

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 75/2018/DS-PT
Ngày 17 - 8 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Tám

Ông Châu Việt Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Kha Hiền N, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Kha Văn S, sinh năm 1937, địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Kha Hiền Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Kha Hiền Đ, sinh năm 1981
2. Chị Đỗ Thị Thúy A, sinh năm 1988
3. Chị Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1979
4. Chị Kha Ngọc N1, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị Thúy A, chị Kha Ngọc N1:
Anh Kha Hiền Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Kha Hiền N trình bày: Năm 2006, anh N chị T có nhận chuyển nhượng của ông Kha Văn S (cha ruột anh N) 02 thửa đất số 92 diện tích 2.055m² và thửa 103 diện tích 3.115m², tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 20.000.000 đồng. Thửa 92, anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức ông S tặng cho đất. Thửa 103, ông S vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S muốn chuộc lại thửa 103 nhưng qua nhiều năm ông S không chuộc nên hai bên có làm “*giấy cầm cố đất*” lập ngày 20/10/2011 với nội dung ông S cầm cố phần đất tại thửa 103 cho vợ chồng anh N chị T với giá 02 lượng vàng 24K nhưng hai bên không giao nhận vàng. Năm 2014, phần đất của gia đình anh N bị ngập nước nên anh N có sang nhượng của ông S một phần đất tại thửa 103, chiều ngang 08m, dài hết thửa đất khoảng 40m và đường đi ngang 01m, dài 40m với giá 10.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng là lập giấy cha cho con đất cây lâu năm nhằm tránh thuế. Hiện nay, hai bên chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Kha Hiền Đ là con ông S và là em của anh N ngăn cản. Nay anh N yêu cầu ông S trả cho vợ chồng anh 02 lượng vàng 24K theo “*giấy cầm cố đất*” lập ngày 20/10/2011; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo “*giấy cha cho con đất cây lâu năm*” lập ngày 24/6/2014, phần đất 08mx40m và đường đi 01mx45m, theo đo đạc thực tế ngày 06/6/2017 diện tích là 365m² đất tọa lạc ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Kha Văn S trình bày: Ông S hoàn toàn không chuyển nhượng phần đất tại thửa 92 và thửa 103 như vợ chồng anh N trình bày. Ông S chỉ tặng cho anh N phần đất tại thửa 92. Đất tại thửa 103 là của ông S, có nhà của ông S ở cùng với vợ chồng anh Kha Hiền Đ và chị Đỗ Thị Thúy A. Ông S không có cầm cố đất, không nhận vàng của vợ chồng anh N nên không đồng ý trả 02 lượng vàng 24K. Ông S thừa nhận ngày 14/7/2012, ông có chuyển nhượng một phần đất tại thửa 103, có số đo ngang 07m, dài 27m và một đường đi công cộng ngang 01m, giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng; việc chuyển nhượng có các anh chị em trong gia đình biết cùng ký tên vào giấy và đã giao tiền đủ; giấy chuyển nhượng anh N giữ. Nay, ông S chỉ đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển

nhượng phần đất ngang 7m dài 27m và đường đi ngang 1m và dài 45m; ông không đồng ý trả 02 lượng vàng 24K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Kha Hiền Đ và chị Đỗ Thị Thúy A trình bày: Anh chị thống nhất với lời trình bày của ông S và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Kha Ngọc N1 trình bày: Chị N chỉ nghe các anh em trong gia đình nói lại việc chuyển nhượng phần đất ngang 7m dài 27m giữa ông S và anh N do chị đi làm xa không có chứng kiến. Khi chị về địa phương thì ông S có cho chị một phần đất của ông S để cất nhà ở, anh Đ là người chỉ ranh. Nay anh N và chị T yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì lấn vào phần đất mà chị được ông S cho nên chị không đồng ý yêu cầu của anh N và chị T.

Từ nội dung trên tại Bản án số 02/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kha Văn S và anh Kha Hiền N được xác lập theo “*giấy cha cho con đất cây lâu năm*” ngày 24/6/2014 là vô hiệu.

2. Ông Kha Văn S có nghĩa vụ giao trả cho anh Kha Hiền N số tiền 10.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 6.812.500 đồng, tổng cộng 16.812.500 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Kha Hiền N kiện đòi ông Kha Văn S 02 lượng vàng 24K.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kha Văn S giao cho anh Kha Hiền N phần đất diện tích 45m², tại thửa 103, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có tuyên tứ cạnh kèm theo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá, lãi suất thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự và trách nhiệm thi hành bản án.

Ngày 26 tháng 02 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng T kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu ông S thực hiện đúng theo hợp đồng, giao đất cho anh N phần đất ngang 08m dài 40m, đồng thời yêu cầu ông S trả 02 lượng vàng 24K.

Ngày 01/8/2018 và ngày 14/8/2018, anh Kha Hiền N rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Kha Văn S tiếp tục thực hiện theo “*giấy cha cho con đất cây lâu năm*” lập ngày 24/6/2014 với phần đất ngang 08m dài 40m.

Ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu: Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Hoàng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của chị T đòi ông S trả 02 lượng vàng 24K; hủy

một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của anh N yêu cầu ông S thực hiện theo “*giấy cha cho con đất cây lâu năm*” lập ngày 24/6/2014.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến đề xuất của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét kháng cáo của chị T yêu cầu ông S trả lại cho vợ chồng chị 20 chỉ vàng 24k: Chị T xác định ông S chuyển nhượng cho anh N, chị Trang hai phần đất tại thửa 92, 103 với giá 20.000.000 đồng, hai bên có lập “*giấy chuyển nhượng đất thổ cư, vườn tạp, lúa tôm*” ngày 18/4/2006. Sau đó, ông S chuộc lại thửa 103 nhưng vẫn chưa giao vàng nên chị T lập “*giấy cầm cố đất*” ngày 20/10/2011 thửa 103 với giá 02 lượng vàng 24K.

[3] Thấy rằng, ông S xác định không có chuyển nhượng hai phần đất trên và cũng không cố đất cho anh N, chị T mà các con ông khi ra ở riêng thì ông đều có tặng cho đất ruộng sử dụng, đối với anh N thì ông có tặng cho phần đất ruộng là thửa 92, ông không nhận số tiền 20.000.000 đồng; chị T thừa nhận thời điểm lập “*giấy chuyển nhượng đất thổ cư, vườn tạp, lúa tôm*” ngày 18/4/2006 thì trên thửa 103 là có căn nhà của ông S và thời điểm này ông S vẫn đang ở trong nhà này nên việc chị T xác định ông S chuyển nhượng thửa đất 93 tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu mà không thỏa thuận gì về căn nhà trên đất là không có cơ sở. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, chị T xác định không thỏa thuận cụ thể giá chuyển nhượng của mỗi thửa 92 diện tích 2.055m² và thửa 103 diện tích 3.115m² nhưng thời điểm chuyển nhượng ngày 18/4/2006 thì vàng 24k giá chỉ vài trăm ngàn nên thời điểm lập “*Giấy cầm cố đất*” ngày 20/10/2011 hai bên thỏa thuận từ chuyển nhượng sang cầm cố thửa 103 theo giá vàng ngày 18/4/2006 với giá 20 chỉ vàng 24k là nhỏ hơn số tiền 20.000.000 đồng nhưng theo công văn số 762/STC-GCS ngày 05/6/2018 của Sở Tài Chính thì giá vàng 24k từ ngày 17/4/2006 đến ngày 21/4/2006 là 1.320.000 đồng, tức 20 chỉ vàng thì thành tiền là 26.400.000 đồng, điều này cho thấy phần trình bày của chị T không có căn cứ.

[4] Do không có cơ sở xác định ông S có chuyển nhượng thửa đất 103 cho anh N và chị T, không có căn cứ xác định ông S nhận của chị T 20.000.000 đồng, không có sự việc ông S nhận của chị T và anh N 20 chỉ vàng 24k nên không chấp nhận kháng cáo của chị T đòi ông S trả 20 chỉ vàng 24k.

[5] Ngày 01/8/2018 và ngày 14/8/2018, anh N có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông S thực hiện theo “*giấy cha cho con đất cây lâu năm*” lập ngày 24/6/2014 với phần đất ngang 08m dài 40m. Việc rút yêu cầu khởi kiện của anh N hoàn toàn tự nguyện, không có ai ép buộc. Tại phiên tòa, chị T và anh Đ cũng đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của anh N

nên Hội đồng xét xử Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Kha Hiền N về việc yêu cầu ông Kha Văn S tiếp tục thực hiện theo “giấy cha cho con đất cây lâu năm” lập ngày 24/6/2014 với phần đất ngang 08m dài 40m.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Hoàng T; chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đối với yêu cầu của anh N, chị T đòi ông S trả 20 chỉ vàng 24k.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm chị Nguyễn Hoàng T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Hoàng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đối với việc giải quyết yêu cầu của anh N, chị T đòi ông S trả 20 chỉ vàng 24k.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Kha Hiền N đòi ông Kha Văn S trả 20 chỉ vàng 24K.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kha Văn S giao cho anh Kha Hiền N phần đất diện tích 45m², tại thửa 103, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Kha Văn S (phần không tranh chấp), số đo 45m;
- Hướng Tây giáp đất Lâm Văn T và ông D (cha ông T) sử dụng, số đo 45m;
- Hướng Nam giáp lối đi xi măng, số đo 01m;
- Hướng Bắc giáp lộ nhựa nông thôn (lộ ấp T), số đo 01m.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Kha Hiền N về việc yêu cầu ông Kha Văn S tiếp tục thực hiện theo “giấy cha cho con đất cây lâu năm” lập ngày 24/6/2014 với phần đất ngang 08m dài 40m.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.300.000 đồng. Ông S và anh N mỗi người phải chịu 650.000 đồng. Anh N đã nộp tạm ứng 1.300.000 đồng, ông S có nghĩa vụ hoàn trả anh N số tiền 650.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Kha Hiền N phải chịu 3.890.000 đồng, anh N (do chị Nguyễn Hoàng T nộp thay) đã nộp tạm ứng án phí 1.500.000 đồng tại biên lai thu số 003866 ngày 16/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí. Anh N phải nộp tiếp 2.390.000 đồng.

Ông Kha Văn S phải chịu 340.625 đồng, ông S (do anh Kha Hiền Đ nộp thay) đã nộp tạm ứng án phí 500.000 đồng tại biên lai thu số 003914 ngày 03/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được đối trừ, ông S được nhận lại 159.375 đồng.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: chị Nguyễn Hoàng T phải chịu 300.000 đồng. Chị T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003875 ngày 26/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự (06 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Cao Thị Túy Giang