TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc L - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2019/DS-PT
Ngày 01 - 4 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thi

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Đặng Thị Bích Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 3 và 01 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện GQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1963 và bà Trần Thị T, sinh năm: 1962. Cùng địa chỉ: Khu phố PH, thị trấn GQ, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm: 1969 và bà Lại Thị N, sinh năm: 1973. Cùng địa chỉ: Ấp VT, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang (Ông Nh có mặt, bà N có đơn xin vắng mặt).

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

1. NQL 1 và NQL 2 (Có mặt).

2. NQL 3 và NQL 4 (NQL 3 có mặt ngày 25/3/2019, vắng mặt khi tuyên án ngày 01/4/2019; NQL 4 có đơn xin vắng mặt).

3. NQL 5 và NQL 6 (NQL 5 có mặt ngày 25/3/2019, vắng mặt khi tuyên án ngày 01/4/2019; NQL 6 vắng mặt).

4. NQL 7 và NQL 8 (Vắng mặt).

5. NQL 9 (Có mặt ngày 25/3/2019, vắng mặt khi tuyên án ngày 01/4/2019).

6. NQL 10 và NQL 11 là thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh (NQL 10 có đơn xin vắng mặt, NLQ11 vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích 10.343m^2 tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang trước đây là của cha mẹ các đương sự là ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1933 và bà Lê Thị H, sinh năm: 1935, tự khai phá sử dụng sau giải phóng 1975. Đến năm 1989, khi ông Nguyễn Văn Nh có gia đình ra riêng thì cha mẹ cho phần đất này để sử dụng và được ghi tên vào sổ bộ đất đai tại xã, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nh canh tác đến tháng 02/2002, thì bán chịu toàn bộ diện tích 10.343m^2 cho anh trai thứ năm là NQL 1 với giá 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara. NQL 1 canh tác một thời gian ngắn, nhưng chưa có vàng trả cho ông Nh theo thỏa thuận, nên vào tháng 09/2002, NQL 1 đã bán toàn bộ diện tích đất này cho NQL 3 với giá 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara để lấy số vàng này trả lại cho ông Nh. Toàn bộ số vàng NQL 3 trả cho NQL 1 làm hai lần: Lần thứ nhất trả 20 (hai mươi) chỉ vàng 24 kara và nhận đất canh tác; lần thứ hai trả 23 (hai mươi ba) chỉ vàng 24 kara. Tại thời điểm này, vợ chồng NQL 1 và vợ chồng NQL 3 cùng mang 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara trả trực tiếp cho ông Nh tại nhà.

Đến ngày 11/02/2004, do bận học nghiệp vụ sư phạm không trực tiếp canh tác được, nên NQL 3 bán lại phần đất nêu trên với diện tích 10.343m^2 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L cũng với giá 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara. Lúc này, ông Nh vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên thỏa thuận làm giấy tay, vợ chồng ông L đã trả đủ cho vợ chồng NQL 3 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara và nhận đất canh tác ổn định cho đến hiện nay.

Năm 2006, vợ chồng ông L tiến hành kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Ủy ban nhân dân xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang yêu cầu phải đăng ký tên ông Nguyễn Văn Nh, do ông Nh đứng tên trên sổ bộ. Tại thời điểm đó, vợ chồng ông L có gặp ông Nh trao đổi, thỏa thuận khi nào được cấp giấy ông Nh sẽ tiến hành ký vào thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông L.

Đến tháng 12/2006, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 710218 ngày 04/12/2006, tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích 10.343m^2, thì ông Nh không thực hiện theo lời hứa ký vào thủ tục chuyển quyền, mà cho rằng luôn bận việc không đi được. Tại thời điểm đó, do nghĩ tình anh em nên vợ chồng ông L để kéo dài việc chuyển quyền phần đất này đến đầu năm 2018, khi ông L thỏa thuận bán phần đất này cho vợ chồng NQL 7, NQL 3 tục yêu cầu ông Nh ký tên chuyển quyền sử dụng đất, thì ông Nh lật lọng và cho rằng phần đất này chỉ cầm cố cho NQL 1 vô thời hạn, khi nào có vàng thì chuộc, không chịu L thủ tục chuyển quyền sang tên và tranh chấp phần đất này với vợ chồng ông L cho đến nay.

Vợ chồng ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ 6-6, thửa 40, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.343m^2, theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 21/8/2018 bằng 9.742,7m^2, đất tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông NQL 3; Giữa vợ chồng ông NQL 3 với vợ chồng ông NQL 1và giữa vợ chồng ông NQL 1với vợ chồng ông Nh. Đồng thời, giữ nguyên hiện trạng đất của vợ chồng ông L đang sử dụng. Buộc Hộ gia đình ông Nh, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp để vợ chồng ông L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, vợ chồng ông L không tranh chấp về giá trị đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh, bà Lại Thị N trình bày:

Về hoàn cảnh gia đình, nguồn gốc phần đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất như nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày là đúng. Tuy nhiên, ông Nh cho rằng vào khoảng năm 1989, kể từ khi cha mẹ cho phần đất tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích 10.343m^2, tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang để sử dụng. Ông đã kê khai đăng ký ghi vào sổ bộ đất đai tại xã, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông canh tác đến tháng 02/2002, thì cố vô thời hạn toàn bộ diện tích 10.343m^2 cho anh trai thứ năm là NQL 1 với giá 30 (ba mươi) chỉ vàng 24 kara nhưng chỉ lấy của NQL 1chỉ có 27 (Hai mươi bảy) chỉ vàng 24 kara, khi nào có vàng thì chuộc lại. Tuy nhiên, sau đó NQL 1làm được một thời gian ngắn thì đến tháng 9/2002, bán toàn bộ diện tích đất của ông Nh cho NQL 3 với giá 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara. NQL 3 canh tác đến ngày 11/02/2004, thì bán toàn bộ phần đất nêu trên với diện tích 10.343m^2 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L với giá 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24 kara và giao đất cho vợ chồng ông L canh tác cho đến hiện nay.

Vào tháng 12/2006, vợ chồng ông L có tiến hành kê khai đăng ký và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 710218 ngày 04/12/2006, thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích 10.343m^2 và yêu cầu ông ký vào thủ tục chuyển quyền. Đến đầu năm 2018, vợ chồng ông L thỏa thuận bán phần đất này cho vợ chồng NQL 7 và NQL 3 tục yêu cầu ông L thủ tục chuyển quyền sang tên, thì ông không đồng ý, vì phần đất này ông chỉ cố cho NQL 1vô thời hạn, khi nào có vàng thì chuộc.

Ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét: Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ 6-6, thửa 40, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.343 m^2, theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 21/8/2018 bằng: 9.742,7m^2, đất tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông L và vợ chồng NQL 3; Giữa vợ chồng NQL 3 với vợ chồng NQL 1 và giữa vợ chồng NQL 1 với vợ chồng ông Nh. Vì vợ chồng ông Nh cho rằng không có bán phần đất này. Đồng thời, buộc vợ chồng ông L, bà T phải trả lại Hộ gia đình ông Nh phần tranh chấp diện tích 9.742,7m^2. Hộ gia đình ông Nh, bà N sẽ hoàn lại phần vàng đã nhận cố đất trước đây. Ngoài ra, Hộ gia đình ông Nh không tranh chấp về giá trị đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. NQL 1 và NQL 2 trình bày:

Về hoàn cảnh gia đình, nguồn gốc phần đất tranh chấp và quá trình sử dụng như nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày là đúng.

Tuy nhiên, để giải quyết việc tranh chấp giữa nội bộ anh em, vợ chồng NQL 1yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.343m^2, theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 21/8/2018 là 9.742,7m^2, đất tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng NQL 1 và vợ chồng ông Nh là phù hợp quy định làm căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng (bán) phần đất 9.742,7m^2 từ ông NQL 1 sang vợ chồng NQL 3 là đúng thực tế. Đồng thời, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất của vợ chồng ông L, bà T đang sử dụng. Buộc Hộ gia đình ông Nh, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp để vợ chồng anh L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, vợ chồng NQL 1 không tranh chấp về giá trị đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu gì khác;

2. NQL 3 và NQL 4 trình bày:

Về hoàn cảnh gia đình, nguồn gốc phần đất tranh chấp và quá trình sử dụng như nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày là

đúng. Tuy nhiên, để giải quyết việc tranh chấp giữa nội bộ anh em ông L, nên vợ chồng NQL 3 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.343m^2, theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 21/8/2018 là 9.742,7m^2, đất tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng NQL 3 với vợ chồng NQL 1 là phù hợp quy định làm căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng (bán) phần đất 9.742,7m^2 từ vợ chồng NQL 3 sang vợ chồng ông L là phù hợp thực tế. Vì trước đây vợ chồng NQL 3 mua đất này của NQL 1 và bán lại cho ông L trải qua nhiêu năm Hộ gia đình ông Nh không tranh chấp, phản đối. Đồng thời, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất của vợ chồng ông L, bà T đang sử dụng. Buộc Hộ gia đình ông Nh, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp để vợ chồng ông L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, vợ chồng NQL 3 không tranh chấp về giá trị đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu gì khác.

3. NQL 5 và NQL 6 trình bày:

Về hoàn cảnh gia đình, nguồn gốc phần đất tranh chấp và quá trình sử dụng như nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày là đúng. Tuy nhiên, qua việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.343m^2, theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 21/8/2018 là 9.742,7m^2, đất tọa lạc tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông Nh, qua các lần mua bán đất với vợ chồng NQL 3, vợ chồng NQL 1. Vợ chồng NQL 5 chỉ là người thuê phần đất này của vợ chồng ông L từng năm với giá 12.000.000đ *(Mười hai triệu đồng)*, nên ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Hộ gia đình ông Nh, bà N chấm dứt hành vi tranh chấp để vợ chồng ông L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Đồng thời, giữ nguyên hiện trạng đất của vợ chồng ông L, bà T để ông, bà được tiếp tục thuê đất ổn định mỗi năm.

4. NQL 7 và NQL 8 trình bày:

Trước đây, vào khoảng tháng 3/2018, vợ chồng NQL 7 có thỏa thuận mua phần đất tranh chấp tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6, diện tích 10.343m^2 và tại thửa 60, tờ bản đồ 6-6, diện tích: 3.321m^2 tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang với giá 450.000.000đ *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng)*, đã đặt cọc 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)*. Tuy nhiên, khi đến ngày hẹn lên Ủy ban nhân xã làm thủ tục, thì ông Nh tranh chấp phần đất này, nên ông L, bà T có mời NQL 7 , NQL 8 đến nhà cho biết sự việc và hoàn lại tiền cọc. Nay giữa ông L và Hộ gia đình ông Nh xảy ra tranh chấp phía vợ chồng NQL 7 , NQL 8 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này; không tranh chấp về giá trị đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, cũng như không yêu cầu gì khác.

5. NQL 9 trình bày:

Trước đây vào năm 1990 bà và ông Nh kết hôn với nhau và có hai con chung là Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm: 1991 và Nguyễn Thị Ánh Ng, sinh năm: 1994. Trong quá trình chung sống, ông, bà không có tài sản chung đáng giá. Sau thời gian chung sống, do ông Nh ứng xử thô bạo nên ông, bà đã ly hôn. Nay qua việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh và anh em ông Nh, phía NQL 9 không có yêu cầu trong vụ án này do kể từ ngày ly hôn đến nay NQL 9 không còn liên hệ gì với ông Nh và cũng không biết gì về việc mua bán này.

6. NQL 10 và NQL 11: Là thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh có yêu cầu như ông Nh, bà N trong vụ án này; không tranh chấp về giá trị đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện GQ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng NQL 1, vợ chồng NQL 3 và Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

+ **Xử:** Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 2 năm 2002 giữa vợ chồng ông Nh với vợ chồng NQL 1; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 9 năm 2002 giữa vợ chồng NQL 1với vợ chồng NQL 3 và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11 tháng 2 năm 2004 giữa vợ chồng NQL 3 với vợ chồng ông L. Giữ nguyên hiện trạng thửa đất cho ông L, bà T sử dụng theo biên bản đo đạc thực tế của Tòa án huyện GQ ngày 21/8/2018. Phần đất được xác định theo tờ trích đo số: TĐ 48-2018 của Chi nhánh văn phòng đo đạc huyện GQ tại vị trí : 1-2-3-4-1; diện tích: 9.742,7m^2 tại thửa 01 (trích đo từ thửa 40, tờ bản đồ số 6-6) như sau:

- Có chiều ngang trước cạnh 01-04 giáp kênh 3 bằng 49,74m;

- Có chiều ngang sau cạnh 02-03 bằng 49,36m giáp Nguyễn Văn L;

- Có chiều dài cạnh 01-02 giáp Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn H bằng 204,85m;

- Có chiều dài cạnh 03-04 giáp Nguyễn Văn Đ bằng 192,49m;

+ Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi gia đình ông Nguyễn Văn L thực hiện quyền sử dụng đất;

+ Kiến nghị UBND huyện GQ, tỉnh Kiên Giang cho phép vợ chồng ông Nguyễn Văn L tiến hành lập thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản đo đạc thực tế của Tòa án huyện GQ ngày 21/8/2018;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/12/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn Nh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Hủy bản án sơ thẩm do đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự. Nếu không đủ căn cứ hủy án, thì yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Nh vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Nh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lại Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NQL 4, NQL 10 có đơn xin xét xử vắng mặt, NQL 6, NQL 7, NQL 8, NQL 11 vắng mặt, nhưng không có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Phần đất đang tranh chấp giữa ông L và ông Nh tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6 có diện tích 10.343m^2, theo kết quả đo đạc thực tế 9.742m^2. Hiện ông Nh đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc do cha mẹ cho ông Nh sử dụng, việc này các bên đương sự đều thừa nhận.

Đến tháng 02/2012, ông Nh chuyển nhượng hay cầm cố cho NQL 1 , thì không có bên nào đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc trình bày của mình là có căn cứ.

Nguyên đơn ông L cho rằng: Ông Nh đã bán cho NQL 1 , nhưng không có giấy tờ nào để thể hiện việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông Nh với NQL 1 .

Bị đơn ông Nh cho rằng: Ông chỉ cầm cố cho NQL 1với giá 30 chỉ vàng 24 kara, nhưng chỉ mới nhận của NQL 1 hai lần là 27 chỉ vàng 24 kara, khi nào có vàng thì chuộc lại. Ông Nh cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh lời trình bày của mình là phù hợp.

Tòa sơ thẩm đã công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất trên cơ sở lời khai của các nhân chứng một cách thiếu khách quan. Vì các nhân chứng đều là anh em của ông Nh, ông L.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Th (BL 118) là cha ruột của ông Nh, NQL 1 cũng chỉ xác định: *"Đến năm 90 gì đó, tôi không nhớ rõ, chỉ thấy NQL 1 là anh của Nh, nói cho tôi biết NQL 1 đã mua phần đất này của Nh rồi"*.

Tương tự như vậy: Lời khai của bà Th là người làm ruộng kế cận xác định (BL 113): *"Phần đất này theo tôi biết là của cha mẹ ông L để lại cho ông Nh canh tác, đến năm 1998 thì nghe nói ông Nh bán lại cho anh ruột là NQL 1 "*.

Hầu hết các nhân chứng không có ai trực tiếp chứng kiến việc mua bán, chỉ nghe nói lại. Vì vậy, việc Tòa sơ thẩm công nhận có hợp đồng mua bán giữa ông Nh và NQL 1 là hoàn toàn không có căn cứ, không có cơ sở. Mặc khác, Tòa sơ thẩm vận dụng tiểu mục a, b mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết tranh chấp trong trường hợp này là không chính xác. Vì Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP chỉ vận dụng trong trường hợp các bên đều thừa nhận có giao kết hợp đồng chuyển nhượng dưới mọi hình thức bằng miệng, giấy viết tay hay bằng văn bản có công chứng, chứng thực.

Trong trường hợp một bên cho rằng mua bán, một bên cho là cầm cố, thì không thể áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP để giải quyết được, mà phải căn cứ vào thực tế, chứng cứ của vụ án. Trong vụ án này, mọi người đều thừa nhận đất đai là của cha mẹ cho ông Nh. Hiện nay, ông Nh vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nh không thừa nhận việc mua bán với NQL 1 , mà chỉ thừa nhận cầm cố 27 chỉ vàng. Do vậy, bị đơn ông Nh thừa nhận đến đâu, thì công nhận đến đó là phù hợp quy định của pháp luật.

Việc NQL 1 , NQL 3 cho rằng đã đưa 43 chỉ vàng 24 kara cho ông Nh tại nhà của ông Nh, nhưng cũng không có biên nhận hoặc bất cứ một nhân chứng nào chứng minh, nên không thể công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Xét kháng cáo của ông Nh thấy rằng: Ông Nh khẳng định là cầm cố, chứ không mua bán là phù hợp, vì như đã phân tích ở trên. Hiện nay, ông Nh vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên mua NQL 1 , ông L không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh là đã mua phần đất này của ông Nh. Trong trường hợp này, bị đơn ông Nh thừa nhận đến đâu, thì công nhận đến đó mới thỏa đáng. Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nh.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NQL 1, NQL 2 với vợ chồng NQL 3, NQL 4; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NQL 3, NQL 4 với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T. Do Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh với vợ chồng NQL 1 , nên các hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu trên cũng không được Hội đồng xét xử công nhận. Do đó, việc giao nhận vàng giữa các bên tự giải quyết. Nếu không giải quyết được, thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo thuận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Nh; không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T và yêu cầu độc lập của vợ chồng NQL 1, NQL 2; vợ chồng NQL 3, NQL 4 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phải nộp án phí sơ thẩm 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh không phải nộp án phí sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho hộ gia đình ông Nh.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn Nh được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nh.

[4] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá là 4.343.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 105 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 263, 264, 690, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Nh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.

- *Phần tuyên xử:*

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T và yêu cầu độc lập của vợ chồng NQL 1, NQL 2; vợ chồng NQL 3, NQL 4.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Nh.

Buộc vợ chồng NQL 5 và NQL 6 phải giao trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh, bà Lại Thị N phần đất tranh chấp tại thửa 40, tờ bản đồ 6-6 có diện tích 10.343m^2, theo kết quả đo đạc thực tế 9.742m^2. Đất tọa lại tại ấp MH, xã VT, huyện GQ, tỉnh Kiên Giang. Phần đất được xác định theo Tờ trích đo số TĐ-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GQ, tỉnh Kiên Giang gồm các cạnh 1-2-3-4-1, tại thửa 01 như sau:

- Chiều ngang trước cạnh 01-04 giáp Kênh 3 = 49,74m;

- Chiều ngang sau cạnh 02-03 giáp đất ông Nguyễn Văn L = 49,36m;

- Chiều dài cạnh 01-02 giáp Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn H = 204,85m;

- Chiều dài cạnh 03-04 giáp Nguyễn Văn Đ = 192,49m.

3. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh, bà Lại Thị N phải trả cho vợ chồng NQL 1 và NQL 2 27 (Hai mươi bảy) chỉ vàng 24 kara (loại vàng 98%).

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 710278 do Ủy ban nhân dân huyện GQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/12/2006, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00253/228/TT/CG cho hộ ông Nguyễn Văn Nh.

Trường hợp, vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị T không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì ông Nguyễn Văn Nh có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh và Lại Thị N thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của Luật đất đai.

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NQL 1, NQL 2; vợ chồng NQL 3, NQL 4; vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T các bên tự giải quyết. Nếu không giải quyết được, thì khởi kiện bằng vụ án khác.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002050 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.Vợ chồng ông L, bà T còn được nhận lại 6.700.000đ *(Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

Buộc vợ chồng NQL 1 và NQL 2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008638 ngày 14/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GQ, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng NQL 1 , NQL 2 không phải nộp thêm.

Buộc vợ chồng NQL 3 và NQL 4 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008637 ngày 14/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GQ, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng NQL 3, NQL 4 không phải nộp thêm.

Hoàn trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh số tiền tạm ứng án phí 7.000.000đ *(Bảy triệu đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008669 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Nh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008764 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GQ, tỉnh Kiên Giang.

9. 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện GQ;
- THA dân sự huyện GQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Đình Thi