TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2019/DS-PT
Ngày: 27-3-2019
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 TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Ông Nguyễn Tấn Tặng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Tón- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 04/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2019/QĐPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1929.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông K: Anh Nguyễn Văn L (theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018). (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Lư Thị M, sinh năm: 1948.

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1969.

3.3. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm: 1970. (Có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1977.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà X, ông C, bà M là anh Nguyễn Văn L (theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018).

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm: sinh năm: 1999. (Vắng mặt)

3.6. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm: 2001. (Vắng mặt)

3.7. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1974. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1967.

3.9. Chị Nguyễn Thị P (Nguyễn Thị Kim L), sinh năm: 1987.

3.10. Chị Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L1), sinh năm: 1989.

3.11. Chị Nguyễn Thị L2 (Nguyễn Thị Yến L), sinh năm: 1985.

3.12. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1991.

3.13. Chị Nguyễn Thị Q (Nguyễn Thị H), sinh năm: 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông D, chị P, chị L, chị L2, chị M, chị Q là bà Lê Thị L (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2018; 02/7/2018).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị L và là người đại diện theo ủy quyền của ông D, chị P, chị L, chị L2, chị M, chị Q trình bày:

Năm 1995 bà thỏa thuận cố cho ông Nguyễn Văn K diện tích đất 1.402m^2, tại thửa 78, tờ bản đồ số 03, do bà Ch (mẹ bà L) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 2.100m^2 do gia đình bà khai phá bào, đìa nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 05 chỉ vàng 24k-10T, có làm giấy cố đất do ông K giữ. Năm 2001 bà Ch chết, bà làm thủ tục thừa kế từ bà Ch sang cho bà. Đến năm 2004 bà sang tên cho ông Nguyễn Văn T diện tích 3.635 m^2 tại thửa 78 (do trước đó bà Ch đã chuyển nhượng cho ông T vào năm 1998 nhưng chưa sang tên), bà cố đất cho ông K có nói khi nào bà có tiền sẽ chuộc lại, việc thỏa thuận này chỉ nói miệng không có làm giấy tờ gì. Năm 2003 bà yêu cầu chuộc lại đất ông K không đồng ý vì cho rằng đã mua diện tích đất nêu trên của bà rồi. Nay bà yêu cầu được chuộc lại phần đất mà bà đã cố cho ông K, bà đồng ý trả lại ông K 05 chỉ vàng 24k-10T.

Đến ngày 29/01/2018 bà làm đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà chỉ yêu cầu ông K trả lại cho bà diện tích đất cầm cố 1.402m^2 tại thửa 78, tờ bản đồ số 03, do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đồng ý trả lại cho ông K 05 chỉ vàng 24k-10T. Đối với diện tích 2.100m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông K đang canh tác, bà không tranh chấp chung trong vụ kiện này, nếu có yêu cầu bà sẽ tranh chấp sau.

- Anh Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của ông K trình bày:

Vào năm 1995 ông K có nhận cố đất từ gia đình bà L diện tích 1,5 công tầm cắt, tại một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 03, với giá 05 chỉ vàng 24k-10T, ông K đã giao vàng đầy đủ, hai bên có làm giấy tờ cố đất đức vào ngày 01/5/1995, gia đình bà L đã cố đức phần đất này cho ông K làm chủ, việc cố đất không có nói thời hạn chuộc lại vì bà L đã cố đức phần đất này cho ông K làm chủ vĩnh viễn (nghĩa là chuyển nhượng diện tích đất trên). Gia đình ông K canh tác liên tục từ đó đến nay. Nay theo yêu cầu trả đất của bà L ông K không đồng ý, ông yêu cầu bà L chuyển quyền sang tên cho ông diện tích đất 1,5 công tầm cắt nêu trên tại một phần thửa 78, tờ bản đồ số 03, đất do bà L đứng tên. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lư Thị M, chị Nguyễn Thị X, anh Nguyễn Văn C: Thống nhất lời trình bày của ông K, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án số 47/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án huyện T tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với ông Nguyễn Văn K.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L đối với ông Nguyễn Văn K.

3. Bà Lê Thị L cùng với ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 1.912m^2, thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 03, do bà Lê Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00168/QSDĐ/1427/H cấp ngày 08/7/2003, đất tọa lạc tại xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nếu bà Lê Thị L gây khó khăn thì ông Nguyễn Văn K được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

- Vị trí cụ thể như sau:

+ Hướng Đông: Giáp đường nước đo từ mốc số 10, 11 đến mốc số 12 có chiều dài là 19.89m.

+ Hướng Bắc: Giáp đất ông Nguyễn Văn T tại thửa 863 đo từ mốc số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 có chiều dài 137,04m.

+ Hướng Nam: Giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn K tại thửa 1053, 1054 đo từ mốc số 12 đến mốc số 28 có chiều dài 139,29m.

+ Hướng Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn K đang sử dụng tại thửa 78 đo từ mốc

số 01 đến mốc số 28 có chiều dài 17,1m. Diện tích qua đo đạc thực tế là 1.912m^2.

(Có sơ đồ và biên bản đo đạc ngày 26/03/2018 kèm theo).

4. Bà Lê Thị L phải chịu hoàn toàn chi phí đo đạc số tiền là 4.703.000đ (Bốn triệu bảy trăm lẻ ba nghìn đồng) bà L đã nộp xong.

5. Về án phí:

- Bà Lê Thị L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do bà thuộc trường hợp hộ cận nghèo nên không đề cập xử lý.

- Ông Nguyễn Văn K không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Ngày 12/11/2018 bà Lê Thị L có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng cố đất, buộc ông K trả lại cho bà diện tích đất đã cố theo đo đạc thực tế là 1.912m^2, thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 03 do bà đứng tên quyền sử dụng đất, bà đồng ý trả cho ông K 05 chỉ vàng 24k-10T là số vàng cố đất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà L yêu cầu hủy hợp đồng cố đất ngày 01/5/1995 giữa bà với ông K, buộc ông K trả lại cho bà diện tích đất đã cố theo đo đạc thực tế là 1.912m^2, thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 03 do bà đứng tên quyền sử dụng đất, bà đồng ý trả cho ông K 05 chỉ vàng 24k-10T là số vàng cố đất.

[2] Sau khi án sơ thẩm xử bà L có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử. Xét yêu cầu kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Diện tích đất đang tranh chấp qua đo đạc thực tế là 1.912m^2, thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 03, do bà Lê Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, có nguồn gốc là của bà Ch là mẹ bà L khai hoang để lại cho bà L. Vào ngày 01/5/1995 bà Ch, bà L có làm giấy tờ cố đất cho ông K, nội dung tờ cố đất là cố đức cho ông K (tức là chuyển nhượng cho ông K). Tuy nhiên bà L không thừa nhận chữ "đức" trong tờ giấy cố đất, chữ "đức" là ghi thêm, bà cũng không thừa nhận các dấu vân tay là của các con bà cũng như chữ ký của ông B là cán bộ Ban giao thông thủy lợi xã xác nhận trong tờ giấy cố đất đức vào ngày 01/5/1995, bà cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông K đã ghi thêm chữ "đức" vào trong tờ cố đất và bà cũng không yêu cầu giám định chữ "đức" trên tờ giấy cố đất. Trong nội dung tờ giấy cố đất cũng không thể hiện thời hạn, điều kiện để chuộc lại đất.

[3] Ông K cho rằng vào ngày 01/5/1995 bà L chuyển nhượng đất cho ông diện tích đất đang tranh chấp, nhưng lại ghi giấy cố đất "đức" là do thời điểm đó pháp luật không cho mua bán đất với nhau, nên giữa ông và bà L phải làm giấy cố đất đức. Việc ông K nại ra là phù hợp với các lời khai của những người làm chứng như anh Ph là người viết hộ tờ cố đất, ông M là người thuê đất, ông B là cán bộ Ban thủy lợi của xã và cũng phù hợp với tờ giấy cố đất đức có xác nhận của ông B. Điều đó thể hiện bà L đã chuyển nhượng cho ông K diện tích đất nêu trên là phù hợp.

Qua thu thập chứng cứ xác định tại thời điểm hai bên thỏa thuận cố 1,5 công đất tầm cắt (một công là 1.296m^2) với giá 05 chỉ vàng 24k-10T đây là giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 1995, không phải là giá cố đất. Tuy hợp đồng chuyển nhượng không đúng hình thức, nhưng giữa các bên đã thực hiện nghĩa vụ từ khi xác lập. Bà L đã nhận 05 chỉ vàng 24k- 10T từ ông K và bà cũng đã giao đất cho ông K sử dụng từ năm 1995 đến nay, từ khi giao đất cho đến nay ông K sử dụng bà L cũng không có yêu cầu chuộc lại hay có ý kiến tranh chấp gì. Do đó, án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà L là phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà L phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do bà L có sổ hộ cận nghèo. Căn cứ theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xét đơn yêu cầu miễn tiền án phí phúc thẩm cho bà L.

Tuy nhiên, trong quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà L giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị L.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với ông Nguyễn Văn K.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L đối với ông Nguyễn Văn K.

5. Giữ nguyên hiện trạng cho ông Nguyễn Văn K được tiếp tục sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 1.912m^2 thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 03, đất do bà Lê Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 08/7/2003, đất tọa lạc tại xã An H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí cụ thể như sau:

+ Hướng Đông: Giáp đường nước đo từ mốc số 10, 11 đến mốc số 12 có chiều dài là 19.89m.

+ Hướng Bắc: Giáp đất ông Nguyễn Văn T tại thửa 863 đo từ mốc số 01,02,03, 04,05,06,07,08,09,10 có chiều dài 137,04m.

+ Hướng Nam: Giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn K tại thửa 1053, 1054 đo từ mốc số 12 đến mốc số 28 có chiều dài 139,29m.

+ Hướng Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn K đang sử dụng tại thửa 78 đo từ mốc số 01 đến mốc số 28 có chiều dài 17,1m. Diện tích qua đo đạc thực tế là 1.912m^2.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/03/2018, sơ đồ mốc ngày 20/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích mà mình được sử dụng theo bản án đã tuyên.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T điều chỉnh một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 03 đối với diện tích 1.912m^2, đất do bà Lê Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng có số vào sổ 00168/QSDĐ/1427/H cấp ngày 08/7/2003, đất tọa lạc tại xã An H, huyện T để cấp lại chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn K đứng tên theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí xem xét thẩm định: Bà Lê Thị L phải chịu 4.703.000đ (bà L đã tạm ứng và chi xong).

7. Về án phí:

- Bà Lê Thị L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do bà thuộc trường hợp hộ cận nghèo nên không đề cập xử lý.

- Ông Nguyễn Văn K không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị L được miễn theo quy định.

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, 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 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

Đã ký

Trần Phước Hội

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.