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: 178/2017/DS-PT Ngày 14 - 8-2017. 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 Phan Đức Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba;

Ông Đặng Quốc Khởi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Toà 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 toà: Bà Nguyễn Thị Ma - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2017, 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: 294/2016/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp *"Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 01 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2017, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Ông Nguyễn Văn H.

Cư trú tại: Ấp QK, xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

**** Bị đơn:*** Bà Trần Thị V.

Cư trú tại: Ấp QK, xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Thế L-Luật sư của Công ty Luật TNHH KK, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Bà NLQ1.

2. Bà NLQ2.

3. Bà NLQ3.

4. Bà NLQ4.

Cùng cư trú tại: Ấp QK, xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

5. Bà NLQ5.

Cư trú tại: Số 51, Beongil 35, đường Buleunbok, xã Buleun, quận Ganghwa, thành phố Incheon, Korea (Hàn Quốc).

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ4, bà NLQ5: Ông Nguyễn Văn H.

Cư trú tại: Ấp QK, xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu (theo các văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 02 năm 2014 và ngày 06 tháng 7 năm 2015).

6. Ông NLQ6

Cư trú tại: Ấp QK, xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

7. NLQ7, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T. Chức vụ: Cán bộ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện VL.

Cư trú tại: Ấp NV, xã CT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản uỷ quyền ngày 26 tháng 10 năm 2015).

**** Người kháng cáo**:* Bị đơn bà Trần Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 1992, ông và mẹ ông là bà NLQ1 có ông cầm cố diện tích 1.250m^2 đất trồng lúa cho bà V với giá là 40 giạ lúa (loại lúa 42). Các bên thỏa thuận khi nào có khả năng thì chuộc lại, việc cầm cố không lập thành văn bản. Năm 2001, bà NLQ1 được NLQ7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) diện tích 7.657m^2 trong đó có diện tích đất tranh chấp là 1.250m^2 thuộc thửa 1251, tờ bản đồ số 07 tại xã HT, huyện VL. Ngày 20/02/2003, bà NLQ1 tặng cho ông toàn bộ diện tích 7.657m^2 nêu trên và ông đã được nhà nước cấp giấy CNQSDĐ. Vì vậy, ông yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cầm cố cho bà V là 1.250m^2 theo giá đã cầm cố 40 giạ lúa.

Bị đơn, bà Trần Thị V trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bà NLQ1 cho ông NLQ6 là con nuôi bà NLQ1. Năm 1991, ông NLQ6 chuyển nhượng cho bà 1.250m^2, với giá là 80 giạ lúa, quy ra thành tiền là 432.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Ông NLQ6 trực tiếp thỏa thuận và nhận tiền chuyển nhượng đất. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời, bà V yêu cầu hủy một phần giấy CNQSDĐ số X 280982 ngày 24/3/2003 đối với diện tích đất tranh chấp 1.250m^2 do NLQ7 cấp cho hộ ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ4 và bà NLQ5 trình bày: Thống nhất nội dung trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông NLQ6 trình bày: Ông là con nuôi bà NLQ1. Diện tích 1.250m^2 đang tranh chấp có nguồn gốc của bà NLQ1. Năm 1991, bà NLQ1 nhờ ông tìm người chuyển nhượng đất nên ông đã chuyển nhượng cho bà V 1.250m^2, với giá 80 giạ lúa, quy ra tiền là 432.000 đồng. Ông là người trực tiếp thỏa thuận nhưng không lập thành văn bản và nhận tiền chuyển nhượng đất. Sau đó, ông có thông báo cho bà NLQ1 biết. Vì vậy, ông yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho bà V.

NLQ7 trình bày: Hộ ông H được NLQ7 cấp giấy CNQSDĐ số X 280982 ngày 24/3/2003 tại thửa đất 1251, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.250m^2. Hiện nay, chưa có cơ quan có thẩm quyền nào xác định việc cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông H là trái quy định của pháp luật nên việc bà V yêu cầu hủy một phần giấy CNQSDĐ của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 01/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Trần Thị V về việc yêu cầu chuộc lại diện tích 2.012,2m^2.

Buộc bà Trần Thị V trả lại cho ông H diện tích đất 1.250m^2 tại thửa 1251, tờ bản đồ số 07 nằm trong giấy CNQSDĐ số X 280982 ngày 24/3/2003 do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên và tạm giao diện tích đất 762,2m^2 (đất bảo lưu kênh) cho ông H sử dụng. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Trần Thị V 40 giạ lúa Tài nguyên.

Không chấp nhận yêu cầu của bà V yêu cầu hủy một phần giấy CNQSDĐ số X 280982 ngày 24/3/2003 đối với diện tích đất tranh chấp 1.250m^2 do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/3/2016, bị đơn bà Trần Thị V có đơn kháng cáo cho rằng ngoài bà còn có ông Trần Quốc T1 sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông T1 tham gia tố tụng là không đúng. Việc chuyển nhượng là có thật, đề nghị bác đơn khởi kiện của ông H, hủy một phần giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông H.

Luật sư của bị đơn trình bày: Diện tích 1.250m^2 có nguồn gốc của bà NLQ1. Trước khi chuyển nhượng cho bà V năm 1992 thì bà NLQ1 có cầm cố cho bà Đẹt. Tại phiên tòa, ông NLQ6 xác nhận có nhận tiền chuyển nhượng của bà V để trả cho bà Đẹt nên việc chuyển nhượng đất giữa bà NLQ1 với bà V là có thật. Đơn khởi kiện, ông H chỉ yêu cầu đòi lại 1.250m^2 nhưng Tòa án lại buộc bà V trả lại 2.012,2m^2 là không đúng. Khi bà NLQ1 được cấp đất thì ông NLQ6 có tên trong hộ khẩu của bà NLQ1. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xác định nguồn gốc đất đã cấp cho bà NLQ1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Tòa án không đưa con bà V tham gia tố tụng là có căn cứ vì tại cấp sơ thẩm, bà V trình bày chỉ có mình bà sử dụng đất. Ông NLQ6 có quyền sử dụng đất do đất

được cấp cho hộ bà NLQ1. Ông NLQ6 thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà V nhưng ông NLQ6 không có quyền nên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, cần xác định giá cầm cố là 80 giạ lúa và chuyển thành tiền để đảm bảo thi hành án. Ngoài ra, diện tích 762,2m^2 không nằm trong giấy CNQSDĐ của ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao phần đất này cho ông H sử dụng là không đúng vì đất do nhà nước quản lý và do bà V đang sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà V yêu cầu hủy một phần giấy CNQSDĐ do NLQ7, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông H ngày 24/3/2003. Ngoài ra, bà NLQ5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại Hàn Quốc. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 25, 33, 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011.

Quá trình tố tụng, bà V trình bày chỉ có mình bà sử dụng đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa con bà V tham gia tố tụng là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo này của bà V là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Nguyên đơn cho rằng, năm 1992, bà NLQ1 cầm cố diện tích 1.250m^2 cho bà V. Sau khi bà NLQ1 được NLQ7 cấp giấy CNQSDĐ năm 2001 đã tặng cho ông H và ông đã được NLQ7 cấp giấy CNQSDĐ năm 2003. Vì vậy, ông yêu cầu chuộc lại diện tích đất đã cầm cố. Bị đơn, bà V trình bày diện tích 1.250m^2 đất nêu trên do bà mua của ông NLQ6 năm 1992, đã sử dụng liên tục cho đến nay nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

Mặc dù các đương sự trình bày khác nhau về loại giao dịch dân sự nhưng đều thống nhất đất có nguồn gốc của bà NLQ1 và giao dịch được thực hiện năm 1992. Bà V và ông NLQ6 đều xác nhận ông NLQ6 là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng 1.250m^2 đất và nhận tiền của bà V. Bà V cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của bà NLQ1 thông qua ông NLQ6 nhưng không có căn cứ chứng minh. Trong khi bà NLQ1 không thừa nhận việc có nhờ ông NLQ6 chuyển nhượng đất, còn ông NLQ6 xác định không giao tiền chuyển nhượng đất cho bà NLQ1. Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà V xác nhận không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà NLQ1 cầm cố đất cho bà V, với giá 40 giạ lúa là có căn cứ.

Theo Trích đo thửa đất tranh chấp ngày 15/8/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện VL thì đất tranh chấp có diện tích 2.012,2m^2, gồm 1.250m^2 thuộc thửa 1251 tờ bản đồ số 7 xã HT đã được NLQ7 cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông H và 762,2m^2 thuộc đất bảo lưu kênh (nằm ngoài giấy CNQSDĐ của ông H). Ông H chỉ khởi kiện yêu cầu bà V trả lại 1.250m^2 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp

nhận là có căn cứ nhưng lại tạm giao cho hộ ông H sử dụng 762,2m^2 là không đúng do vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông H và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án vì là đất bảo lưu kênh do Nhà nước quản lý.

Ngoài ra, theo quy định tại điểm d mục 2 phần III của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc Thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước, thì đến thời điểm năm 1992 pháp luật vẫn cấm việc cầm cố đất dưới bất kỳ hình thức nào, nên giao dịch giữa bà NLQ1 và bà V đã bị vô hiệu. Bà NLQ1 và bà V phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Do cả hai đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải tự chịu thiệt hại nếu có. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải áp dụng Điều 15, 16 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 để tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả do hợp đồng vô hiệu, nhưng lại áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là không chính xác, cần sửa phần này của án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu tại mục [2] thì kháng cáo của bị đơn và nội dung trình bày của Luật sư của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Về ý kiến của Viện kiểm sát, thấy rằng: Bà V cho rằng có việc chuyển nhượng nhưng không có căn cứ chứng minh, trong khi bà V xác nhận đất có nguồn gốc của bà NLQ1 và bà V đang sử dụng nên cấp sơ thẩm xác định bà NLQ1 cầm cố cho bà V với giá 40 giạ lúa là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 15, 16 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị V.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2016/DSST ngày 01/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

3. Xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.250m^2 thuộc thửa 1251, tờ bản đồ số 07 xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu xác lập năm 1992 giữa bà NLQ1 với bà Trần Thị V vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Trần Thị V. Buộc bà Trần Thị V trả lại cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 1.250m^2 tại thửa 1251, tờ bản đồ số 07 xã HT, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ7 cấp ngày 24/3/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn H, theo Trích đo thửa đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện VL lập ngày 15/8/2014 (Kèm theo bản án).

5. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Trần Thị V 40 (*Bốn mươi*) giạ lúa, loại lúa Tài nguyên.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị V yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 280982 do NLQ7 cấp ngày 24/3/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn H.

7. Chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị V phải chịu 500.000 đồng. Do ông Hưng đã tạm ứng nên bà Trần Thị V phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 500.000 *(Năm trăm ngàn)* đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị V phải chịu 200.000 *(Hai trăm ngàn)* đồng. Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn lại 400.000 *(Bốn trăm ngàn)* đồng theo biên lai thu số 006317 ngày 17/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị V phải chịu 200.000 đồng. Khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003099 ngày 14/3/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu, bà Vinh đã nộp đủ.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 14 tháng 8 năm 2017./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- NĐ;
- BĐ;
- NLQ;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án, 19bTNB.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Phan Đức Phương