TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 739/2022/DS-PT
Ngày 25-10- 2022
V/v "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh A bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1021/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Chau S (Soem S, Sim S), sinh năm: 1962, địa chỉ cư trú: ấp T, phường R, thành phố Đ, tỉnh T, Vương Quốc C. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chau S1, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp P, xã A, huyện T, tỉnh A (có mặt).

1.2 Ông Chau S, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp P, xã A, huyện T, tỉnh A (có mặt)

Ông Bành Ngươn D, sinh năm 1975; cư trú: tổ 10, ấp Mỹ P, xã Mỹ Đ, huyện C, tỉnh A là người đại diện theo ủy quyền của ông Chau S1 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2021) (có mặt)

2. Bị đơn:

Bà Yên N, sinh năm: 1950, cư trú: ấp P, xã A, huyện T, tỉnh A (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là: Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1967; cư trú: Số 543B, tổ 52 V, khóm Đ, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh A.(có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T là: ông Lê Thanh P, chức vụ: Phó Trưởng phòng – Phòng Tài Nguyên và Môi trường; ông Trịnh Tấn L, chức vụ: Chủ tịch - Ủy ban nhân dân thị trấn T theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/12/2021 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Lê Văn Â, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3.3. Bà Dương Kim G, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Khóm X, Thị trấn T, huyện T, tỉnh A.

Do có kháng cáo của bị đơn là bà Yên N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 trình bày: Vào ngày 02/6/1989 mẹ các ông là bà N có cố cho bà Yên N 4 công đất, thỏa thuận nhận 3 lần với số vàng 12 chỉ vàng 24kara (vàng thị trường) có làm giấy cầm cố, nhận vàng, thời hạn cầm cố 11 năm từ năm 1989 đến năm 2002), do chưa có vàng chuộc lại nên để đất cho bà Yên N tiếp tục canh tác, sau đó bà Yên N đã tự ý làm thủ tục kê khai được cấp quyền sử dụng đất, nay ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 là các thừa kế bà N khởi kiện yêu cầu trả lại đất cầm cố là 4 công và sẽ trả lại cho bà Yên N 12 chỉ vàng 24 k, hoặc trả bằng giá trị thực tế tương đương 4 công.

Bị đơn bà Yên N cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất của mẹ ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 là bà N, nguyên do là trước đây bà N cố cho bà Néang Siêng 05 chỉ vàng, sau đó bà Néang Siêng yêu cầu bà N chuộc lại, nên bà N thỏa thuận để cho bà Yên N chuộc lại đất canh tác và đưa thêm tiền vàng cho bà N, được các bên xác nhận có lăn tay trong tờ cố đất ngày 02/6/1989. Theo bà Yên N từ năm 1986 đến năm 1989 bà N yêu cầu đưa thêm vàng nhiều lần, mỗi lần 05 phân, 1 chỉ vàng 24k, riêng ông Chau S nhận của bà 2 chỉ vàng 24k và làm giấy cố đất. Nay ông Huỳnh Minh H đại diện theo ủy quyền của bà Yên N không đồng trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T, ông Lê Văn Â, bà Dương Kim G vắng mặt, không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh A quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 160, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ 133, khoản 2 Điều 131, Điều 138, Điều 309, Điều 310 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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,

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 (con của bà N đã chết) về hợp đồng cầm cố 4.000m^2 với bà Yên N.

Buộc bà Yên N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 (con của bà N) số tiền 792.800.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 16/4/2022, bị đơn là bà Yên N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Yên N có ông Huỳnh Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Yên N không buộc bà N phải trả giá trị đất cầm cố cho ông Chau S, Chau S1 vì Năm 1989 bà Yên N nhận cầm cố đất với bà N 04 miếng đất với giá là 04 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố là 03 năm từ năm 1989 đến năm 1992 và hai bên có làm Tờ cầm đất ngày 02/6/1989 (đất chưa được cấp giấy); Năm 1991, bà N yêu cầu thêm tiền cố đất, thấy bà H khó khăn và đang bệnh tật nên bà Yên N đồng ý thêm tiền cố đất là 06 phân vàng 24k và thời hạn cố đến năm 1995 chuộc lại, bà H có làm giấy xác nhận ngày 22/8/1991; Năm 1992, bà H nhiều lần yêu cầu thêm tiền cố đất nhưng bà Yên N không đồng ý vì tiền cố đất bà H yêu cầu nhiều hơn giá trị đất nhận chuyển nhượng. Sau đó, bà H đồng ý bán phần đất cố cho bà Yên N và nhận thêm 4,4 chỉ vàng 24k, hai bên có đến Ban nhân dân tự quản lập tờ mua bán nên cán bộ hướng dẫn lập Tờ Di chúc có người làm chứng ngày 07/6/1992 và được chứng thực ngày 08/6/1992. Đến năm 1996 bà Yên N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định đến năm 2005 thì chuyển nhượng hết.

Nguyên đơn ông Chau S1 và ông Bành Ngươn D đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông Lê Thanh P là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Â, bà Dương Kim G vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Theo đơn kháng cáo, bà Yên N thừa nhận bà có nhận cố đất của bà N 04 công đất, thời hạn cố đất là 03 năm từ năm 1989 đến năm 1992. Tuy nhiên, theo Tờ cầm đất ngày 02/6/1989 (bản chính) phía trang sau có nội dung: Đến ngày 24/4/1999, ông Chau S có đến nhà bà Yên N nhận thêm số vàng 02 chỉ, thỏa thuận thêm thời hạn cố đất 03 năm kể từ năm 1999 đến năm 2002. Việc thỏa thuận này bà Yên N có điểm dấu vân tay xác nhận. Như vậy, việc bà Yên N tự ý đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1996 là không đúng. Bởi lẽ, đến năm 1996 là còn trong thời hạn cố đất.

Năm 2014, bà Yên N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Lê Văn Â và bà Dương Kim G. Ông Ân, bà G được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2014. Như vậy, ông Ân, bà G là người thứ ba ngay tình, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Ân, bà G không bị vô hiệu. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 và Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trường hợp ông Ân, bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành năm 2014 nên không áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 như bản án sơ thẩm đã phân tích. Tuy nhiên, ông S và ông S1 có yêu cầu hoàn trả giá trị 04 công đất nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ân, bà G, buộc bà N trả giả trị cho ông S, ông S1 sau khi trừ đi giá trị đã cầm cố là có cơ sở.

Bà Yên N kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Vì các lẽ trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Yên N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 16/4/2022, bị đơn là bà Yên N làm đơn kháng cáo là còn trong hạn đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn bà Yên N kháng cáo cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng phần đất trên từ bà N; vào năm 1996 khi chính quyền địa P thông báo làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N đã đồng ý xác nhận cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó vào ngày 25/12/1996 Ủy ban nhân nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Yên N.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Tờ cầm cố đề ngày 02/6/1989 thể hiện bà N, ông Chau S có cầm cố cho bà Yên N 04 công đất ruộng (tương đương 4.000m^2) với giá 12 chỉ vàng 24K. Vào ngày 24/4/1999 ông Chau S có đến nhà bà Yên N

nhận thêm số vàng 02 chỉ, thỏa thuận thêm thời hạn cố đất đến năm 2002. Bà Yên N cùng ông Chau S điểm chỉ dấu vân tay xác nhận vào mặt sau của Tờ cầm cố. Như vậy, lời trình bày của bà Yên N cho rằng đã mua đất của bà N vào năm 1996 là không có căn cứ để chấp nhận. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Yên N chỉ có bản đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có chữ ký của người đứng tên kê khai cũng như không có tài liệu nào thể hiện có việc bà Yên N nhận chuyển nhượng đất từ bà N hay ông Chau S. Việc giữa bà Yên N cùng bà N, ông Chau S phát sinh quan hệ cầm cố đất là có cơ sở.

[2] Theo nội dung trên Tờ cầm cố thì đến năm 2002 là hết thời hạn cố đất nhưng phía bà N, ông Chau S không trả được số vàng đã cầm nên bà Yên N vẫn tiếp tục canh tác phần đất. Năm 1996 bà Yên N tự đứng ra xin cấp giấy quyền sử dụng đất; phía bà N và ông Chau S không hay biết. Năm 2014 bà Yên N đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất được cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn Â, bà Dương Kim G.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc bà Yên N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất của bà N là không hợp lệ; do đó việc bà Yên N chuyển nhượng cho ông Ân, bà G phần đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà N là vô hiệu. Tuy nhiên, hiện nay ông Ân, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông Ân, bà G là người thứ ba ngay tình. Phía nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu bà Yên N trả lại giá trị của 4.000m^2 đất đã cầm cố, sau khi cấn trừ đi số vàng mà nguyên đơn đã nhận của bà Yên N. Cấp sơ thẩm buộc bà Yên N phải trả lại cho ông Chau S, ông Chau S1 là các con của bà N số tiền 792.800.000 đồng, tương đương giá trị của 4.000m^2 đất trừ đi giá trị của 12 chỉ vàng, là có căn cứ, đúng quy định.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn nộp do là người cao tuổi và có đơn nộp cho Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ 133, khoản 2 Điều 131, Điều 138, Điều 309, Điều 310 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Yên N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 (con của bà N đã chết) về hợp đồng cầm cố 4.000m^2 với bà Yên N.

1. Buộc bà Yên N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Chau S (Soem S, Sim S), ông Chau S1 (con của bà N) số tiền 792.800.000 đồng (Bảy tram chín mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: chi phí thẩm định, đo đạc, định giá 7.500.000 đồng, do ông Chau S1 đã tạm ứng nên bà Yên N có nghĩa vụ hoàn trả lại ông Chau S1 7.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do bà Yên N là người cao tuổi và dân tộc nên được miễn án phí.

Ông Chau S (Soem S, Sim S) được nhận lại số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 02619 ngày 5/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh A;
- VKSND tỉnh A;
- Cục THADS tỉnh A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh