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

Bản án số: 53/2020/DS-PT
Ngày: 05 – 6 - 2020
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 HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: **- Ông Nguyễn Hồng Thanh**

- *Các Thẩm phán*: **- Ông Dương Quốc Tuấn**

- Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Lê Nam – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang*: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 08/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020, về việc "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 114/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2020/QĐ-PT, ngày 07 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn N (Xuol), sinh năm: 1966;

Địa chỉ cư trú: ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1955;

Địa chỉ cư trú: ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Ông Lê Văn C, sinh năm: 1973;

Địa chỉ cư trú: ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

2.3. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm: 1983;

Địa chỉ cư trú: ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Bà Lê Thị K, sinh năm: 1967;

Địa chỉ cư trú: ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp 1, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Trụ sở chính: Số 2, Láng Hạ, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K1 – Chủ tịch Hội đồng thành viên. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trương Minh N1 – Trưởng phòng kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1956;

3.5. Chị Nguyễn Ngọc P1, sinh năm: 1985;

3.6. Anh Nguyễn Hoàng P2, sinh năm: 1986;

3.7. Bà Lê Thị Bé T1, sinh năm: 1972;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Trần Văn N trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông N là ông Trần Văn Sâm để lại cho ông N phần đất diện tích khoảng 05 công 03m đất tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Phần đất này ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Vào năm 1995, ông N có cầm cố cho ông Lê Văn C 02 công tầm 03m với giá 02 cây (20 chỉ) vàng 24k, và cố cho ông Nguyễn Văn L diện tích 1,5 công tầm lớn (3m) với giá 01 cây rưỡi (15 chỉ) vàng 24k, thời hạn cố đến năm 2000 thì chuộc lại, khi cố có làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc.

Đến thời hạn chuộc do ông N không có khả năng chuộc lại đất nên ông N để cho ông C và ông L tiếp tục sử dụng. Trong thời gian cố đất ông N có thế chấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện L, tỉnh Hậu Giang với số tiền 2.000.000 đồng. Đến thời hạn trả nhưng ông N không có tiền trả nên tôi có đến nhà ông C nhờ ông C xuất ra 2.000.000 đồng để trả cho ngân hàng. Sau đó vợ ông N là bà Lê Thị K đến ngân hàng để trả nợ, khi trả tiền cho ngân hàng thì ông C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Do ông N còn thiếu tiền cố đất của ông C nên ông N cũng thống nhất để cho ông C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Sau đó ông Lê Văn C và ông Nguyễn Văn L tự ý sang nhượng đất của ông N sang cho ông C và con của ông L (là Nguyễn Văn H). Việc sang nhượng này ông N không hay biết và không có ký tên chuyển nhượng. Đến năm 2017, khi ông C bới rễ cây khi làm ruộng thì hai bên xảy ra cự cãi thì ông N mới phát hiện ông C và con ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông N khởi kiện để yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cầm cố cho ông Nguyễn Văn L và ông Lê Văn C, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho ông C (cấp ngày 20/8/2001, tại thửa 681, diện tích 2.730m^2) và con trai ông L là Nguyễn Văn H (cấp ngày 20/8/2001, tại thửa 678, diện tích 1.990m^2). Đồng thời yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Lê Văn C và Nguyễn Văn H cùng ngày 31/7/2001 vì ông N không có ký trong hai hợp đồng đó.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào năm 1997, ông L có nhận cầm cố của ông N phần đất có diện tích 1,5 công tầm 03m với giá 01 cây (10 chỉ) vàng 24k. Đến năm 2001 thì bà Lê Thị K có đến gặp ông L lấy thêm 05 chỉ vàng 24k nữa để sang nhượng phần đất mà ông đã nhận cầm cố trước đây và hai bên có làm giấy tay. Trong giấy tay có để tên là Trần Văn Xuôl, tên Xuôl là tên gọi khác của ông N. Ông L làm hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2001, lúc làm hợp đồng có mặt của ông N ký tên. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông L đem qua nhà cho ông N và bà K nhưng chỉ có ông N ký tên vào hợp đồng, bà K không có ký tên vào hợp đồng. Bên người nhận chuyển nhượng ông L để cho con là Nguyễn Văn H ký tên, vợ chồng ông L không có ký tên vào hợp đồng. Vợ chồng ông L và vợ chồng ông N chỉ có ký tên vào giấy tay. Hợp đồng sau đó ông L mang lại ấp xác nhận và mang ra Ủy ban xã T đóng dấu xác nhận. Ngày 20/8/2001 thì con ông L là ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông N đã sang cho ông diện tích 1.990m^2, tại thửa 678. Ông L không đồng ý với lý do ông đã nhận chuyển nhượng chứ không phải cầm cố. Phần đất này ông đã cho con ông là Nguyễn Văn H, nên ông L yêu cầu để cho ông H được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn C trình bày:

Vào năm 1997, ông C có nhận cầm cố của ông Trần Văn N phần đất có diện tích 2.730m^2 với giá 01 cây (10 chỉ) vàng 24k, khi cố có làm giấy tay. Đến năm 2001 thì bà Lê Thị K có kêu ông C sang nhượng phần đất mà ông đã nhận cầm cố trước đây và nhận thêm 01 cây (10 chỉ) vàng 24k. Ông C có hỏi ý kiến của ông N thì ông N cũng đồng ý. Khi cố đất và chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận ông C đã bỏ mất. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông N được lập vào ngày 31/7/2001. Hợp đồng này có chữ ký của ông Lê Văn Cầu (trưởng ấp). Khi làm hợp đồng có mặt của ông N và bà K nhưng chỉ có ông N ký tên, vợ ông C không có ký tên trong hợp đồng, chỉ có ký tên trong giấy tay. Hợp đồng chuyển nhượng là do ông C nhờ người khác lập và đem lại nhà cho ông N ký sau đó có ấp và xã xác nhận. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2001 diện tích 2.730m^2, tại thửa 681, đây là phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông N. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N vì ông nhận chuyển nhượng chứ không phải cầm cố và đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định, yêu cầu được ổn định sử dụng phần đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Phần đất tranh chấp tại thửa 678 có diện tích 1.990m^2 là của cha anh H (ông Nguyễn Văn Lác) nhận chuyển nhượng của ông N và cho anh vào khoảng năm 2001. Anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 và trực tiếp canh tác từ năm 2001 cho đến nay. Anh H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, yêu cầu được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị K trình bày:

Bà K thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn N. Trước đây bà có cố đất cho ông L và ông C như ông N trình bày chứ không có chuyển nhượng hay sang bán. Bà K cũng không có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L và ông C. Bà K thống nhất với yêu cầu của chồng bà là ông N, yêu cầu ông Nguyễn Văn L và ông Lê Văn C cho chuộc lại phần đất nêu trên

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đại diện là ông Trương Minh N1 trình bày:

Hiện tại, ông Lê Văn C có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn của Ngân hàng. Trong thời gian vay có đóng lãi đầy đủ, nếu sau này không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu. Do đó, Ngân hàng đề nghị không tham gia tố tụng và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L có đại diện là ông Nguyễn Thanh T trình bày: Công văn số 742/UBND ngày 24/4/2018 phúc đáp Công văn số 261/2017/CV-TA ngày 25/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện L như sau: "Việc ông Trần Văn N chuyển nhượng thửa đất số 678 diện tích 1.990m2 cho ông Nguyễn Văn H và chuyển nhượng thửa đất số 681 diện tích 2.730m2 cho hộ Lê Văn C và bà Lê Thị Bé T1 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) xác nhận ngày 13 tháng 8 năm 2001. Đến Ngày 20 tháng 8 năm 2001 được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) thuận cho hộ Trần Văn N chuyển nhượng hết thửa đất số 678 diện tích 1.990m^2 cho hộ Nguyễn Văn H và thửa đất số 681 diện tích 2.730m^2 cho hộ Lê Văn C.

Tuy nhiên, trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Ông Trần Văn N và bà Lê Thị K cho ông Nguyễn Văn H không có chữ ký của bà Lê Thị K là người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

- Ông Trần Văn N và bà Lê Thị K cho ông Lê Văn C và bà Lê Thị Bé T1 không có chữ ký của bà Lê Thị K và bà Lê Thị Bé T1 là người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N cho ông Nguyễn Văn H, cho ông Lê Văn C và bà Lê Thị Bé T1 là chưa đảm bảo theo khoản 1, Điều 131 Bộ Luật Dân sự năm 1995, quy định: Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự". Ông Nguyễn Thanh T không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Ngọc P1 và Nguyễn Hoàng P2 thống nhất với lời trình bày của bị đơn Nguyễn Văn L, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bé T1 thống nhất với lời trình bày của bị đơn Lê Văn C, không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Văn N đối với bị đơn Nguyễn Văn L, Lê Văn C, Nguyễn Văn H.

Ổn định cho bị đơn Nguyễn Văn H được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp tại thửa 170, diện tích 2.295,1m^2, có kích thước tứ cận ngang giáp thửa 168 là 22,50m, ngang giáp thửa 173 là 22,20m; dài giáp thửa 158 là 13,9m + 88,79m, dài giáp thửa 169 là 102,7m (có lược đồ đo đạc kèm theo).

Ổn định cho bị đơn Lê Văn C được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp tại thửa 169, có diện tích 2.674m^2, có kích thước tứ cận ngang giáp thửa 166 là 21,54m, ngang giáp thửa 171 là 21,80m; dài giáp thửa 170 là 21,56m +

102,70m, dài giáp thửa 167 là 16,03m, dài giáp thửa 263 là 28,83m + 3,31m + 22,79m, dài giáp thửa 261 là 52,33m (có lược đồ đo đạc kèm theo).

Đối với phần đất nền mộ của gia đình nguyên đơn ông Trần Văn N tại thửa 169 có kích thước ngang giáp thửa 263 là 3,31m, ngang giáp thửa 169 là 3,31m, dài giáp thửa 169 là 8,86m, dài giáp thửa 169 là 8,86m (có lược đồ kem theo) thì giữa các đương sự thỏa thuận không tranh chấp nên chưa xem xét.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, giám định chữ ký, trích lục hồ sơ và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 14/11/2019, ông Trần Văn N có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì ông cho rằng vợ chồng ông chỉ cầm cố đất cho bị đơn, không có chuyển nhượng, các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do ông N ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng những người làm chứng do cấp sơ thẩm xác minh đều khẳng định là ông N chuyển nhượng đất cho ông C, ông L. Kết luận giám định chữ ký không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Trần Văn N trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông N ký. Các bị đơn đã làm thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người làm chứng do cấp phúc thẩm lấy lời khai đều xác định giá cầm cố quyền sử dụng đất là 05 chỉ vàng 24K/công tầm 3m, giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24K/công tầm 3m. Giá chuyển nhượng này phù hợp với số vàng giao dịch của các bên, nên việc ông N cho rằng chỉ cầm cố là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm không xem xét về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giải quyết thiếu yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án. Tuy nhiên như đã phân tích thì có sự việc ông N đã chuyển nhượng đất cho bị đơn nên yêu cầu này của ông N là không có căn cứ, nên cần bổ sung cho đầy đủ. Ngoài ra cấp sơ thẩm xử lý về tiền tạm ứng án phí cũng chưa đầy đủ, nên đề nghị sửa án sơ thẩm, để bổ sung cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2019, nguyên đơn ông Trần Văn N có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Ông Trần Văn N khởi kiện yêu cầu được chuộc lại phần đất trước đây ông đã cố cho ông Lê Văn C và ông Nguyễn Văn L, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn C và ông Nguyễn Văn H. Ông C và ông L không đồng ý vì cho rằng ông N đã chuyển nhượng đất mà không phải là cầm cố. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ "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" là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[3]. Xét kháng cáo của ông Trần Văn N:

[3.1]. Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông N là ông Trần Văn Sâm cho ông N khi ông N chưa có vợ và được vợ chồng ông N thừa nhận đây là tài sản riêng của ông N có trước khi kết hôn với bà Lê Thị K. Năm 1995, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cá nhân ông N có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2]. Ông N cho rằng vợ chồng ông chỉ cầm cố đất cho bị đơn, không có chuyển nhượng, các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do ông ký, Hội đồng xét xử thấy: Ông N, bà K thừa nhận vào năm 1995, vợ chồng ông bà có cầm cố cho ông Lê Văn C 02 công tầm 03m với giá 02 cây (20 chỉ) vàng 24k, cố cho ông Nguyễn Văn L diện tích 1,5 công tầm cấy với giá 01 cây rưỡi (15 chỉ) vàng 24k, thời hạn cố đến năm 2000. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông N không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh là đã cố hai phần đất trên cho ông C và ông L. Còn bị đơn là ông C thừa nhận vào năm 1997 có cố đất của ông N với diện tích đất như ông N trình bày với giá 01 cây (10 chỉ) vàng 24k, bị đơn ông L thừa nhận cố phần đất tranh chấp cũng với giá 10 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay. Tuy nhiên, ông L và ông C cho rằng đến năm 2001 thì ông N, bà K chuyển nhượng phần đất đã cố cho hai ông và bà K là người trực tiếp nhận vàng, cụ thể bà K nhận của ông C 10 chỉ vàng 24K, nhận của ông L 05 chỉ vàng 24K, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay. Sau đó, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2001, có xác nhận của ông Lê Văn Cẩu – Trưởng ấp và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T và sau đó ông C, ông H (con ông L) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L cung cấp được giấy tay chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm, có chữ ký của bên chuyển nhượng là Trần Văn Xuol. Còn ông C cho rằng do đã làm hợp đồng chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã bỏ mất, không còn lưu giữ.

[3.3]. Hội đồng xét xử xét thấy, về sự kiện cầm cố đất giữa nguyên đơn và ông C, ông L được các đương sự thừa nhận, cụ thể ông N cầm cố cho ông C 02 công đất ruộng tầm 3m với số vàng 10 chỉ vàng 24K, cầm cố cho ông L 1,5 công tầm 3m với số vàng 10 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn cho rằng thời gian cầm cố mâu thuẫn nhau, cụ thể ông N cho rằng cầm cố vào năm 1995,

còn ông C, ông L cho rằng cầm cố vào năm 1997. Ông N, bà K cho rằng sau đó nhận thêm của ông L 05 chỉ vàng là nhận thêm vàng cầm cố, không phải nhận vàng chuyển nhượng; nhận thêm của ông C 2.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông C giữ chứ không có chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngược lại, bị đơn ông C cho rằng không có giao thêm cho ông N 2.000.000 đồng mà giao thêm 10 chỉ vàng 24K để chuyển nhượng phần đất đã cầm cố vào năm 1997 nhưng không cung cấp được giấy tay chuyển nhượng, giao vàng; bị đơn ông L cho rằng 05 chỉ vàng giao thêm là để chuyển nhượng phần đất 1,5 công tầm 3m đã cầm cố vào năm 1997.

[3.4]. Ông N không thừa nhận có ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết luận giám định số 663/C09B, ngày 28/02/2019 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên "Trần Văn Xuol" trong giấy chuyển nhượng đất không ghi ngày tháng năm là do ông N ký tên. Kết luận giám định số 1972/C54B ngày 15/6/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh không kết luận được chữ ký mang tên Trần Văn N trên hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2001 là do ông N ký tên. Xét hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo mẫu, có xác nhận của chính quyền địa phương là ông Lê Văn C1 – Trưởng ấp 7 vào ngày 31/7/2001 và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T ngày 13/8/2001. Lời khai người làm chứng Lê Văn C1 khai có xác nhận vào hai hợp đồng chuyển nhượng trên nhưng không trực tiếp chứng kiến các bên ký tên, bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có ký tên vào hợp đồng chưa thì ông không nhớ rõ. Người trực tiếp chứng thực hợp đồng là ông Đặng Đức T2 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T vào thời điểm chứng thực cũng xác nhận không trực tiếp chứng kiến các bên ký vào hợp đồng. Do đó, mặc dù về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã T, nhưng thủ tục chứng thực chưa đảm bảo do thời điểm chứng thực được thực hiện sau thời điểm các bên giao kết hợp đồng, cụ thể ngày được Trưởng ấp 7 xác nhận là ngày 31/7/2001 nhưng đến ngày 13/8/2001, tức sau 13 ngày mới được chứng thực và người có thẩm quyền chứng thực không trực tiếp chứng kiến các bên ký tên vào hợp đồng. Do đó, chưa có đủ cơ sở kết luận ông N là người ký tên trong hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/7/2001.

[3.5]. Xét lời khai của những người làm chứng: Bà Lê Thị Q khai năm 2001, ông N có chuyển nhượng đất cho ông C và ông L với giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng/01 công, lý do bà biết là do ông C đến hỏi mượn vàng của bà để sang đất của ông N (bút lục 110); bà Lê Thị C2 khai: Bà là cô ruột của ông N, trước đây ông N có sang đất cho ông L và ông C, sau đó thì phát sinh tranh chấp. Bà chỉ nghe là sang chứ không có cố, sang với giá bao nhiêu thì bà không biết, sang đã lâu lắm rồi, khoảng mười mấy năm. Giá đất chuyển nhượng khoảng năm 2000 thì khoảng

04 chỉ vàng 24K/01 công tầm 3m. Bà Lê Thị T3 khai: Bà được biết là ông N có sang đất cho ông L và ông C, sang vào thời gian nào thì không nhớ rõ, khoảng mười mấy hai mươi năm, giá sang bao nhiêu bà không biết. Giá đất chuyển nhượng vào năm 2000 là khoảng 04 chỉ vàng 24K/01 công tầm 3m (bút lục 109). Những lời khai những người làm chứng do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thể hiện: Ông Trần Văn Đ khai thời điểm năm 1997 – 2001 thì giá cố đất ruộng là khoảng 05 chỉ vàng 24K một công tầm 3m, còn chuyển nhượng là khoảng 10 chỉ vàng 24K một công tầm 3m. Ông Phạm Văn N2 khai thời điểm năm 1997 – 2001 ông có cố đất của người khác nên ông biết giá cố đất ruộng ở địa phương là khoảng 05 chỉ vàng 24K một công tầm 3m, còn chuyển nhượng là khoảng 10 chỉ vàng 24K một công tầm 3m. Ông Dương Minh T4 khai thời điểm năm 1995 – 2001 giá cố đất là khoảng 05 chỉ vàng 24K một công tầm 3m, còn chuyển nhượng thì cao nhất là 1,2 cây vàng 24K một công tầm 3m đối với đất lúa. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận giá trị vàng giao dịch giữa các bên, cụ thể là 10 chỉ vàng 24K/công tầm 3m là tương ứng với giá chuyển nhượng chứ không phải cầm cố. Hơn nữa, phần đất tranh chấp ông C và ông H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 31/7/2001, đã sử dụng đất ổn định, liên tục cho đến nay. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 2001) thì bị đơn đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà K giữ, khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện nội dung chỉnh lý biến động là chuyển nhượng hai thửa đất số 681 và 678 cho ông Lê Văn C và ông Nguyễn Văn H, nhưng ông N, bà K không tranh chấp hay khiếu nại gì về việc chỉnh lý biến động này, mà đến năm 2017 mới tranh chấp cho rằng chỉ cầm cố là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông N là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.6]. Nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cầm cố, yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 31/7/2001 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bị đơn nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên rõ việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn và xử lý thiếu số tiền tạm ứng án phí của ông N đã nộp là 300.000 đồng nên cần sửa án để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của ông N không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, ông N phải chịu với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ:

- Điều 696, Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995; tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N đối với bị đơn Nguyễn Văn L, Lê Văn C, Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000333, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 22/8/1995 do ông Lê Văn C đứng tên chủ sử dụng đối với phần chỉnh lý ngày 20/8/2001 *"UBND Huyện thuận cho hộ Lê Văn C nhận chuyển nhượng hết thửa 681 diện tích 2730m^2 của hộ Trần Văn N. Tổng diện tích hộ Lê Văn C là: 4030m^2"* và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000500, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 20/8/2001 do ông Nguyễn Văn H đứng tên chủ sử dụng tại thửa 678, yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Lê Văn C và Nguyễn Văn H cùng ngày 31/7/2001 và trả lại phần đất tranh chấp.

- Công nhận cho bị đơn Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất tại thửa 170, diện tích 2.295,1m^2, có kích thước tứ cận ngang giáp thửa 168 là 22,50m, ngang giáp thửa 173 là 22,20m; dài giáp thửa 158 là 13,91m + 88,79m, dài giáp thửa 169 là 102,7m (có lược đồ đo đạc kèm theo).

- Công nhận cho bị đơn Lê Văn C quyền sử dụng đất tại thửa 169, có diện tích 2.674m^2, có kích thước tứ cận ngang giáp thửa 166 là 21,54m, ngang giáp thửa 171 là 21,80m; dài giáp thửa 170 là 21,56m + 102,70m, dài giáp thửa 167 là 16,03m, dài giáp thửa 263 là 28,83m + 3,31m + 22,79m, dài giáp thửa 262 là 52,33m (có lược đồ đo đạc kèm theo).

- Đối với phần đất nền mộ của gia đình nguyên đơn ông Trần Văn N tại thửa 169 có kích thước ngang giáp thửa 263 là 3,31m, ngang giáp thửa 169 là 3,31m, dài giáp thửa 169 là 8,69m, dài giáp thửa 169 là 8,69m (có lược đồ kem theo) thì giữa các đương sự thỏa thuận không tranh chấp nên chưa xem xét.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.840.000 đồng theo Biên lai thu số 0011802, ngày 27/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L và Biên lai thu số 0017228, ngày 12/7/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn Trần Văn N được nhận lại số tiền chênh lệch là 3.540.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng khác:

3.1. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trần Văn N phải nộp số tiền 3.967.763 đồng, đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

3.2. Chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Buộc nguyên đơn Trần Văn N phải nộp số tiền 800.000 đồng. Trong đó, nguyên đơn Trần Văn N đã nộp xong 400.000 đồng. Nguyên đơn Trần Văn N có nghĩa vụ trả cho bị đơn Nguyễn Văn L 200.000 đồng và bị đơn Lê Văn C 200.000 đồng.

3.3. Chi phí giám định chữ ký: Buộc nguyên đơn Trần Văn N phải nộp là 6.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp theo Biên lai thu số 0001531 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L thành án phí phúc thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. L;
- Chi cục THADS H. L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hồng Thanh