũng đã chuyển nhượng hết cho người khác.

[3.6.6] Hơn nữa, dù người là dân tộc thiểu số nhưng bên nguyên đơn xác định: Biết và hiểu tiếng Việt. Tờ cổ đất ngày 13/11/1999 và Tờ sang nhượng ngày 12/01/2000 ông Chau Srus, Bà Neàng Đ đã ký tên và lặn tay, không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Chau Srus, Bà Neàng Đ. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định, bên nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho bị đơn, đã nhận tiền, vàng và lúa từ bà Siêng và giá trị quy đổi ra vàng là rất lớn, nhiều hơn giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm năm 2000 và bà Siêng đã quản lý, sử dụng đất từ hơn 24 năm nay.

[4.1] Dù hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm nhưng đất đã được giao, tiền đã nhận đủ thì trước đây phải căn cứ vào các điểm b1, b2 tiểu mục 2.3 mục II, nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng.

Nay là Án lệ số 55, xác định tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn quyền sử dụng đất và nhận tiền từ bị đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực (Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[4.2] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/01/2000 giữa ông Chau Srus, Bà Neàng Đ với Bà Neáng S đã phát sinh hiệu lực cho nên bà Siêng kháng cáo là có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tại phiên Tòa.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu không đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được xem xét.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm xét xử phù hợp với quy định pháp luật được giữ nguyên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 289; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; khoản 2 Điều 129 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức;

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Bà Neàng Đ về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho Bà Neáng S.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Bà Neáng S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Neàng Đ về tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ký ngày 11/3/1999 giữa Bà Neàng Đ, ông Chau Srus với Bà Neáng S là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/01/2000 giữa Bà Neàng Đ, ông Chau Srus với Bà Neáng S.

2.1 Bà Neáng S được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 5.135,5 m² tại xã Vĩnh Trung, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang theo Bản trích đo địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh Biên ngày 08/9/2020 tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 về 1, thuộc thửa số 593, tờ bản đồ số 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/cK, ngày 20/02/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông Chau Srus đứng tên.

2.2 Bà Neáng S phải có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Siêng không phải chịu án phí.

4. Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

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, 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 27/3/2023./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Trương Văn Hai