

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 94/2021/DS-PT

Ngày: 18-6-2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng 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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Hoàng Lâm

Ông Võ Hoàng Khải

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị H Thắm - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 16 và 18 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2021/TLPT- DS, ngày 16 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc D

Cùng địa chỉ: Số 447, ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

- Bị đơn:

1/ Ông Dương Văn M (có mặt)

Địa chỉ: số 417, ấp Ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2/ Bà Dương Thị M1 (có mặt)

Địa chỉ: số 441, ấp Ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3/ Ông Nguyễn Thành T1 (D1) (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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

1/ Ông Lê Thanh P (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị S (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 451, ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3/ Ông Lê Tuấn K, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh P (có mặt tại phiên tòa)

4/ Bà Nguyễn Thị O (vắng)

Cùng địa chỉ: Số 25, đường 3/2, phường X1, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:

Về nguồn gốc đất do cha ruột bà T là ông Nguyễn Văn T2 chia cho bà T được khoảng 06 công đất ruộng, đến ngày 05/9/1996 thì bà T làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 561, 562, 563 tờ bản đồ 01 phần đất tại ấp X, xã T1 cũ (nay là thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang) với diện tích cụ thể là thửa 561 là 1.000m², thửa 562 là 4.200m², thửa 563 là 1.100m².

Về việc chuyển nhượng phần đất này cho ông Lê Tuấn K như phía ông K trình bày là không có, tuy nhiên bà T thừa nhận có cổ đất cho ông M, bà M1, ông T1 cụ thể:

Vào năm 1995, bà T cổ cho ông Dương Văn M 01 công đất ruộng tầm nhỏ (tương đương 1.000m²) giá 02 chỉ vàng 24k, chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, không có đo đạc cụ thể, không thỏa thuận thời hạn chuộc, đất đã giao cho ông M từ lúc cầm cổ và đã nhận đủ vàng cổ đất từ ông M, hiện bà T chưa chuộc lại phần đất này. Sau khi cổ thì bà xuống ghe đi mua bán làm ăn, lâu lâu có về nhà. Bà đồng ý trả lại số vàng cổ này cho ông M, yêu cầu ông M trả lại đất này cho bà.

Bà T cổ cho bà Nguyễn Thị M1 2/3 công đất ruộng tầm lớn với giá 2 chỉ vàng 24K, nhưng bà M1 chỉ đưa trước 05 phân vàng, khi cổ chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, không thỏa thuận thời hạn chuộc, đã giao đất cho bà M1 từ lúc cầm cổ, hiện bà T chưa chuộc phần đất này.

Bà T cổ cho ông Nguyễn Thành T1 (D1) 02 công đất ruộng tầm lớn (tương đương 1.300m²) không nhớ rõ năm, giá 05 chỉ vàng 24k, chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, không thỏa thuận thời hạn chuộc, đất đã giao cho ông T1 từ lúc cầm cổ và đã nhận đủ vàng cổ đất từ ông T1, thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc lại đất và trả vàng, hiện bà T chưa chuộc phần đất này. Sau đó ông K chuyển

nhượng lại phần đất này cho ông K.

Về việc chuyển nhượng đất cho ông Lê Tuấn K thì bà T xác định là không có chuyển nhượng cho ông K phần đất 5.130m² này, chỉ cầm cố đất cho ông M, ông T1, bà M1, sau đó những người này chuyển nhượng lại cho ông K bà không hay biết, bà T xác định không biết ông K, ông P nên không khởi kiện đối với ông K và ông P.

Về chữ ký trong các Tờ nhượng đất lập ngày 26/3/1992 giữa bà T và ông Nguyễn Văn T1 (D1); chữ ký trong Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng lập ngày 06/02/1993 giữa bà T và bà Dương Thị M1; Chữ ký trong tờ chuyển nhượng thành quả lao động lập ngày 11/7/1997 giữa bà T với ông Lê Tuấn K. Cả 03 chữ ký trên đều không phải là của bà Nguyễn Thị T vì bà T không có chuyển nhượng đất cho ai mà chỉ cầm cố đất cho bà M1, ông M, ông T1 nên yêu cầu những người này trả lại đất cho bà, bà sẽ trả vàng cầm cố cho ông M, ông T1, bà M1.

Đối với phần đất bà Trần Thị U sử dụng, canh tác thì bà T xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Trên phần đất tranh chấp ông P đang sử dụng thì có phần mộ của ông Nguyễn Văn T2 là cha của bà.

Nay bà T xác định chỉ khởi kiện đối với ông M, bà M1, ông T1 yêu cầu những người này trả lại đất cố cho bà, bà đồng ý trả lại vàng ông M, bà M1, ông T1, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đối với ông M, bà M1, ông T1 và ông Lê Tuấn K.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T1 trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông nội ông là ông Nguyễn Văn T2, sau đó ông T2 cho lại bà Nguyễn Thị T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/1996. Ông và bà T có mối quan hệ là cháu với di. Trước đây, ông không nhớ rõ thời gian thì ông có nhận cố của bà T 02 công đất ruộng tầm lớn tương đương 2.600m² đất, giá 05 chỉ vàng 24K, khi cố chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Bà T có chỉ vị trí phần đất và tứ cận để ông canh tác, hai bên giao vàng tại nhà ông, ông đã giao đủ vàng cho bà T và nhận đất canh tác từ đó. Sau khi cố đất cho ông thì bà T xuống ghe đi mua bán, lâu lâu mới về một lần. Ông canh tác được hai năm thì bị lỗ hết vốn nên định kêu người khác cố lại, khi đó ông Lê Tuấn K có gặp ông đề nghị ông cố lại vì ông K nói đất của ông, bà nên không muốn cho người khác làm. Ông cũng đồng ý cố lại cho ông K giá 05 chỉ vàng 24K. Ông có nhận của ông K 04 hay 05 chỉ vàng, ông K nói khi nào bà T về thì sẽ thỏa thuận lại với bà T, phần đất này sau đó ông K giao lại cho con là ông Lê Thanh P canh tác cho đến nay. Ông có ký cho ông K một văn bản nhưng không nhớ là văn bản gì do lâu quá nên không nhớ rõ. Đối với Tờ nhượng đất ngày 26/3/1992 và giấy giao đất ngày 13/4/1993 thì ông không có ký,

không phải chữ ký của ông. Về tên của ông trong giấy tờ là Nguyễn Thành T1, còn tên D1 là tên ở xóm đặt cho ông. Phần đất ông cố của bà T ông đã cố cho ông K nên ông không có đất để trả cho bà T. Phần đất này trước đây không tranh chấp, chỉ mới tranh chấp khoảng 2 đến 3 năm nay, khi ông K cố lại phần đất này có nói với ông là khi nào bà T về thì ông K sẽ tự thỏa thuận với bà T. Ông đồng ý trả vàng lại cho ông K khi ông K có yêu cầu. Hiện ông cũng không có canh tác hay sử dụng phần đất này nên không có đất trả lại cho bà T theo yêu cầu bà T. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Bị đơn bà Dương Thị M1 trình bày: Vào năm 1993, bà Nguyễn Thị T có kêu bà chuyển nhượng 01 công đất ruộng với giá 05 chỉ vàng 24K. Bà cũng đồng ý mua và đưa trước 05 phần vàng 24K, còn 4,5 chỉ vàng 24K hai bên thỏa thuận khi nào làm giấy tờ sẽ trả đủ. Đến ngày 06/02/1993, thì hai bên có lập “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng ngày 06/02/1993” bà T và bà có ký tên trong giấy này và bà đã giao vàng cho bà T xong. Khi làm giấy có ông Nguyễn Văn Thanh ký chứng kiến (ông Thanh đã chết). Sau đó bà T mang giấy lên xã để xác nhận, xác nhận xong bà T mang giấy về đưa cho bà thì bà mới giao đủ 4,5 chỉ vàng 24K cho bà T. Sau đó khoảng 10 ngày bà T xuống ghe đi mua bán và có kêu cháu bà T là ông T1 đo đất để giao cho bà. Nhưng ông T1 không đo, sau đó do bà cần lên liếp trồng cây nên mới nhờ ông P chỉ ranh đất ông P và bà T do lúc đó ông P canh tác đất giáp ranh với bà để chỉ ranh phần đất của bà T, ông P ra nói đất này gia đình ông đã mua rồi nên bà cũng không đo nữa. Sau đó bà có gặp ông K, ông K nói để ông K giải quyết, ông K có đưa cho bà 05 chỉ vàng 24K đã mua đất. Bà thấy vậy cũng được nên đồng ý, đối với giấy mua bán đã ký với bà T thì bà M1 đã giao cho ông K giữ. Phần đất bà mua thì bà không canh tác ngày nào mà giao lại cho ông K. Phần đất này ông Lê Thanh P canh tác từ năm 1993 đến nay, khoảng 02 năm nay bà T mới về tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà không đồng ý. Bà không có cố đất của bà T, đất này bà T đã bán cho bà. Hiện bà cũng không có canh tác đất nên không có đất trả lại cho bà T. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này nếu ông K yêu cầu bà trả 05 chỉ vàng thì bà sẽ yêu cầu bà T trả 05 chỉ vàng cho bà, ông K không yêu cầu thì bà cũng không có yêu cầu gì.

Bị đơn ông Dương Văn M trình bày: Vào năm 1990, ông với bà T có thỏa thuận việc cố đất với nhau. Theo thỏa thuận thì bà T cố cho ông 1.000m² đất ruộng với giá là 01 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 02 năm. Hai bên không có làm giấy tờ cố đất, khi giao vàng là giao tại nhà bà T. Ông canh tác đến năm 1991 thì trả đất lại cho bà T cũng không có giấy tờ gì khi ông trả đất và yêu cầu bà T trả vàng thì bà T nói không có vàng trả. Bà T có kêu ông tiếp tục canh tác nhưng do bị thua lỗ nên ông không canh tác nữa. Bà T thiếu ông 01 chỉ vàng 24K đến nay chưa trả, hai bên

không có làm giấy tờ nhưng ông có canh tác nên biết vị trí đất, vị trí phần đất bà T cõ cho ông là phần đất bà T sau đó bán cho bà M1, sau khoảng 01 năm thì ông P canh tác đến nay. Việc mua bán đất giữa bà T với bà M1, ông K thì ông không rõ. Đối với 01 chỉ vàng 24K bà T thiếu ông, trước đây ông cũng có yêu cầu trả nhưng do bà T xuống ghe đi mua bán không có nhà, bà T đi bán khoảng mấy năm mới về một lần. Bà T thừa nhận số vàng này của ông, số vàng này ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Đối với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông trả đất ông không đồng ý vì ông đã trả đất cho bà T rồi. Hiện ông cũng không có canh tác, sử dụng phần đất này nên không có đất trả cho bà T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn K trong đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án ủy quyền cho ông Lê Thanh P trình bày:

Vào năm 1994, ông Lê Tuấn K là cha ông có mua một phần đất của ông Nguyễn Thành T1 (Nguyễn Văn D1) 02 công đất ruộng tầm lớn (tương đương $1.300m^2$) giá 08 chỉ vàng 24k, chỉ thỏa thuận miệng với nhau (nhưng có kèm giấy nhượng đất viết tay của bà T cho ông Nguyễn Văn D1 rồi).

Năm 1994, ông K mua của bà Nguyễn Thị M1 01 công đất ruộng tầm lớn (tương đương $1.300m^2$) giá 05 chỉ vàng 24k, chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, (nhưng có kèm giấy nhượng đất viết tay của bà T cho bà Dương Thị M1 rồi).

Năm 1994, ông K có mua của bà Nguyễn Thị T 02 công tầm lớn (tương đương $2.600m^2$) với giá 05 chỉ vàng 24K, có làm giấy giao đất viết tay. Phần đất này nằm trong phần ông chuyển nhượng của bà T theo tờ chuyển nhượng ngày 11/7/1997. Trong phần đất chuyển nhượng thì đầu tiên là ông M cõ của bà T tại vị trí D theo lược đồ đo đạc, phần đất này sau đó bà T lại chuyển nhượng lại cho bà M1, còn ông T1 thì sử dụng phần đất tại vị trí C, ông P thì sử dụng tại vị trí B2, sau đó thì bà M1, ông T1 đều giao lại các phần đất này cho ông canh tác, sử dụng, còn phần bà U sử dụng tại vị trí II theo lược đồ.

Sau đó đến ngày 11/7/1997 thì ông Lê Tuấn K mới gặp bà Nguyễn Thị T để thỏa thuận mua lại toàn bộ phần đất của bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, vì lúc đó đã giao cho con ông K là ông Lê Thanh P canh tác các phần đất này từ khi nhận lại các phần đất từ bà M1, ông T1, lúc mua đất của bà T thì có 01 phần đất bà T để cho bà U đang canh tác nên ông K đồng ý để lại phần này cho bà U, không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất bà Trần Thị U đang sử dụng, đối với diện tích bà U đang sử dụng thì ông không có tranh chấp cũng không có yêu cầu công nhận diện tích này, khi nào bà U có yêu cầu thì ông cũng đồng ý tách ra diện tích này cho bà U.

Ông Lê Tuấn K hoàn toàn không có mua phần đất nào từ ông Dương Văn M, chữ ký trong các Tờ nhượng đất lập ngày 26/3/1992 giữa bà T và ông Nguyễn Văn D1; chữ ký trong Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng lập ngày 06/02/1993 giữa bà T và bà Dương Thị M1; Chữ ký trong tờ chuyển nhượng thành quả lao động lập ngày 11/7/1997 giữa bà T với ông Lê Tuấn K. Cả 03 chữ ký trên đều là của bà Nguyễn Thị T. Đối với số vàng ông K đã đưa cho ông T1 bà M1 05 chỉ vàng 24K thì ông K không có yêu cầu đòi lại.

Nay ông K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/1997 giữa ông K và bà T. Công nhận phần đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án cho ông K, đối với phần đất bà Trần Thị U và phần nền mộ ông T2 thì ông không có yêu cầu công nhận, đồng ý ổn định phần đất tại các vị trí này cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O (vợ ông K) trình bày: Thống nhất với yêu cầu độc lập của ông K và không có yêu cầu gì khác trong vụ án. Ngoài ra bà O yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S (vợ ông P) trình bày: Thống nhất với yêu cầu độc lập của ông K và không có yêu cầu gì khác trong vụ án. Ngoài ra bà S yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Tấn P1 trình bày: Ông là cháu ruột của bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp trước đây là của ông Nguyễn Văn T2 chia lại cho các con trong đó có bà Nguyễn Thị T được khoảng 06 công. Phần đất này bà T có để cho ông Dương Văn M, bà Dương Thị M1, ông Nguyễn Thành T1 canh tác, còn việc cầm cố hay mua bán thì ông không nhớ rõ. Sau khi bà T giao đất cho những người này canh tác thì xuống ghe đi mua bán lâu lắm mới về ở luôn khoảng mấy năm nay. Ông P canh tác phần đất tranh chấp từ năm nào ông không nhớ rõ. Phần đất của gia đình ông nằm sát ranh đất tranh chấp nên ông biết. Sau đó ông Lê Thanh P có mang giấy tờ lại cho ông ký, thời gian nào ông không nhớ rõ. Khi đó ông P nói ký xác nhận việc ông canh tác phần đất của bà T thì ông mới ký, còn việc mua bán giữa ông K, bà T thì ông P tự giải quyết nên ông ký. Khi ký tên ông cũng không có đọc nội dung chỉ nghe ông P nói như vậy. Đối với việc mua bán giữa bà T với ông K thì ông không rõ. Việc bà T, ông K có ký tên vào “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động” ngày 11/7/1997 hay không thì ông không rõ. Vì ông P chỉ đem lại cho ông ký tên. Do bận công việc nên yêu cầu Tòa án không mời ông, tham gia, yêu cầu xét xử vắng mặt ông.

Người làm chứng ông Mai Văn H trình bày: Ông không có bà con hay họ hàng gì với ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Thị T chỉ là hàng xóm. Trước đây, vào ngày 10/3/1994 ông có xác nhận vào Giấy giao đất ngày 09/3/1994 giữa bà

Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn K. Xác nhận việc bà T có chuyển nhượng cho ông Lê Tuấn K phần đất 2.600m² là sự thật. Khi ký có mặt bà T, ông K, ông Nguyễn Hữu H1 hay không thì ông không nhớ rõ. Việc hai bên giao vàng thì ông không có chứng kiến. Đối với ông Nguyễn Hữu H1 hiện đã chết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc D) về việc yêu cầu ông Dương Văn M, ông Nguyễn Thành T1, bà Dương Thị M1 trả lại đất cầm cố và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dương Văn M, ông Nguyễn Thành T1, bà Dương Thị M1 và ông Lê Tuấn K.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Tuấn K (có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh P) về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/7/1997.

- Công nhận các phần đất (có ký hiệu I) cho ông Lê Tuấn K tại các vị trí D (thửa 561) diện tích 775,6m² loại đất LUC; vị trí C (thửa 562) diện tích 2.688m² Loại đất LUC, vị trí B2 (thửa 562) diện tích 490,8m²; vị trí B1 (563) diện tích 139,2m²; các vị trí A1, A2, A3 (sau khi trừ vị trí nền mộ 40,0m² và lối đi tại vị trí 2 diện tích 26,8m²) theo sơ đồ thửa đất số 21 ngày 01/7/2019.

- Tách yêu cầu của bà Trần Thị U về việc yêu cầu công nhận phần đất khi có tranh chấp tại một phần thửa 561, 562 tại phần đất có ký hiệu II theo lược đồ đo vẽ .kiện khác khi có tranh chấp

- Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Tuấn K với số tiền 10.000.000 đồng.

- Đối với số vàng cầm cố đất của bà M1, ông M, ông T1 đưa cho bà T, các đương sự xác định không có yêu cầu giải quyết trong vụ án nên không xem xét. Đối với số vàng bà M1, ông T1 nhận của ông Lê Tuấn K, đại diện theo ủy quyền của ông K xác định không có yêu cầu bà M1 ông T1 trả lại nên không xem xét. Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

- Tiếp tục ổn định diện tích 40m² nền mộ tại vị trí 1 và lối đi vào mộ tại vị trí 2 là 26,8m² trên phần đất được công nhận theo lược đồ đo 21/Cty ACB Hậu Giang.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí giám định, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp P thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông M, ông T1, bà M1 trả lại phần đất cổ

và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Tuấn K về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp P thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông M, bà M1 và ông T1 trả lại đất đã cố và bà đồng ý trả lại vàng cố, cụ thể ông M 02 chỉ vàng 24k, bà M1 05 phân vàng 24K, ông T1 05 chỉ vàng 24k, không khởi kiện ông Lê Tuấn K.

Bị đơn bà M1 cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất của bà T vào năm 1994 có giấy tay giá 05 chỉ vàng 24K, bà đưa trước 05 phân, còn lại 4,5 chỉ vàng bà đưa cho bà T khi bà T ra xã chứng giấy mua bán giao cho bà, diện tích 1.300m², sau này bà đã giao đất lại cho ông K, vì ông K cho rằng đã mua phần đất này của bà T, ông K có giao cho bà 05 chỉ vàng 24k.

Bị đơn ông M thừa nhận có nhận cố đất của bà T vào năm 1990, giá 01 chỉ vàng 24k, đến năm 1991 đã trả đất lại cho bà T, bà T chưa trả lại cho ông 01 chỉ vàng 24k, ông biết phần đất này bà T đã bán lại cho bà M1, hiện ông đã trả đất cho bà T và đã không canh tác sử dụng từ năm 1991 đến nay.

Ông Nguyễn Thành T1 thừa nhận có nhận cố đất của bà T từ năm 1994, diện tích 2.600m² với giá là 05 chỉ vàng 24k, ông canh tác được một thời gian thì cố lại cho ông Lê Tuấn K cũng với giá 05 chỉ vàng 24k, hiện ông không có đất trả cho bà T khi nào ông K trả đất thì ông trả lại cho bà T.

Ông Lê Tuấn K có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh P trình bày: Năm 1994, ông K có mua lại phần đất của bà M1 1.300m² và ông T1 là 2.600m² là phần đất bà T chuyển nhượng cho bà M1 và ông T1, đồng thời có mua thêm đất của bà T 2.600m², trong đó có 03 cái bờ, ngày 11/7/1997 bà T viết giấy chuyển nhượng thành quả lao động cho ông K với diện tích là 5.630m², gồm đất của bà T chuyển nhượng cho bà M1, ông T1 và ông K, đồng thời bà T có đưa cho ông K giữ giấy chứng nhận QSDĐ của bà đến nay, sau khi xét xử sơ thẩm ông không kháng cáo và đề nghị Tòa án buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông vào năm 1997 và yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các T1 liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu ông M, bà M1, ông T1 trả lại đất cổ cho bà, bà T đồng ý trả lại vàng ông M, bà M1, ông T1; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông M, bà M1, ông T1 và ông Lê Tuấn K. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn K có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/1997 giữa ông K và bà T và công nhận phần đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông M, bà M1, ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa bà với các bị đơn. Tại phiên tòa, ông M, ông T1 thừa nhận có nhận cổ đất của bà T, còn bà M1 thì cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà T. Tuy nhiên, tờ chuyển nhượng đất bà M1 cung cấp (bút lục 51) không có căn cứ xác định là chữ ký của bà T, không có căn cứ cho rằng bà T chuyển nhượng 1.300m² đất cho bà M1, nên xác định việc bà T cổ đất cho các bị đơn bằng thỏa thuận miệng, không có giấy tờ là có thật. Mặc dù, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn trình bày về số vàng cổ không thống nhất với nhau, ông M hiện chưa nhận được 01 chỉ vàng 24k do bà T chưa giao trả, nhưng đã giao trả đất lại cho bà T từ năm 1991, bà M1 nhận 05 chỉ vàng của ông Lê Tuấn K giao, ông T1 nhận 05 chỉ vàng do ông K giao. Do vậy, xét thấy việc bà M1, ông T1 giao phần đất cổ này cho ông K sử dụng khi chưa có được sự đồng ý của bà T là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ ông K không phải là chủ sử dụng của phần đất. Đồng thời, năm 1994 bà T có giao riêng cho ông Lê Tuấn K hai công đất, trong đó có 03 cái bờ, đến năm 1996 bà T được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 6.300m² gồm các thửa 561, 562, 563, đến ngày 11/7/1997 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động diện tích 5.630m² cho ông Lê Tuấn K, sử dụng.

Xét thấy, mặc dù bà T có cổ đất cho ông M, ông T1 và bà M1, nhưng việc những người này sau đó giao lại cho ông K, ông K trả vàng thay cho bà T để được sử dụng các phần đất cổ này. Bản thân bà T không phản đối và tiếp tục ký chuyển nhượng những phần đất đã cổ này cho ông K, mặc dù bà T không thừa nhận chữ ký trong tờ chuyển nhượng thành quả lao động ngày 11/7/1997 nhưng tại kết luận giám định của Viện Khoa học hình sự, Bộ công an đã kết luận chữ ký trong tờ chuyển nhượng thành

quả lao động ngày 11/7/1997 là do bà T ký ra. Xét thấy, việc bà T cố đất cho các bị đơn là có thật, tuy nhiên giao dịch cố đất giữa bà T và các bị đơn đã chấm dứt kể từ thời điểm bà T ký tờ chuyển nhượng thành quả lao động cho ông K vào ngày 11/7/1997, trong đó có những phần đất đã cố cho các bị đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận, những vị trí đất trước đây đã cố cho các bị đơn hiện tại là do ông Lê Tuấn K, cụ thể là ông Lê Thanh P (con ông K) đang canh tác sử dụng từ trước đến nay. Do vậy, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T đối với các bị đơn về hợp đồng cố đất là có căn cứ.

Xét yêu cầu độc lập của ông Lê Tuấn K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động lập ngày 11/7/1997 với diện tích 5.630m². Xét về hình thức của hợp đồng là không tuân thủ về hình thức, tuy nhiên nội dung của giao dịch là không trái quy định của pháp luật về năng lực giao kết và chủ thể giao kết hợp đồng, việc giao nhận đất và vàng đã được xác lập vào năm 1997 xong, giữa bà T và ông K không phát sinh tranh chấp, một phần diện tích đất cố của các bị đơn được thể hiện trong tờ chuyển nhượng thành quả lao động ngày 11/7/1997. Do vậy, yêu cầu độc lập này của ông K có một phần nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như vậy khi xem xét yêu cầu này của ông K, Hội đồng xét xử xét thấy chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K liên quan đến một phần diện tích đất cố thể hiện trong tờ chuyển nhượng năm 1997. Tuy nhiên, xét thấy phần chuyển nhượng riêng giữa bà T và ông K cũng không thể tách rời trong tờ chuyển nhượng này, do vậy để giải quyết triệt để vụ án nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, buộc bà T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn đã đo đạc và xác định diện tích bà T giao cho ông K canh tác tại vị trí A1, A2, A3 (sau khi trừ nền mộ và lối đi vào nền mộ cho bà T), vị trí B1, B2 và vị trí C, D có số đo và diện tích cụ thể, đồng thời đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho ông K, không cần phải lập thủ tục công chứng chứng thực là có căn cứ. Mặc dù, diện tích đất công nhận cho ông K không đủ diện tích theo tờ chuyển nhượng năm 1997, nhưng ông K đồng ý với số đo thực tế đối với phần đất mà ông đang canh tác do bà T giao cho ông từ năm 1997 và không kháng cáo hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tuấn K cho rằng ông K đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do bà T giao từ năm 1997. Xét thấy, ngoài phần đất theo đo đạc thực tế đang do ông K quản lý, sử dụng, bà T còn những phần đất không giao cho ông K canh tác, như phần đất bà U đang canh tác cũng nằm trong thửa 561 và 562 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà T được cấp năm 1996. Do vậy, khi công nhận đất cho ông K, ông K chỉ được quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được Tòa án công nhận, sau đó phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà T đối với diện

tích đất còn lại trong giấy chứng quyền sử dụng đất của bà T, nên Hội đồng xét xử xét thấy chỉ điều chỉnh thêm phần giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào bản án để giải quyết triệt để vụ án không làm thay đổi nội dung giải quyết của cấp sơ thẩm, nên không cần thiết phải sửa án sơ thẩm.

Đối với số vàng cổ là 01 chỉ vàng 24K mà ông M cho rằng chưa được bà T giao trả lại, mặc dù ông đã giao trả đất. Xét thấy, khi giải quyết tại cấp sơ thẩm ông M không có yêu cầu về vấn đề này và cũng không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Ông M có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Án phí dân sự P thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 131 và Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995

Điều 117 và Điều 119 Bộ Luật dân sự 2015

Khoản 2 Điều 3 và Điều 30 Luật đất đai 1993.

Tiểu mục b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc D) về việc yêu cầu ông Dương Văn M, ông Nguyễn Thành T1, bà Dương Thị M1 trả lại đất cầm cố và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dương Văn M, ông Nguyễn Thành T1, bà Dương Thị M1 và ông Lê Tuấn K.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Tuấn K (có đại diện theo ủy quyền ông Lê Thanh P) về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/1997.

Công nhận các phần đất (có ký hiệu I) cho ông Lê Tuấn K tại các vị trí D (thửa 561) diện tích 775,6m² loại đất LUC; vị trí C (thửa 562) diện tích 2.688m²

Loại đất LUC, vị trí B2 (thửa 562) diện tích 490,8m²; vị trí B1 (thửa 563) diện tích 139,2m² và các vị trí A1, A2, A3 có diện tích là 908,6m² (sau khi trừ vị trí 1 nền mộ diện tích 40,0m² và lối đi tại vị trí 2 diện tích 26,8m² cho bà Nguyễn Thị T), (vị trí, tứ cận cụ thể từng thửa được tuyên theo sơ đồ thửa đất số 21 ngày 01/7/2019) tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B192573 số vào sổ 000009 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 05/9/1996 phần đất tọa lạc tại ấp X, (xã T1 cũ) nay là thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang, đất có tứ cận lần lượt giáp bà Trần Thị U, Nguyễn Văn Bảy, Trần Thị U, Nguyễn Thị Phương Loan, Lê Thanh P, Lê Thị Thu Thủy theo lược đồ đo đạc số 21/Cty ACB Hậu Giang.

Buộc ông Lê Tuấn K phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B192573 số vào sổ 000009 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 05/9/1996 cho bà Nguyễn Thị T sau khi đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án công nhận.

3. Tách yêu cầu của bà Trần Thị U về việc yêu cầu công nhận phần đất khi có tranh chấp tại một phần thửa 561, 562 tại phần đất có ký hiệu II theo lược đồ đo đạc thành vụ kiện khác khi có tranh chấp.

4. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Tuấn K với số tiền 10.000.000 đồng.

5. Đối với số vàng cổ đất của bà M1, ông M, ông T1 đưa cho bà T, các đương sự xác định không có yêu cầu giải quyết trong vụ án nên không xem xét. Đối với số vàng bà M1, ông T1 nhận của ông Lê Tuấn K, đại diện theo ủy quyền của ông K xác định không có yêu cầu bà M1 ông T1 trả lại nên không xem xét. Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

6. Tiếp tục ổn định diện tích 40m² nền mộ tại vị trí 1 và lối đi vào mộ tại vị trí 2 có diện tích 26,8m² theo lược đồ đo vẽ số 21/Cty ACB Hậu Giang là của bà Nguyễn Thị T.

7. Chi phí giám định bà Nguyễn Thị T phải chịu để trả lại cho ông Lê Tuấn K là 6.000.000đồng. Chi phí đo đạc thẩm định bà T phải chịu 3.000.000đồng, bà T đã nộp xong.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được nhận tại tiền tạm ứng án phí đã nộp (do Nguyễn Thị Ngọc D nộp thay) là 300.000đồng theo biên lai thu số 0014866 ngày 30/7/2018; ông Lê Tuấn K được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp (do Lê Thanh P nộp thay) 600.000 đồng theo biên lai thu số 0018633 ngày 28/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

9. Về án phí dân sự P thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn theo quy định của người cao tuổi. Bà T được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (do Nguyễn Thị Ngọc D nộp thay) theo biên lai thu số 0007327 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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, 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, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 18/6/2021.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Hoàng Lâm - Võ Hoàng Khải

Trịnh Thị Bích Hạnh