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

Bản án số 102/2020/DS-PT
Ngày: 30/7/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Ông Nguyễn Như Tám

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Xà R (tên gọi khác Thị G, Thị R, Thị Xà G), sinh năm: 1961 và ông Xà Kh sinh năm: 1970. Cùng địa chỉ: Ấp CĐN, xã NC, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Xà R: Luật sư Thái Hoàng L được Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà Nước cử tham gia tố tụng (Có mặt).

- *Đồng bị đơn*:

1. Ông Đào R1, sinh năm: 1964. Địa chỉ: ấp ĐL, xã NT, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đào R1: Luật sư Trần Quang Á - Văn phòng Luật sư Quang Á, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

2. Ông Ngô Văn Ch, sinh năm: 1947. Địa chỉ: Ấp HL, xã NH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt tại phiên tòa ngày 23/7/2020, vắng mặt ngày 30/7/2020).

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

1. NLQ1 (Có mặt).

2. NLQ2 - (Có mặt).

3. NLQ3 (Có mặt tại phiên tòa ngày 23/7/2020, vắng mặt ngày 30/7/2020).

4. NLQ4 (Có mặt tại phiên tòa ngày 23/7/2020, vắng mặt ngày 30/7/2020).

5. NLQ5 (Có mặt tại phiên tòa ngày 23/7/2020, vắng mặt ngày 30/7/2020).

6. NLQ6 - (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đào R1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Xà R và ông Xà Kh trình bày:

Bà R được Nhà nước cấp thửa đất số 466, tờ bản đồ số 18, diện tích 21.487m^2 (Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất có diện tích là 20.672m^2), tọa lạc tại ấp ĐL, xã NT, huyện GR, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)* được Ủy ban nhân dân *(sau đây được viết tắt là UBND)* huyện GR cấp ngày 30/4/1975 mang tên Thị G.

Do làm ăn thất bại nên năm 1999, bà R cầm cố cho ông Ngô Văn Ch 7,5 công đất (tầm 03m) với giá 45 chỉ vàng 24kra (06 chỉ vàng 24kra/công x 7,5 công). Khi cố đất có giấy viết tay, giao cho ông Ch giữ. Ngoài ra, bà có vay của Quỹ tín dụng nhân dân xã NT số tiền 8.000.000 đồng. Vì không có tiền trả nợ Quỹ tín dụng nên bà thỏa thuận chuyển nhượng 10 công đất cho em ruột là ông Đào R1 với giá 80 chỉ vàng 24kra (08 chỉ vàng 24kra/công x 10 công). Việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói, không làm thành văn bản. Hình thức thanh toán: Ông Đào R1 sẽ đứng ra trả nợ Quỹ tín dụng thay bà số tiền cả gốc lẫn lãi là 13.000.000 đồng. Số vàng còn lại ông R1 sẽ trả đủ cho bà. Sau khi ông R1 trả nợ xong thì đã lấy giấy chứng nhận ra, nên bà đã giao đất và giấy chứng nhận cho ông R1 quản lý, sử dụng. Bà có hẹn khi nào làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ đo đạc lại đất, tính toán số vàng để thanh toán. Tuy nhiên, từ đó đến nay các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, chưa đo đạc và ông R1 cũng không trả thêm vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Sau khi cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình bà và ông Xà Kh đi nơi khác sinh sống. Năm 2005, bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông R1 01 công đất cặp kênh mà trước đây bà cất nhà ở với giá thỏa thuận là 22.000.000

đồng, công đất này do sau khi ông R1 lấy 10 công đất xong thì cho lại bà 01 công, ông R1 đã giao đủ tiền nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất. Ngoài ra, vào năm 2007 ông R1 chuộc lại đất của ông Ch để canh tác cho đến nay mà không cho bà biết. Ngoài các phần đất chuyển nhượng, cầm cố nêu trên, bà không thỏa thuận cầm cố, chuyển nhượng đất cho ai khác.

Từ đó đến nay, bà yêu cầu ông R1 trả thêm vàng cho bà, nhưng ông R1 không thực hiện. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà và ông Ch vô hiệu, bà sẽ trả 45 chỉ vàng cầm cố đất cho ông Ch và buộc ông Ch trả 7,5 công đất lại cho bà. Riêng giữa ông Ch và ông R1 tự thỏa thuận chuộc đất thì hai người này tự giải quyết với nhau. Phần đất cố ông Ch đã giao cho ông R1 sử dụng, nên ông Ch và ông R1 phải liên đới trả đất lại cho bà và ông Xà Kh;

- Buộc ông R1 trả thêm vàng cho bà, cụ thể khấu trừ như sau: 80 chỉ vàng 24kra x 800.000đ/chỉ - 13.000.000 đồng = 51.000.000 đồng, quy ra vàng tại thời điểm chuyển nhượng là 64 chỉ vàng 24kra để buộc ông R1 trả cho bà (vàng tương đương 800.000đ/chỉ). Trường hợp ông R1 không đồng ý, thì bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(sau đây được viết tắt là hợp đồng CNQSD đất)* giữa bà và ông Riêng vô hiệu, buộc ông Riêng trả lại đất và giấy CNQSD đất, bà sẽ trả cho ông R1 số tiền đã nhận là 35.500.000 đồng (13.500.000 đồng + 22.000.000 đồng).

Thống nhất diện tích thửa đất theo đo đạc thực tế là 20.672 m^2: 1.296m^2/công = 15,95 công. Trừ phần đất cố cho ông Ch 7,5 công, thì phần ông R1 phải trả lại diện tích chuyển nhượng là 8,45 công tầm 3m (15,95 công - 7,5 công).

Theo lời trình bày của ông Xà Kh xác định: Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của ông và bà Xà R. Lời trình bày và yêu cầu của bà Xà R là hoàn toàn đúng, ông không trình bày bổ sung hay yêu cầu gì thêm.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Đào R trình bày: Bà R có cố đất cho những người sau: Cố cho ông Ngô Văn Ch 7,5 công x 06 chỉ/công = 45 chỉ vàng 24kra; Cố cho NLQ1 04 công x 06 chỉ/công = 24 chỉ vàng 24kra; Cố cho NLQ4 02 công = 10 chỉ vàng 24kra; Cố cho NLQ3 2,5 công = 15 chỉ vàng 24kra. Tổng cộng: 16 công = 94 chỉ vàng 24kra. Ngoài ra, bà R còn nợ Quỹ tín dụng một khoản tiền là 13.500.000 đồng và một khoản tiền là 4.000.000 đồng làm sân phơi đều là tiền gốc, chưa tính lãi. Giá vàng tại thời điểm đó là 450.000 đồng/chỉ.

Do không có vàng trả nợ nên bà R thỏa thuận chuyển nhượng cho ông toàn bộ thửa đất nêu trên với giá 130 chỉ vàng 24kra. Ông có thỏa thuận với bà R là bỏ ra 94 chỉ vàng để chuộc đất, trả nợ cho Quỹ tín dụng thay bà R, còn lại ông đã bù vào cho đủ 130 chỉ vàng trả cho bà R xong, Quỹ tín dụng cũng giao trả lại giấy

CNQSD đất và bà R giao cho ông giữ. Tuy nhiên, việc chuộc lại đất, trả lại vàng cầm cố, bù thêm vàng cho bà R đều không có làm giấy tờ gì. Sau khi chuyển nhượng ông có cho lại bà R 01 công đất để ở. Sử dụng được vài năm thì bà R cũng chuyển nhượng luôn cho ông với giá 22.000.000 đồng.

Ngày 14/5/2001, ông có nhờ ông Đào Th viết hộ giấy tay chuyển nhượng đất có nội dung: Bà R chuyển nhượng cho ông Đào R1 21.487m^2 đất lúa thuộc thửa 466, tờ bản đồ 18 với số vàng 130 chỉ và 22.000.000 đồng. Bà R có giao cho ông R1 01 giấy CNQSD đất số D0738162 cấp ngày 30/4/1995. Bà R có điểm chỉ, ông Danh Kh (Xà Kh), ông Đào H (cha ruột bà R và ông R1) và ông Đào R1 có ký tên cùng một số người làm chứng khác. Năm 2009, ông có mang giấy tay chuyển nhượng đất cho Ban lãnh đạo ấp ký xác nhận.

Nay ông xác định đã trả đủ 130 chỉ vàng chuyển nhượng đất cho bà R, yêu cầu bà phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Nếu không thực hiện thì ông yêu cầu bà R phải bồi thường thiệt hại đất theo giá thị trường.

Bị đơn ông Ngô Văn Ch trình bày: Ông có nhận cố đất của bà Ri là 7,5 công (tầm 03m) với giá là 45 chỉ vàng 24kra. Năm 2001, ông R1 có đến xin chuộc lại đất của bà R thì ông đồng ý, ông R1 cũng đã trả lại cho ông 45 chỉ vàng 24kra nhưng không có làm giấy tờ. Ông R1 chuộc lại đất thì không có thỏa thuận với bà R, do bà R không có mặt tại địa phương. Tuy nhiên, ông R1 có cho biết giữa ông và bà R đã có thỏa thuận chuyển nhượng đất và bà R đồng ý cho ông R1 chuộc lại đất, giữa bà R và ông R1 sẽ tự giải quyết với nhau. Vì nghĩ giữa họ là chị em ruột, nên ông tin tưởng và cho ông R1 chuộc đất. Nay ông đã thực hiện xong hợp đồng cầm cố, nên giữa chị em bà R tranh chấp thì tùy Tòa án giải quyết theo pháp luật, ông không còn liên quan quyền nghĩa vụ trong vụ án. Riêng đối với số vàng cố đất, trường hợp bà R chuộc lại đất thì ông đồng ý giao quyền cho ông R1 được nhận 45 chỉ vàng 24kra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

NLQ1, NLQ3 và NLQ4 cùng thống nhất trình bày: Các ông thống nhất với lời trình bày của ông R1 về việc các ông nhận cầm cố đất và số vàng là đúng. Tuy nhiên, việc cầm cố giữa các ông với bà R không có giấy tờ gì chứng minh. Các ông đều có canh tác đất của bà R, đồng thời ông R1 đã trực tiếp trả vàng chuộc đất để nhận lại đất canh tác cho đến nay. Các ông cũng thừa nhận việc thỏa thuận cho ông R1 chuộc lại đất, thì bà R không biết và việc ông R1 trả vàng chuộc đất cũng không có giấy tờ gì. Việc bà R cho rằng không có thỏa thuận cầm cố đất với các ông là không đúng.

NLQ5 và NLQ6 trình bày: Năm 2014, vợ chồng ông Đào R1 có cầm cố cho vợ chồng ông bà 02 công đất (tầm 03m) với giá 20.000.000 đồng/công và chuyển

nhượng cho vợ chồng ông 05 công với giá 20 chỉ vàng/công. Hai bên có làm giấy viết tay. Các phần đất này nằm trong khu vực đất tranh chấp. Các bên có thỏa thuận nếu Tòa án giải quyết dẫn đến kết quả buộc phải trả đất cho bà Xà R, thì vợ chồng ông R1 sẽ giao phần đất khác thuộc quyền sử dụng của ông R1 cho ông bà. Ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

* Theo kết luận giám định ngày 25/5/2016 của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Kiên Giang kết luận: Dấu vân tay mang tên Thị R không đủ cơ sở tiến hành giám định; Dấu vân tay mang tên "Danh Kh" trên đối tượng cần giám định là "giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 14/5/2001" với các dấu vân tay ở cột "Ngón cái" trên mẫu giám định dấu lăn tay, ngón cái bàn tay phải và tay trái của ông Xà Kh (tức Danh Kh) là của cùng một người. Về chữ ký mang tên "Danh Kh" trong hai giấy tay chuyển nhượng đất và các mẫu so sánh không đủ cơ sở kết luận có cùng một người ký ra hay không.

* Các đương sự thống nhất theo biên bản đo đạc do Tòa án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GR lập ngày 23/01/2013 và Tờ trích đo địa chính số 05/TĐBĐ ngày 25/01/2013 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GR và kết quả chứng thư thẩm định giá số 938CT-BĐS/ĐV, ngày 10/09/2019 của Công ty TNHH Định giá Tư vấn ĐV.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Xà R và ông Ngô Văn Ch vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất theo giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 14/5/2001 giữa bà Xà R, ông Xà Kh và ông Đào R1 vô hiệu.

- Buộc ông Đào R1, NLQ2, NLQ5, NLQ5 liên đới trách nhiệm giao trả lại cho bà Xà R và ông Xà Kh thửa đất số 466, tờ bản đồ 18 diện tích đo đạc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2013 là 20.672m^2 (Có tuyên vị trí thửa đất).

- Buộc ông Đào R1 trả lại Giấy CNQSD đất số A041619 cấp ngày 30/4/1995 cho bà Xà Ri. Trường hợp ông R1 không trả lại giấy CNQSD đất thì bà R có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy giấy CNQSD đất số A041619 cấp ngày 30/4/1995 để cấp lại cho bà theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà R, ông Kh phải trả lại cho ông R1, NLQ2 *(Bốn mươi lăm)* chỉ vàng 24kra loại 98% và 35.500.000đ *(Ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)*.

- Không chấp nhận đơn phản tố đề ngày 23/8/2012 của ông R1 về việc yêu cầu bà R, ông Kh phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

- Trả lại đơn phản tố đề ngày 16/01/2019 cho ông R1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả, chi phí đo đạc, định giá và báo quyền kháng cáo.

*** Ngày 28 tháng 02 năm 2020 ông Đào R1 kháng cáo với nội dung như sau:** Yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, do ông đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất 21.487m^2 từ năm 2000 và đã sử dụng liên tục từ đó đến nay, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi chính đáng của ông khi giá đất thay đổi. Buộc ông giao đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại 45 chỉ vàng và 35.000.000 đồng là không hợp lý. Tòa sơ thẩm không xem xét đơn yêu cầu của bà Xà R ngày 02/5/2009 thừa nhận đã nhận đủ tiền và vàng của ông, đánh giá chứng cứ không khách quan gây thiệt hại quyền lợi cho ông. Yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Kh, bà R phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà R khai: Bà có chuyển nhượng 10 công đất (tầm 03m) cho ông R1 với giá là 80 chỉ vàng 24kra nhưng ông R1 chưa đưa đủ, ông R1 chỉ trả nợ Quỹ tín dụng là 13.500.000 đồng, sau đó bà đòi phần vàng còn lại thì ông R1 không trả nên kéo dài đến khi tranh chấp. Bà thừa nhận có "bán" lại cho ông R1 01 công đất với giá là 22.000.000 đồng/01 công và đã nhận đủ tiền.

- Ông R1 khai: Ông có trả 130 chỉ vàng 24kra, nhưng không có trả trực tiếp cho bà R mà trả cho những người nhận cố đất của bà R gồm: NLQ3, NLQ4, NLQ1 và ông Ch. Phần còn lại thì đổi ra tiền để trả nợ vay thay cho bà R tiền gốc là 17.500.000 đồng. Khi bà R "bán" lại 01 công sau cùng (công đất do ông R1 cho bà R) thì mới trả tiền mặt cho bà R là 22.000.000 đồng. Ông R1 yêu cầu nếu ông trả đất cho bà R, thì bà R phải bồi thường theo giá thị trường và ông có làm đơn phản tố, nhưng Tòa án sơ thẩm không giải quyết thì ông không đồng ý…Trước đây, ông có cho con ông là Thị Ch và Danh R, sau đó Ch và R cố đất cho Danh R nhưng đã chuộc lại. Hiện nay, ông R1 đang là người quản lý, sử dụng đất không cố hoặc "bán" cho ai khác (Trừ phần đất của NLQ5).

* Các đương sự đều không thống nhất được số tiền vay và trả cho Ngân hàng và cũng không xác định được bà R vay tiền và việc ông R1 trả tiền là của cơ quan tổ chức tín dụng nào. Có lúc khai là Quỹ tín dụng, có lúc khai là Ngân hàng nhưng cũng không biết Ngân hàng nào.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà R có ý kiến: Yêu cầu chấp nhận đơn kiện của bà R, tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, thống nhất nội

dung như bản án sơ thẩm tuyên. Cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục phản tố cho ông R1, nhưng ông R1 không nộp tiền tạm ứng án phí nên không giải quyết là đúng, nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét phần này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông R1 có ý kiến: Bà R có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R1 với giá 130 chỉ vàng 24kra, nên yêu cầu chấp nhận đơn phản tố của ông R, buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, luật sư có cung cấp "Tờ tường trình, ngày 02/5/2009" ghi tên bà Thị R, phía dưới phần ký tên là dấu gạch thập, có chữ ký họ và tên của người viết thay, nhưng văn bản này là bản sao không có công chứng, chứng thực. Yêu cầu áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng. Ông R1 có đơn thay đổi yêu cầu phản tố nhưng không giải quyết đơn, đến khi tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để thông báo cho ông R1 nộp tiền tạm ứng án phí, như vậy là ảnh hưởng tới quyền lợi của ông R1.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn phản tố của ông R1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông R1 có đơn xin miễn giảm án phí, nhưng Tòa án đã buộc ông R1 phải nộp tạm ứng án phí là 6.000.000 đồng, sau đó ông R1 có đơn thay đổi yêu cầu phản tố, nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu bà R bồi thường thiệt hại theo giá thị trường, lần này ông R1 cũng có nộp đơn xin giảm tạm ứng án phí. Tuy nhiên, Tòa án ra Thông báo yêu cầu ông R1 nộp tạm ứng án phí, do ông R1 không nộp nên không giải quyết mà quyết định trong bản án trả lại đơn phản tố cho ông R1 là vi phạm tố tụng; Về phần tiền ông R1 đã trả cho Quỹ tín dụng chưa được làm rõ, nhưng đã xử buộc bà R trả là không có đủ căn cứ vững chắc. Xác định ông Ch là bị đơn nhưng không tính án phí đối với ông Ch. Do thủ tục tố tụng bị vi phạm nghiêm trọng không thể khắc phục được, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhận thấy nội dung vụ án như sau: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 20.672m^2 thuộc thửa đất số 466, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp ĐL, xã NC, huyện GR, tỉnh Kiên Giang theo giấy CNQSD đất số D 0738162 do

UBND huyện GR, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/4/1995 mang tên bà Thị G (Xà R) đứng tên sử dụng.

Vào năm 1999, do không có khả năng trả nợ vay, nên bà R thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R1, theo đó ông R1 phải trả nợ vay cho tổ chức tín dụng. Ông R1 đã trả nợ vay và lấy giấy CNQSD đất của bà R ra, đồng thời bà R cũng giao cho ông R1 được giữ giấy chứng nhận và quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, bà Ri có cố cho ông Ch 7,5 công đất (tầm 03m) với giá là 45 chỉ vàng 24kra. Sau khi nhận chuyển nhượng và sử dụng đất, thấy bà R khó khăn nên ông R1 cho lại bà R 01 công đất, sử dụng đến năm 2005 thì bà R chuyển nhượng công đất này cho ông R1 với giá là 22.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng, cầm cố đất thì bà R và gia đình không còn sinh sống ở địa phương mà bỏ đi làm ăn ở nơi khác. Đây là các tình tiết được các bên đương sự thừa nhận tại phiên tòa. Vì vậy, có cơ sở khẳng định giữa bà R với ông R1 có hợp đồng CNQSD đất, nhưng các bên không thực hiện đúng thủ tục theo quy định.

[2] Xét chứng cứ trả nợ cho tổ chức tín dụng do ông R1 cung cấp gồm: Giấy nộp tiền ngày 29/5/2002 (người nộp Thị G, số tiền nộp 4.000.000 đồng), giấy nộp tiền ngày 29/5/2002 (người nộp Thị G, số tiền nộp 2.237.000 đồng), giấy báo nợ ngày 09/5/2006 (người nộp Thị R, tiền vốn là 13.500.000 đồng và tiền lãi là 1.350.000 đồng), phiếu thu ngày 21/6/2001 (người nộp Thị G, số tiền nộp 4.000.000 đồng), phiếu thu ngày 21/6/2001 (người nộp Thị G, số tiền nộp 67.000 đồng). Các đương sự gồm anh Kh, bà R, ông R1 và NLQ2 đều thống nhất các chứng từ nêu trên là do ông R1 đứng ra trả nợ Ngân hàng thay cho bà R (bút lục 241). Tại giấy báo nợ ngày 09/5/2006 (bút lục 236) ghi "*Ngân hàng TMCP ĐA - Tổ tín dụng VTL*" và tại các phiếu thu ngày 21/6/2001 (bút lục 237, 238) ghi "*Ngân hàng TMCPNT*", trong khi tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự khai "bà R còn nợ Quỹ tín dụng NT" (Bút lục 338, 339). Cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền ông R1 trả thay cho bà R là trả cho cơ quan tổ chức tín dụng nào và số tiền đã trả là bao nhiêu, nhưng bản án lại cho rằng "tiền trả nợ Quỹ tín dụng thay cho bà R là 13.500.000 đồng" (bút lục 383), còn tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 337-342, 364-368) và tại phiên tòa phúc thẩm bà R và ông R1 vẫn không thống nhất được số tiền nợ và số tiền trả thay. Xét thấy, lời khai của ông R1, bà R và các chứng từ thu thập được không đồng nhất về số tiền bà R nợ và số tiền ông R1 trả nợ thay cho bà R tại các tổ chức tín dụng. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ, nhưng tuyên buộc bà R và anh Kh trả lại cho ông R1 số tiền 13.500.000 đồng là chưa đủ cơ sở, nên khi xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Xét yêu cầu phản tố của ông R1 thấy rằng: Vào ngày 23/8/2012 ông R1 có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà R, anh Kh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất. Đồng thời, ông R1 có làm đơn xin xác nhận hoàn cảnh khó khăn, có xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xét giảm tiền tạm ứng án phí là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 14 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Mặt khác lại Thông báo cho R1 phải nộp số tiền tạm ứng án phí là 6.000.000 đồng là không có căn cứ (mặc dù ông R1 vẫn nộp đủ số tiền theo thông báo là 6.000.000 đồng - Bút lục 55).

Đến ngày 16/01/2019, ông R1 có đơn yêu cầu phản tố nội dung: Nếu sau này không được Tòa án chấp nhận chuyển nhượng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bà R và anh Kh bồi thường thiệt hại toàn bộ diện tích đất theo giá thị trường (giá thẩm định). Cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vào ngày 12/12/2019, trong phần hỏi Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa với lý do xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ (bút lục 344). Cùng ngày 12/12/2019, Thẩm phán ra thông báo cho ông R1 nộp tạm ứng án phí với số tiền là 19.400.000 đồng. Xét thấy, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, nhưng Thẩm phán lại ra thông báo cho ông R1 nộp tạm ứng án phí là vi phạm thủ tục tố tụng tại phiên tòa. Bởi lẽ, phiên tòa đã được xét xử, nên thẩm quyền là của Hội đồng xét xử. Đến ngày 13/12/2019 ông R1 có đơn xin giảm tiền tạm ứng án phí do hoàn cảnh khó khăn, có xác nhận của chính quyền địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục xét xử vụ án và Hội đồng xét xử quyết định trong Bản án là trả lại đơn phản tố ngày 16/01/2019 cho ông R1 (bút lục 383, 384). Xét thấy, cấp sơ thẩm trả lại đơn khởi kiện (phản tố) tại phiên tòa là vi phạm quy định tại Điều 192, 194 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền khiếu nại của ông R1.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ông R1 có đơn xin giảm tạm ứng án phí, nhưng Tòa án không xem xét mà buộc phải nộp đủ số tiền tạm ứng án phí dẫn đến việc ông R1 không có khả năng nộp, hơn nữa ông R1 đã nộp tạm ứng án phí đối với đơn yêu cầu phản tố vào năm 2012 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nay ông R1 thay đổi yêu cầu phản tố trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường thiệt hại. Do vậy, khi giải quyết hợp đồng CNQSD đất vô hiệu, nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý trong vụ án là chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[3.2] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn một số sai sót như sau: Bản án quyết định buộc ông R1 trả cho bà R giấy CNQSD đất số A 041619, tuy nhiên trong hồ sơ (bút lục 53) và lời khai của ông R1 thừa nhận có giữ giấy chứng nhận số D 073816, nên việc tuyên buộc ông R1 trả giấy CNQSD đất khác với giấy chứng nhận ông R1 đang quản lý và kiến nghị UBND hủy giấy chứng nhận số A 041619

trong trường hợp ông R1 không trả là không thể thi hành án được. Phiên tòa được xét xử vào các ngày 12/12/2019 (bút lục 337), ngày 10/02/2020 (bút lục 364) và ngày 17/02/2020 (bút lục 369), nhưng trong bản án chỉ ghi phiên tòa được xét xử trong 02 ngày: 12/12/2019 và ngày 17/02/2020 (bút lục 379) là chưa chính xác. Bản án tuyên bố hợp đồng CNQSD đất theo "giấy chuyển nhượng ruộng đất lập ngày 14/5/2001" vô hiệu là còn thiếu sót. Bởi lẽ, các bên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và có lập 02 giấy viết tay gồm "Giấy chuyển nhượng đất ruộng, ngày 14/5/2001" và "Giấy sang nhượng đất sản xuất ngày 14/5/2001", nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên một giấy vô hiệu, còn một giấy không xử lý giải quyết là chưa đầy đủ. Xác định ông Ch là bị đơn nhưng không tính án phí cho ông Ch là chưa hợp lý.

[4] Xét văn bản "Tờ tường trình ngày 02/5/2009" do Luật sư của ông R1 cung cấp. Xét thấy, đây không phải là bản gốc mà là bản sao (photo) không có công chứng, chứng thực. Luật sư không có bản gốc và cho rằng do Thư ký Tòa án sơ thẩm photo, nhưng trong văn bản này không có dấu bút lục hoặc xác nhận văn bản được photo từ bản gốc hoặc được photo từ hồ sơ vụ án. Vì vậy, không chứng minh được nguồn chứng cứ, do đó không có cơ sở xem xét đánh giá chứng cứ này để giải quyết vụ án.

[5] Từ cơ sở và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm quyết định trả lại đơn phản tố tại phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục trả đơn khởi kiện (phản tố). Đương sự có yêu cầu, nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại do tuyên hợp đồng CNQSD đất vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Ngoài ra, bản án còn một số sai sót khác. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Thống nhất đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm. Xét yêu cầu của luật sư của các bên đương sự về nội dung vụ án: Do vụ án vi phạm tố tụng nên yêu cầu giải quyết về nội dung của các luật sư sẽ được xem xét đánh giá khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Chấp nhận kháng cáo của ông Đào R1 về việc yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên ông R1 không phải nộp, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho ông R1.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào R1.

Hủy bản án sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án huyện GR, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Tiền tạm ứng án phí được xử lý khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Hoàn trả cho ông Đào R1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003184 ngày 28/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

4. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện GR;
- THA dân sự huyện GR;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân