TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 558/2019/DS-PT
Ngày: 13-11-2019
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Lê Thành Văn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 488/2019/TLPT-DS ngày 19/9/2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 964/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Hữu L, sinh năm 1940; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

- *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

2/ Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

3/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1944; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà T và ông Nguyên: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 217, ấp 2, thị trấn P, huyện T, tỉnh S.

4/ Ông Phan Chí N, sinh năm 1986; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

5/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh S.; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn Phú Lộc, huyện T, tỉnh S.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Phan Hữu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/05/2018, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Phan Hữu L trình bày:

Ông Phan Hữu L có tổng diện tích đất là 29.450m^2, thuộc các thửa 04, thửa 05 và thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/7/1995 cho hộ Ông Phan Hữu L.

Năm 2003, Ông Phan Hữu L cầm cố cho Ông Nguyễn Văn N phần diện tích đất khoảng 08 công tầm cấy với giá là 25.882.000 đồng (*hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*), tiếp tục đến năm 2012 Ông L cố thêm cho Ông N diện tích khoảng 02 công tầm cấy với giá 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng*), cả hai phần đất cố cho Ông N đều thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S, thời hạn cố đất là khi nào có tiền Ông L sẽ chuộc lại đất. Việc cầm cố không có làm giấy tờ nên Ông L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông N giữ để làm tin. Đến năm 2016, Ông L phát hiện Ông N đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho Ông N đối với phần

đất mà Ông L đã cố cho Ông N vào các năm 2003, 2012 là 10 công tầm cấy từ lúc nào mà Ông L không hay biết.

Ông L có yêu cầu Ông N trả lại đất cho Ông L nhưng Ông N cho rằng phần đất trên là do Ông L chuyển nhượng cho Ông N, nên Ông N không đồng ý trả. Ông L có liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T để xin trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông N thì mới phát hiện có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Ông N. Thực tế Ông L không có ký hợp đồng chuyển nhượng cho Ông N, tên trong hợp đồng chuyển nhượng không phải tên của Ông L, chữ ký trong hợp đồng cũng không phải chữ ký của Ông L và vợ của Ông L vì vợ của ông không biết chữ. Sự việc ông có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay Ông Phan Hữu L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Ông Nguyễn Văn N cho Ông Phan Hữu L chuộc lại phần đất có diện tích 10 công tầm cấy, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S, với giá là 115.882.000 đồng (*một trăm mười lăm triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Ông Nguyễn Văn N đối với diện tích đất 10 công tầm cấy, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 25/07/2018, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Vào ngày 26/9/2003, Ông Phan Hữu L có chuyển nhượng vĩnh viễn cho Ông Nguyễn Văn N diện tích đất trồng lúa là 10.353m^2, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S, với giá chuyển nhượng là 25.882.000 đồng (*hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*). Ngày 06/10/2003, Ông L cùng Ông N đến Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lợi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông L đã nghe người chứng thực đọc nội dung hợp đồng và cả hai bên đã thống nhất ký vào hợp đồng có sự chứng kiến của cán bộ Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lợi. Sau đó, Ông Nguyễn Văn N đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ là 0221 ngày 08/01/2004.

Đến năm 2012, Ông Phan Hữu L tiếp tục chuyển nhượng vĩnh viễn cho Ông N diện tích đất trồng lúa 2.600m^2, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06 với giá là 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng*). Ngày 27/02/2012 Ông L cùng Ông N

đến Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lợi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông L đã nghe người chứng thực đọc nội dung hợp đồng và cả hai bên đã thống nhất ký vào hợp đồng có sự chứng kiến của cán bộ Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lợi. Sau đó, Ông Nguyễn Văn N đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ là CH00319 ngày 29/3/2012.

Do đó, việc Ông Phan Hữu L cho rằng cầm cố đất cho Ông Nguyễn Văn N là không đúng sự thật.

Ông Nguyễn Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2003 và hợp đồng ngày 27/02/2012 giữa Ông Phan Hữu L và Ông Nguyễn Văn N, để ổn định cho Ông Nguyễn Văn N canh tác đối với diện tích đất 10.353m^2, thuộc thửa 579 và diện tích đất 2.600m^2, thuộc thửa 628, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S. Cả hai phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Văn N.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Nguyễn Văn N đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

** Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T (do Ông Kim Điền P là người đại diện hợp pháp) trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của Ông Phan Hữu L. Năm 2003 Ông Phan Hữu L cầm cố cho Ông Nguyễn Văn N phần diện tích đất khoảng 08 công tầm cấy với giá là 25.882.000 đồng (*hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*), tiếp tục đến năm 2012 Ông L cố thêm cho Ông N diện tích khoảng 02 công tầm cấy với giá 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng*), cả hai phần đất cố cho Ông N đều thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S, thời hạn cố đất là khi nào có tiền Ông L sẽ chuộc lại đất. Việc cầm cố không có làm giấy tờ nên Ông L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông N giữ để làm tin. Sau đó Ông N sử dụng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông L và Ông N để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2003 và 27/02/2012 có chữ ký của Bà T và Ông L. Tuy nhiên chữ ký trong hợp đồng này không phải là chữ ký của bà vì bà không biết chữ, từ trước đến nay bà chỉ lăn tay. Nay bà thống nhất với các yêu cầu của Ông L.

** Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Đ (do Ông Kim Điền P là người đại diện*

hợp pháp) trình bày: Thống nhất với các lời trình bày của Ông L và ông không ý kiến gì khác.

** Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Chí N (do Ông Kim Điền P là người đại diện hợp pháp) trình bày:* Thống nhất với các lời trình bày của Ông L và ông không ý kiến gì khác. Tại phiên tòa ông Nguyên khai, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông bà nội ông cho cha ông (Ông Phan Hữu L), khi Ông L cố đất cho Ông N và khi giao đất có nhờ địa chính đến đo đạc và cặm trụ đá, khi chính quyền đến đo đạc có ông tham gia.

** Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị T trình bày:*

Vào ngày 26/9/2003, Ông L có chuyển nhượng vĩnh viễn cho Ông Nguyễn Văn N diện tích đất trồng lúa là 10.353m^2, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S, với giá chuyển nhượng là 25.882.000 đồng (*hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*). Đến năm 2012, Ông L tiếp tục chuyển nhượng vĩnh viễn cho Ông N diện tích đất trồng lúa 2.600m^2, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S với giá là 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng*). Việc chuyển nhượng giữa Ông N và Ông L đều có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ông N đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Văn Thảo là địa chính xã xuống đo đạc thực tế và Ông Phan Chí N là người trực tiếp chỉ ranh và kéo dây. Nay bà thống nhất với yêu cầu của Ông N, bà không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Hữu L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Văn N cho Ông Phan Hữu L được chuộc lại diện tích đất cầm cố 08 công tầm cấy vào năm 2003 (tương đương là 9.865m^2 theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 61, tờ bản đồ 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S (nay là thửa đất số 579, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S) và diện tích cố 02 công tầm cấy vào năm 2012 (tương đương diện tích 2.600m^2 theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 61, tờ bản đồ 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S (nay là thửa đất số 628, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S), các thửa đất có số đo, tứ cận như sau:

Thửa đất số 579, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Ngheo, Ông Nguyễn Văn N, có số đo 28,21m + 34,08m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 544 của ông Nguyễn Văn Ngheo có số đo 65,88m;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 510 của ông Phan Văn Bảy có số đo 154,84m;

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Thông và ông Phan Văn Thuận có số đo 153,74m + 3.50m.

Thửa đất số 628, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 61 của ông Nguyễn Văn Ngheo có số đo 32.69m.

- Hướng Tây giáp thửa đất Ông Nguyễn Văn N có số đo 34,08m;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 510 của ông Phan Văn Bảy có số đo 79,99m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 61 của ông Nguyễn Văn Ngheo có số đo 77,19m.

(có sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 20/08/2018 do Công ty TNHH Hưng Phú Thành đo vẽ kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Phan Hữu L về việc yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được cấp cho Ông Nguyễn Văn N ngày 08/01/2004 thửa đất số 579, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.353m^2 đất tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG756232, cấp ngày 29/03/2012 thửa đất số 628, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2003 và hợp đồng ngày 27/02/2012 giữa Ông Phan Hữu L và Ông Nguyễn Văn N, để ổn định cho Ông Nguyễn Văn N canh tác đối với diện tích đất 10.353m^2, thuộc thửa 579 và diện tích đất 2.600m^2, thuộc thửa 628, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo, ngày 30/7/2019 nguyên đơn Ông Phan Hữu L có đơn kháng cáo với nội dung: phần đất tranh chấp diện tích khoảng 10 công tầm cấy là Ông L chỉ cầm cố cho Ông N chứ không phải sang bán, do không lập giấy tờ nên Ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông N để làm tin. Phần diện tích đất tranh chấp là cấp cho hộ gia đình Ông L nhưng trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 và năm 2012 mà Ông N cung cấp thì chỉ có một mình Ông L ký, như vậy là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ tại thời điểm ủy ban nhân dân huyện cấp quyền sử dụng đất cho hộ Ông L là gồm những ai. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 10 công tầm cấy, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S do Ông Nguyễn Văn N đứng tên. Ông L xin chuộc lại đất với giá 115.882.000 đồng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Văn N và Bà Trần Thị T xác định không có việc Ông L cầm cố đất cho Ông N mà là Ông L đã chuyển nhượng đất cho Ông N, hiện nay Ông N canh tác ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông L, giữ y bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay Ông L là người kháng cáo nhưng vắng mặt. Căn cứ vào đơn xin giải quyết vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đề ngày 12/7/2019 đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt đối với Ông Phan Hữu L.

Về nội dung: Ông L cho rằng cầm cố đất cho Ông N nhưng không có chứng cứ chứng minh mà thực tế có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông N vào năm 2003 và năm 2012 có chữ ký của Ông L theo như kết luận giám định. Như vậy, có căn cứ kết luận Ông L đã chuyển nhượng đất cho Ông N. Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Ông L nhưng tại thời điểm cấp giấy thì các con Ông L còn nhỏ không có đóng góp gì và khi

chuyển nhượng đất thì Bà T (vợ Ông L) cũng biết nhưng không có ý kiến gì, do đó các hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ông Phan Hữu L đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo của Ông L được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Phan Hữu L là người kháng cáo vắng mặt không rõ lý do, nhưng căn cứ vào đơn xin giải quyết vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đề ngày 12/7/2019 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Ông Phan Hữu L.

[2] Nguyên đơn Ông Phan Hữu L cho rằng vào năm 2003 ông có cầm cố cho Ông Nguyễn Văn N diện tích đất khoảng 08 công tầm cấy với giá 25.882.000 đồng, đến năm 2012 ông cầm cố thêm cho Ông N diện tích khoảng 02 công tầm cấy với giá 90.000.000 đồng. Cả hai diện tích đất này thuộc thửa 61, tờ bản đồ 06, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông L đứng tên ngày 03/7/1995. Việc cầm cố 02 diện tích đất kể trên cho Ông N thì không lập giấy tờ, không thỏa thuận thời hạn mà chỉ nói khi nào có tiền thì Ông L chuộc lại. Xét lời trình bày của nguyên đơn Ông Phan Hữu L là không có cở sở để chấp nhận vì bị đơn Ông N không thừa nhận, việc cầm cố đất cho Ông N không có ai chứng kiến và Ông L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh,.

[3] Bị đơn Ông Nguyễn Văn N xác định không có việc ông cầm cố đất của Ông L mà năm 2003 và 2012 ông nhận chuyển nhượng đất của Ông L. Ông N cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2003, nhận chuyển hượng một phần thửa 61, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.353m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2012, nhận chuyển nhượng diện tích đất trồng lúa 2.600m^2, thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 06. Hai hợp đồng đều có chữ ký của Ông L và được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lợi chứng thực và căn cứ vào bản kết luận giám định số 288/PC09-GĐ ngày 10/10/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng xác định chữ ký trong hai hợp đồng nêu trên là của Ông Phan Hữu L, lời khai của những người làm chứng ông Nguyễn Văn Thông, ông Nguyễn Văn Ngheo xác định năm 2003 và 2012 Ông L có

chuyển nhượng đất cho Ông N và có ra Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lợi để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra, theo biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc đất ngày 26/9/2003, đơn đề nghị đăng ký bến động về quyền sử dụng đất ngày 27/02/2012 có chữ ký của Ông L đều thể hiện nội dung chuyển nhượng đất cho Ông N. Như vậy, có đủ căn cứ để kết luận Ông L có chuyển nhượng đất cho Ông N như lời Ông N trình bày.

[4] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2003 và ngày 27/02/2012 giữa Ông L và Ông N thì thấy đây là tài sản chung của hộ gia đình Ông L nhưng chỉ có Ông Phan Hữu L ký tên, còn chữ ký của vợ Ông L là Bà Nguyễn Thị T do Ông L ký thay. Căn cứ vào tờ tường trình ngày 17/01/2019 Bà Nguyễn Thị T xác định có biết việc năm 2003 và 2012 Ông L có cầm cố đất cho Ông N, lời khai của anh Phan Chí Nguyên (con Ông L Bà T) xác định khi bàn giao đất cho Ông N thì chính quyền có xuống đo đất và anh là người chỉ ranh, kéo dây. Như vậy, cả Bà T và anh Nguyên đều biết việc Ông N nhận đất và sử dụng một thời gian dài nhưng đều không có ý kiến, Ông L đã nhận đủ tiền theo hợp đồng và sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung cho gia đình. Hiện nay Ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do Ông Phan Hữu L là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Căn cứ Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 99, 105, 167,203 Luật đất đai năm 2013. Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Phan Hữu L.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Hữu L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Văn N cho Ông Phan Hữu L được chuộc lại diện tích đất cầm cố 08 công tầm cấy vào năm 2003 (tương đương là 9.865m^2 theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 61, tờ bản đồ 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S (nay là thửa đất số 579, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S) và diện tích cố 02 công tầm cấy vào năm 2012 (tương đương diện tích 2.600m^2 theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 61, tờ bản đồ 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S (nay là thửa đất số 628, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S), các thửa đất có số đo, tứ cận như sau:

1.1. Thửa đất số 579, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Ngheo, Ông Nguyễn Văn N, có số đo 28,21m + 34,08m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 544 của ông Nguyễn Văn Ngheo có số đo 65,88m;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 510 của ông Phan Văn Bảy có số đo 154,84m;

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Thông và ông Phan Văn Thuận có số đo 153,74m + 3.50m.

1.2. Thửa đất số 628, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 61 của ông Nguyễn Văn Ngheo có số đo 32.69m.

- Hướng Tây giáp thửa đất Ông Nguyễn Văn N có số đo 34,08m;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 510 của ông Phan Văn Bảy có số đo 79,99m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 61 của ông Nguyễn Văn Ngheo có số đo 77,19m.

(có sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 20/08/2018 do Công ty TNHH Hưng Phú Thành đo vẽ kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Phan Hữu L về việc yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được cấp cho Ông Nguyễn Văn N ngày 08/01/2004 thửa đất số 579, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.353m^2 đất tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG756232, cấp ngày 29/03/2012 thửa đất số 628, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

3. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2003 và hợp đồng ngày 27/02/2012 giữa Ông Phan Hữu L và Ông Nguyễn Văn N, để ổn định cho Ông Nguyễn Văn N canh tác đối với diện tích đất 10.353m^2, thuộc thửa 579 và diện tích đất 2.600m^2, thuộc thửa 628, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp 16/2, xã V, huyện T, tỉnh S.

4. Ông Phan Hữu L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và tiền giám định chữ ký là 10.360.000 đồng (*mười triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*) nhưng Ông Phan Hữu L được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và giám định chữ ký là 10.360.000 đồng (*mười triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*) theo các biên lai thu tiền ngày 02/07/2018 và 18/09/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh S. Ông Phan Hữu L đã nộp xong toàn bộ các chi phí này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Hữu L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ông Nguyễn Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003263 ngày 27/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Hữu L được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKS nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Minh Thịnh

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Công Mười **Lê Thành Văn** **Hoàng Minh Thịnh**