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

Bản án số: **131**/2019/DS-PT
Ngày: 24 - 10 - 2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hùng Nuôi.

2. Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Trần Hồng Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Lâm S, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm S: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện H, tỉnh Sóc Trăng (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2018). *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S: Ông Hồ Chí B, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2019). *(có mặt)*

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

3.1. Ông NLQ1. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

3.2. Bà NLQ2. Địa chỉ: : ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

3.3. Bà NLQ3. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Ông Lâm S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm S: ông Nguyễn Thanh D trình bày:*

Cụ bà Danh Thị X, sinh năm 1923 (đã chết vào ngày 01/7/1994), có 01 phần đất ruộng diện tích khoảng 6.000m^2 tại thửa số 318, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Giồng Chùa B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991 nhưng gia đình làm thất lạc mất, không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ X ở đâu. Lúc còn sống thì cụ X chia cho ông Lâm S và ông NLQ1 mỗi người được ½ diện tích nêu trên, việc cho đất các con không có làm giấy tờ. Vào khoảng năm 1990, ông Lâm S cố phần đất của ông cho ông NLC1 ngụ cùng ấp A, xã H với giá 02 chỉ vàng 24K. Đến năm 1993, thì ông Lâm S chuộc lại đất từ ông NLC1 và đem cố lại ông Nguyễn Văn S với giá là 3,3 chỉ vàng 24K, việc cố đất cho ông Nguyễn Văn S có làm giấy tờ tay, giao cho ông Nguyễn Văn S giữ và không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất ông Nguyễn Văn S nhận đất canh tác đến khi nào ông Lâm S có vàng thì chuộc lại.

Đến năm 2018, ông Lâm S có điều kiện chuộc lại đất nhưng ông Nguyễn Văn S không đồng ý, vì cho rằng ông Lâm S đã bán đất cho ông Nguyễn Văn S, nên hai bên xảy ra tranh chấp. Vụ việc tranh chấp được Uỷ ban nhân dân xã H hòa giải nhưng không thành. Nay yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S cho ông Lâm S chuộc lại 2,5 công đất ruộng nêu trên đã cầm cố cho ông Nguyễn Văn S vào năm 1993. Ông Lâm S đồng ý giao trả lại cho ông Nguyễn Văn S 3,3 chỉ vàng 24K đã nhận.

**Theo đơn phản tố ngày 26/9/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S: Ông Hồ Chí B trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm S xin chuộc lại 2,5 công đất ruộng tại thửa số 318, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và trả lại cho bị đơn 3,3 chỉ vàng 24K thì phía ông Nguyễn Văn S không đồng ý. Vì giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S không có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất như phía ông Lâm S trình bày. Theo nội dung "Tờ chiển nhựn đất ngày 10/4/1992" thì phía ông Lâm S đã chuyển nhượng phần đất ruộng 2,5 công nêu trên cho ông Nguyễn Văn S với giá 3,3 chỉ vàng 24K, hai bên đã thực hiện việc giao đất và trả vàng, ông Nguyễn Văn S canh tác phần đất ổn định phần đất từ năm 1992 cho đến nay.

Đối với đơn yêu cầu phản tố ngày 26/9/2018 của bị đơn, yêu cầu Tòa án xem xét, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất ngày 10/4/1992 mà giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S xác lập thì trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp Tòa án xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên xác lập ngày 10/4/1992 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn S giao trả lại đất ruộng thì yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm S phải bồi thường thiệt hại giá trị đất theo giá thị trường hiện nay do ông Lâm S là người có lỗi hoàn toàn, do ông Lâm S không phải là người được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất nhưng lấy phần đất tranh chấp chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm S là ông Nguyễn Thanh D, phần đất tranh chấp là đất gốc của mẹ ông là cụ Danh Thị X, đã đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ X ở đâu thì ông không biết, lúc cụ X còn sống thì cho ông và ông NLQ1 mỗi người ½ diện tích đất ruộng thửa 318 nêu trên, do mẹ ông chỉ có hai người con là ông và ông Lâm S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm S ông không có ý kiến gì khác, theo ông biết phần đất ông Lâm S được cụ Danh Thị X cho thì ông Lâm S đem cầm cố cho ông Nguyễn Văn S, không phải chuyển nhượng như phía gia đình ông Nguyễn Văn S trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1:* Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm S là ông Nguyễn Thanh D. Phần đất tranh chấp là chồng bà đem cố cho ông Nguyễn Văn S, không phải bán, bà không có ký tên trong giấy chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S là ông Hồ Chí B. Nay ông Lâm S đòi chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà thì bà không đồng ý, vì phần đất chuyển nhượng chứ không phải cố, vợ chồng bà canh tác ổn định phần đất từ năm 1992 cho đến nay, gia đình bà đi làm sổ đỏ thì ông Lâm S nói mất sổ đỏ nên không làm được, nay lại cho rằng đất cố, xin chuộc lại là không đúng sự thật.

**Người làm chứng ông NLC1 trình bày:* Vào khoảng năm 1990, ông có nhận cố 2,5 công đất của ông Lâm S, đến năm 1993 thì ông Lâm S chuộc lại đất để cố hay bán cho ông Nguyễn Văn S, thời gian lâu quá ông không nhớ rõ, vào thời điểm đó ông có ký tên làm chứng cho việc cố đất hay bán đất giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S do lâu quá ông không nhớ, phần đất tranh chấp ông Nguyễn Văn S canh tác từ năm 1993 cho đến nay.

** Người làm chứng ông NLC2 trình bày:* Ông là người viết "Tờ chiển nhựn đất ngày 10/4/1992" cho ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S, theo ông biết là phần đất ruộng đang tranh chấp giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S là do ông Lâm S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S với giá 3,3 chỉ vàng 24K, không phải là cố

đất, tại thời điểm năm 1992 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất ruộng ông có chứng kiến.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 đã quyết định căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 2 Điều 217; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 26, 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, lệ phí Tòa án; Áp dụng: Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 410 và 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng: Điều 100, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Mục 2.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm S đối với ông Nguyễn Văn S về việc xin chuộc lại phần đất có diện tích 3.743,5 m^2 thuộc một phần thửa số 318, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S đối với nguyên đơn ông Lâm S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 10/4/1992 giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 10/4/1992 giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S bị vô0 hiệu.

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lâm S, ông NLQ1 phần đất có diện tích 3.743,5 m^2 thuộc một phần thửa số 318, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do cụ Danh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện M (nay huyện T) cấp năm 1991.

3.2. Buộc ông Lâm S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 3,3 chỉ vàng 24K tương ứng bằng tiền là 13.365.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 70.594.800 đồng. Tổng cộng là 83.959.800 đồng *(Tám mươi ba triệu chín trăm năm mươi chín ngàn tám trăm đồng).*

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án, chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 21/8/2019, ông Lâm S kháng cáo bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 07/8/2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo hướng không bồi thường thiệt hại cho Nguyễn Văn S và bà NLQ3 với số tiền 70.594.800 đồng. Đồng thời, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm triệu tập người làm chứng ông NLC3 và ông NLC1.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lâm S không rút lại đơn khởi kiện; ông Lâm S vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đồng thời ông Lâm S bổ sung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn Lâm S không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

Về nội dung:

[2] Nguyên đơn ông Lâm S cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 3.743,5 m^2 thuộc một phần thửa số 318, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là đất gốc của mẹ ông là cụ bà Danh Thị X chia cho ông, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào năm 1993 ông đã cầm cố cho bị đơn ông Nguyễn Văn S với giá 3,3 chỉ vàng 24K, có làm giấy tờ cố đất giao cho ông Nguyễn Văn S giữ, ông không có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn S. Còn phía ông Nguyễn Văn S cho rằng vào năm 1992 ông Lâm S đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên cho ông với giá 3,3 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng đất có làm giấy tờ tay, vợ chồng ông Lâm S có ký tên, ông Nguyễn Văn S không có nhận cố đất của ông Lâm S. Phía nguyên đơn cho rằng cố đất, còn phía bị đơn cho rằng đất đã chuyển nhượng. Từ đó, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm S về việc chuộc lại đất; Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn S trả lại đất cho ông Lâm S, ông NLQ1, buộc ông Lâm S có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3, tổng cộng với số tiền là 83.959.800 đồng.

[3] Không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Lâm S có đơn kháng cáo, theo đó ông Lâm S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản

án sơ thẩm, theo hướng không phải bồi thường thiệt hại cho Nguyễn Văn S và bà NLQ3 với số tiền 70.594.800 đồng. Đồng thời, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm triệu tập người làm chứng ông NLC3 và ông NLC1. Ngoài ra, tại phiên toà phúc thẩm ông yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả tiền thuê đất 6.000.000 đồng với lý do ông Nguyễn Văn S chậm giao trả đất.

[4] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ông là người không có lỗi nên không bồi thường thiệt hại cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà NLQ3 số tiền 70.594.800 đồng, thì thấy rằng: Tại biên bản xác minh lấy lời khai của ông Lâm S do Ủy ban nhân dân xã H lập ngày 19/5/2018 xác định: *Khi hai bên (ông Lâm S và ông Nguyễn Văn S) thực hiện giao dịch về quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp thì có thiết lập một (01) tờ giấy tay, giấy tay này do ông NLC2 ở Cái Côn ghi lại và có sự chứng kiến, ký tên làm chứng của ông NLC1 ngụ tại ấp A, xã H.* Đồng thời, tại Biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã H lập ngày 19/5/2018 đối với ông NLC1 trình bày: *..“Lúc này hai bên có làm giấy tờ với nhau và nhờ tôi làm chứng. Sau khi thỏa thuận giữa ông Lâm S và ông Nguyễn Văn S xong thì ông Nguyễn Văn S đem lại vố vàng 2 chỉ trả lại cho tôi và nhờ tôi làm chứng và tôi có ký vào tờ giấy do bên ông Nguyễn Văn S đưa cho tôi”.* Ngoài ra, theo biên bản xác minh ngày 27/12/2018 của Tòa án, ông NLC1 cũng đã khẳng định chữ ký trong “Tờ chiếm nhựn đất” ngày 10/4/1992 là chữ ký của ông và tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2019 đối với ông NLC2 cũng đã khẳng định: “Tờ chiếm nhựn đất” ngày 10/4/1992 là do chính ông viết dùm. Khi ông viết “Tờ chiếm nhựn đất” này có mặt ông Nguyễn Văn S, vợ chồng ông Lâm S và một người đàn ông đi theo vợ chồng ông Lâm S nhưng ông không biết tên và những người này đều ký tên trước mặt ông, ngoại trừ chữ ký của ông Lâm S là do ông Lâm S ký thay vì ông NLQ1 không có mặt. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi Hội đồng xét xử hỏi ông Nguyễn Thanh D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận tờ chuyển nhượng đất ngày 10/4/1992 chính là tờ cố đất và ông Lâm S giao cho ông Nguyễn Văn S. Như vậy, đủ căn cứ xác khẳng định giao dịch giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S là chuyển nhượng, không phải cầm cố như ông Lâm S trình bày. Mặt khác, ông Lâm S không phải là người được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, cũng như không có giấy tờ gì thể hiện được cụ Danh Thị X giao cho toàn quyền quản lý, sử dụng đất nhưng vào năm 1990 ông lấy phần đất đem cầm cố cho ông NLC1 và chuộc lại đất, rồi tiếp tục lấy phần đất chuyển nhượng bằng giấy tờ tay cho ông Nguyễn Văn S với giá là 3,3 chỉ vàng 24K. Vì vậy, ông Lâm S phải biết ông không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nhưng ông đã cố ý thực hiện việc chuyển nhượng đất và tạo sự tin tưởng cho bị đơn ông Nguyễn Văn S biết là phần đất ruộng là của ông với việc làm giấy tờ tay chuyển nhượng và kêu ông NLC1 là người nhận cầm cố đất trước đó làm chứng. Do đó, nguyên nhân dẫn đến yếu tố lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên xác lập ngày 10/4/1992 thì ông Lâm S phải có lỗi nhiều hơn nên chịu 6 phần thiệt hại, còn bị đơn ông Nguyễn Văn S cũng phải chịu 04 phần do nhận chuyển nhượng đất vào thời điểm pháp luật nghiêm cấm việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lâm S bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm S yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm triệu tập người làm chứng ông NLC3 và ông NLC1, để lấy lời khai chứng minh cho việc phần đất tranh chấp nêu trên là do ông Lâm S cầm cố cho ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 không phải là chuyển nhượng. Xét thấy rằng, các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, đã đủ căn cứ xác định giữa hai bên thực tế có xác lập chuyển nhượng phần đang đất tranh, không phải cầm cố như ông Lâm S trình bày. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Lâm S.

[6] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm S cho rằng ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S khoảng 2,5 công tầm ba mét với giá 3,3 chỉ vàng 24K, vậy mỗi công đất ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S là bao nhiêu cho khớp với số vàng 3,3 chỉ. Xét thấy rằng, giao dịch dân sự giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S nêu trên dựa trên nguyên tắc hai bên tự nguyện thoả thuận về giá trị đất, việc ông Lâm S suy diễn rằng 2,5 công tầm ba mét bằng 3,3 chỉ vàng không phải bán từng công, ông Lâm S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ mỗi công là bao nhiêu chỉ vàng là suy diễn không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo này của ông Lâm S.

[7] Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn ông Lâm S kháng cáo bổ sung với nội dung yêu cầu bị đơn trả thêm tiền thuê đất là 6.000.000 đồng, yêu cầu này của nguyên đơn vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu, nếu như chấp nhận sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Mặt khác, ở cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu này. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này đối với phía nguyên đơn đã bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm.

[8] Xét nội dung tuyên án của cấp sơ thẩm về việc thực hiện nghĩa vụ giao trả đất và trả tiền giữa các đương sự được thực hiện cùng thời điểm tại giai đoạn thi hành án, sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, để đảm bảo cho việc thi hành án sau này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm điều chỉnh lại như sau: Việc thực hiện nghĩa vụ giao trả đất và trả tiền tại giai đoạn thi hành án, ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ giao đất cho ông Lâm S, ông NLQ1 có nghĩa vụ giao trả tiền cho ông Nguyễn Văn S.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm S, ông Nguyễn Văn S và bà NLQ3 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí, nhưng không có đơn đề nghị để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét việc miễn án phí. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên ông Lâm S, ông Nguyễn Văn S và bà NLQ3 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là có sai sót. Tuy nhiên, xét thấy sai sót nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án và dựa trên nguyên tắc có lợi cho các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

[11] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm S là không có căn cứ để chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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, do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo nguyên đơn ông Lâm S chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 2 Điều 217; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 26, 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, lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 410 và 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 100, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Mục 2.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm S đối với ông Nguyễn Văn S về việc xin chuộc lại phần đất có diện tích 3.743,5 m^2 thuộc một phần thửa số 318, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S đối với nguyên đơn ông Lâm S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 10/4/1992 giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 10/4/1992 giữa ông Lâm S với ông Nguyễn Văn S bị vô hiệu.

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lâm S, ông Lâm S phần đất có diện tích 3.743,5 m^2 thuộc một phần thửa số 318, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do cụ Danh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện M (nay huyện T) cấp năm 1991.

3.2. Buộc ông Lâm S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 3,3 chỉ vàng 24K tương ứng bằng tiền là 13.365.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 70.594.800 đồng. Tổng cộng là 83.959.800 đồng (Tám mươi ba triệu chín trăm năm mươi chín ngàn tám trăm đồng).

Ngoài ra, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn S, bà NLQ3 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lâm S chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự (10%/năm) tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Việc thực hiện nghĩa vụ giao trả đất và trả tiền tại giai đoạn thi hành án, ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ giao đất cho ông Lâm S, ông Lâm S có nghĩa vụ giao trả tiền cho ông Nguyễn Văn S.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn ông Lâm S được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho ông Lâm S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003709 ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Ông Nguyễn Văn S và bà NLQ3 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí định giá tài sản:

5.1. Chi phí định giá tài sản lần 1: Số tiền là 1.600.000 đồng, nguyên đơn ông Lâm S phải chịu. Ông Lâm S đã nộp tạm ứng chi phí định giá số tiền 3.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện T được đối trừ, còn lại số tiền 1.900.000 đồng được hoàn trả lại (nhận tại Tòa án huyện T). Như vậy, ông Lâm S đã nộp xong chi phí định giá tài sản lần 1.

5.2. Chi phí định giá tài sản lần 2: Số tiền là 6.500.000 đồng, nguyên đơn ông Lâm S phải chịu số tiền 3.900.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu số tiền 2.600.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn S đã dự nộp tạm ứng số tiền tiền chi phí thẩm định giá lần 2 nên ông Lâm S có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 3.900.000 đồng đã nộp tạm ứng trước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm S phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008856 ngày 23/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; ông Lâm S đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm này 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

Võ Hoàng Anh

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.