

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 187/2022/DS-PT

Ngày 16-12-2022

V/v hợp đồng cầm cố quyền sử
dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**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 Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12-12-2022, ngày 16-12-2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLPT-DS ngày 30-5-2022, về việc 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 24/2022/DS-ST ngày 12-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2022/QĐ-PT ngày 28-6-2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Minh Q, địa chỉ: Số HHB, khóm MT, Phường B, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Hải T (có mặt),

2. Bà Lê Thị Nh (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số BH, khóm VH, Phường B, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Văn U, địa chỉ: ấp TD, xã LK, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền lập ngày 19-7-2022 - có mặt).

3. Bà Võ Thị P (vắng mặt),

4. Ông Dương Trung T1 (vắng mặt),

Cùng địa chỉ cư trú: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Dương Ngọc D (chết ngày 06-10-2020),

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Ngọc D:

5.1. Bà Võ Thị P (mẹ bà D), địa chỉ cư trú: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị P: Bà Phạm Ngọc N, địa chỉ: ấp XM 2, thị trấn PL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền lập ngày 09-3-2021 (có mặt).

5.2. Ông Dương Trung T1 (cha bà D), địa chỉ cư trú: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5.3. Ông Đỗ Văn M (chồng bà D), địa chỉ liên hệ: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5.4. Cháu Dương Hồng Ng, sinh ngày 22-7-2017, địa chỉ liên hệ: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của cháu Dương Hồng Ng: Ông Đỗ Văn M, địa chỉ liên hệ: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (là cha của cháu Dương Hồng Ng - vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Út M, địa chỉ cư trú: Số HHB, khóm MT, Phường B, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Đỗ Văn M, địa chỉ liên hệ: số CS, ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Phạm Minh Q, là nguyên đơn và bà Phạm Ngọc N, là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị P (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Ngọc D).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26-6-2018 và trình bày của ông Phạm Minh Q trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào ngày 07-10-2016, vợ chồng ông Dương Trung T1, bà Võ Thị P cùng với con là Dương Ngọc D có cổ cho vợ chồng ông Q các thửa đất số 676, 695, 225, 531 cùng tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, Sóc Trăng với giá 200.000.000 đồng, mỗi công tầm cây cổ với giá 20.000.000 đồng. Thời hạn cổ là ba năm kể từ tháng 9/2016, nếu đến hạn mà vợ chồng ông T1 không chuộc đất thì vợ chồng

ông Q tiếp tục làm đất cổ. Hai bên có làm giấy cổ đất viết tay lập ngày 07-10-2016.

Ông Q canh tác được đến khoảng tháng 7-2017 thì ông Đỗ Hải T và bà Lê Thị Nh vào ngăn cản vì cho rằng các phần đất này vợ chồng ông T đã chuyển nhượng của vợ chồng bà P, ông T1 và vợ chồng bà D, ông M. Khi vợ chồng ông T sang đất thì cũng không có đo đạc tứ cận nên ông Q có yêu cầu hòa giải cơ sở ngày 03-01-2018 và Tổ hòa giải xã MB đã động viên cho ông Q và ông T thống nhất là bên ông làm hai thửa 676, 695, còn bên ông T làm hai thửa 225, 531 nhưng ông Q chỉ làm được một vụ lúa thì ông T ngang nhiên vào bao chiếm xạ lúa tất cả bốn thửa đất. Ông Q tiếp tục yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã MB, thị xã Ngã Năm giải quyết nhưng UBND xã MB đã vận động ông Q để cho ông T canh tác đến khi có kết quả giải quyết tranh chấp nên ông Q để cho vợ chồng ông T canh tác đến nay.

Khi cổ đất thì các thửa đất số 676, 695 và thửa 531 cùng chung một miếng đất, không có bờ ranh. Đúng với hiện trạng đất hiện nay vợ chồng ông T đang canh tác và đúng với hiện trạng đất mà Tòa án cùng cơ quan chuyên môn đã tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông giữ nguyên đơn khởi kiện lập ngày 26-6-2018 ông yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, bà Dương Ngọc D với bốn thửa đất số 676, 695, 225, 531 và yêu cầu vợ chồng bà P, ông T1, bà D cùng có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1, bà P đối với hai thửa đất số 676, 695 vì ông T chuyển nhượng đất sau khi ông cổ đất của bà P, ông T1 và để ông có tài sản để yêu cầu thi hành án đối với bà P, ông T1.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông Đỗ Hải T trình bày:

Ngày 07-5-2014, vợ chồng bà P, ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T các thửa đất số 225, 531 cùng tờ bản đồ số 5 cùng tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 560.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng mua bán đất nông nghiệp lập ngày 07-5-2014. Sau đó thì ông T cũng đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, ngày 18-11-2014 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 531 và ngày 12-5-2015 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 225. Sau khi chuyển nhượng thì ông cho vợ chồng bà P thuê đất lại canh tác lúa hàng năm, cho thuê đất không có làm giấy tờ. Sau khi ông chuyển nhượng luôn phần đất của vợ chồng D thì ông đã lấy đất lại canh tác lúa từ đó đến nay.

Ngày 23-01-2017, vợ chồng ông T có chuyển nhượng các thửa đất số 676, 695 cùng tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, Sóc Trăng của vợ chồng bà Dương Ngọc D, ông Đỗ Văn M với số tiền 460.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng mua bán đất trồng lúa, thời điểm này giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của vợ chồng bà D đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Sóc Trăng nên vợ chồng ông có đưa trước cho vợ chồng bà D số tiền 420.000.000 đồng để trả tiền rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho vợ chồng ông chuyển tên quyền sử dụng đất.

Đến ngày 10-02-2017, vợ chồng ông T cùng với vợ chồng bà D, ông M đến UBND xã MB, thị xã Ngã Năm ký hợp đồng chuyển nhượng và chuyển tên quyền sử dụng đất. Ngày 04-4-2017 vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 676 và 695. Vợ chồng ông cũng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà D sau khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong và vợ chồng bà D cũng đã giao đất cho ông canh tác.

Khi chuyển nhượng bốn thửa đất nêu trên, ông làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đúng quy định, có hai thửa đất có tiến hành đo đạc đất khi làm thủ tục sang tên còn hai thửa đất khác thì địa chính có nói là sang tên không cần đo đạc nên chuyển tên luôn. Hiện trạng đất khi ông chuyển nhượng là đúng với hiện trạng đất vợ chồng ông đang canh tác hiện nay và đúng với hiện trạng đất thực tế mà Tòa án cùng cơ quan chuyên môn đã tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà P, ông T1 thì ông không đồng ý. Bởi vì khi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông vẫn thực hiện đúng quy định pháp luật.

Còn yêu cầu của người đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Ngọc D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông và bà D đối với hai thửa đất số 676, 695 là ông không đồng ý bởi vì ông cũng đã thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Còn về việc bà N cho rằng ông đưa cho bà D ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà là hoàn toàn không có căn cứ, khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải lên UBND xã MB, thị xã Ngã Năm ký thủ tục hợp lệ, UBND xã MB mới chứng thực hợp đồng. Còn ý kiến cho rằng bà D chưa nhận đủ tiền sang đất là không đúng, ông đã giao tiền đầy đủ cho bà D. Trong biên bản hoà giải của Toà án vào ngày 19-9-2018 có ghi nội dung khẩu trừ tiền thức ăn của bà P sang tiền của bà D sang đất thì lúc đó ông có trình bày là chuyển nhượng đất của bà P thì có trừ tiền thiếu thức ăn gia súc, còn chuyển nhượng đất của vợ chồng D thì trả tiền đầy đủ nhưng thư ký ghi biên bản thì ông không có xem rõ nội dung.

- Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Hải T và bà Lê Thị Nh là ông Nguyễn Văn U trình bày:

Đối với yêu cầu thứ nhất của ông Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì ông không có ý kiến vì nó không có liên quan đến vợ

chồng ông T. Từ việc ông Q yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì đã không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đối với yêu cầu thứ 2. Về việc ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng bà P đối với hai thửa đất số 676, 695, hai thửa đất này do vợ chồng bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu của ông Q là không chính xác và ông T chuyển nhượng đất trước khi ông Q có đất, do ông T chuyển nhượng đất xong rồi cho bà P mượn đất lại canh tác.

Còn đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và bà D thì ông T không đồng ý, vì các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực của UBND xã có thẩm quyền, vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, đến thời điểm này chưa có cơ quan nào hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T. Còn việc bà N cho rằng bà D chưa có nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật. Vì giấy tờ hợp đồng đã có ghi đầy đủ. Còn việc trình bày trong biên bản hòa giải ngày 19-9-2018 của Tòa án tại ấp Mỹ Phước, xã MB đã được ông T trình bày rồi.

- Bị đơn ông Dương Trung T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 16-12-2020 và ngày 31-5-2021 như sau:

Theo như ông Phạm Minh Q trình bày về việc cố đất là có thật, vợ chồng ông có cố bốn thửa đất số 676, 695, 225 và 531 cho vợ chồng ông Q với giá 200.000.000 đồng. Thời hạn cố đất là 03 năm. Đến tháng 9-2019 là hết hạn chuộc đất, nếu đến hạn chuộc đất mà vợ chồng ông không chuộc đất lại thì vợ chồng ông Q tiếp tục canh tác. Ông xác định tờ cố đất lập ngày 07-10-2016 là đúng chữ ký của ông, vợ ông (bà P) và con ông (D). Ông Q yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Q thì ông cũng đồng ý, vợ chồng ông cũng đồng ý trả lại cho ông Q số tiền cố đất 200.000.000 đồng nhưng do quá khó khăn, vợ chồng ông sẽ trả từ từ. Còn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T thì ông không đồng ý vì vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất cho ông T rồi.

- Bị đơn bà Võ Thị P trình bày tại các biên bản lấy lời khai lập ngày 23-3-2021 và ngày 10-5-2021 như sau:

Bà xác định ông Q trình bày việc cố đất là đúng, ngày 07-10-2016 vợ chồng bà có cố cho vợ chồng ông Q phần đất bốn thửa đất như ông Q trình bày số tiền 200.000.000 đồng, bà đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Q và trả lại cho ông Q số tiền cố đất 200.000.000 đồng. Còn đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T thì bà không đồng ý vì vợ chồng bà đã chuyển nhượng đất cho ông T rồi.

Riêng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa con gái bà D với ông T bà không biết rõ. Bà biết phần đất của D bán cho ông T là sau khi cố cho ông Q.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Dương Ngọc D cũng như tại phiên tòa bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị P với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D trình bày như sau:

Trước đây bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1 có thiếu nợ tiền thức ăn của ông Đỗ Hải T. Do chăn nuôi heo thua lỗ nên cha mẹ bà mới thiếu tiền thức ăn không trả nổi. Vợ chồng ông T, bà Nh thường xuyên qua nhà xiết nợ và bắt buộc cha mẹ bà phải trả một lần. Vì thấy cha mẹ không có khả năng chi trả. Vợ chồng ông T vận động bà ký giấy tờ nhận nợ, trong lúc bà ký giấy tờ thì bà không xem xét kỹ, đến sau này thì bà mới biết ký giấy chuyển nhượng phần đất thửa 676, 695 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng mà gia đình bà đã cố trước đó cho ông Phạm Minh Q. Lúc bà hay thì bà cũng không cho ông Q biết vì sợ ông Q đòi tiền cố đất lại, sau này ông T vào giành lại đất nên mới xảy ra tranh chấp cho đến nay. Nay bà nhận thấy bà ký giấy sang nhượng như vậy là không đúng và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q, thiệt thòi cho ông Q. Vì vậy bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T, bà Nh phần đất thửa 676, 695 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà D là bà Phạm Ngọc N trình bày bổ sung như sau:

Do cha mẹ của bà D thiếu tiền thức ăn của vợ chồng ông T nên vợ chồng ông T kêu bà D ký giấy nhận nợ thay, đưa thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D ký tại nhà bà D, vợ chồng bà D không có đến UBND xã MB, thị xã Ngã Năm để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Thanh Vũ (nguyên Chủ tịch UBND xã MB, thị xã Ngã Năm), ông Phạm Chí Nguyên là Cán bộ Địa chính và ông Phạm Thanh Trang là Cán bộ Tư pháp của UBND xã MB, thị xã Ngã Năm thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó theo biên bản hòa giải ngày 19-9-2018, theo lời trình bày của ông T thì chỉ mới giao tiền cho bà D 240.000.000 đồng cụ thể lần đầu giao 200.000.000 đồng để bà D đi chuộc lại bằng khoán đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Sóc Trăng, 02 lần nhận tiền sau mỗi lần 20.000.000 đồng, còn số tiền sang đất còn lại là ông T đã tự ý trừ vào tiền cha mẹ bà D nợ tiền thức ăn của ông T. Sau khi chuộc bằng khoán tại ngân hàng ra thì bà D có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ để làm tin chứ không phải đưa ông T để thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Bà N xác định những chữ ký của bà D và ông M trong các giấy tờ cụ thể là “Đơn hợp đồng mua bán đất trồng lúa lập ngày 23-01-2017”, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ

chồng ông T và vợ chồng bà D cùng lập ngày 10-02-2017 đối với hai thửa đất số 676, 695 là đúng chữ ký của bà D và ông M.

Việc vợ chồng ông T khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà D là có gian dối, thứ nhất là không tiến hành đo đạc đất khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thứ hai đưa giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà D ký tại nhà bà D; thứ ba ông T đã tự ý cân trừ tiền chuyển nhượng của bà D để khấu trừ số tiền bà P thiếu tiền thức ăn của ông T, từ đó ông T chưa trả đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà D. Cho nên bà vẫn giữ nguyên đơn yêu cầu của bà Dương Ngọc D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và bà D. Vợ chồng bà D sẽ hoàn trả lại cho vợ chồng ông T số tiền sang đất đã nhận là 240 triệu đồng, yêu cầu vợ chồng ông T giao lại cho vợ chồng bà D 02 thửa đất số 676, 695 đã chuyển nhượng theo diện tích đất đã đo đạc thực tế của Tòa án.

Còn đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Q về việc yêu cầu bà D, cụ thể là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D cùng với bà P và ông T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Q số tiền cổ đất 200.000.000 đồng thì bà đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Út M trình bày: Thống nhất ý kiến, yêu cầu của chồng là ông Phạm Minh Q.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12-4-2022, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

“1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Minh Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, bà Dương Ngọc D (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, ông Đỗ Văn M).

1.1/ Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh Q và bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, ông Đỗ Văn M theo giấy cổ đất viết tay lập ngày 07-10-2016 là vô hiệu.

1.2/ Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, ông Đỗ Văn M cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Phạm Minh Q số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Q về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Hải T và vợ chồng bà Võ Thị P đối với hai thửa đất số 695 và 676, cùng tọa lạc ấp ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn bà Dương Ngọc D (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, ông Đỗ Văn M) về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Hải T và bà Dương Ngọc D đối với hai thửa đất số 695 và 676, cùng tọa lạc ấp ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 26-4-2022, ông Phạm Minh Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Hải T và vợ chồng bà Dương Ngọc D đối với hai thửa đất số 695, 676 cùng tọa lạc ấp Mỹ Phước, xã MB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Ngày 26-4-2022, bà Phạm Ngọc N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Dương Ngọc D về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Hải T và vợ chồng bà Dương Ngọc D đối với hai thửa đất số 695, 676 cùng tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Minh Q không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Ngọc D là bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, ông Đỗ Văn M, cháu Dương Hồng Ng không rút lại đơn yêu cầu độc lập của bà D, bà Võ Thị P (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Ngọc D) vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Phạm Minh Q, bà Phạm Ngọc N phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, ông Đỗ Văn M, bà Huỳnh Thị Út M, ông Đỗ Văn M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không vì sự

kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Tại khởi kiện ngày 26-6-2018, ông Phạm Minh Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà Võ Thị P, ông Dương Trung T1, bà Dương Ngọc D đối với bốn thửa đất số 676, 695, 225, 531; buộc bà P, ông T1, bà D cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền 200.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Hải T, bà Lê Thị Nh và vợ chồng ông T1, bà P đối với hai thửa đất số 676, 695. Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Dương Ngọc D, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T, bà Nh đối với hai thửa đất số 676, 695 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2] Theo hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202008111491720 ngày 14-8-2020, số 202012231618064 ngày 29-12-2020 mà Tòa án thu thập được ở giai đoạn phúc thẩm thì thửa đất số 531, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.900m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 369409 ngày 18-11-2014), thửa đất số 676, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.788,6m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 660711 ngày 04-4-2017), thửa đất số 695, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.611,9m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 660710 ngày 04-4-2017) và thửa đất số 225, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.630m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 205232 ngày 12-5-2015) đã được vợ chồng ông Đỗ Hải T, bà Lê Thị Nh thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Sóc Trăng - Phòng Giao dịch Ngã Năm để đảm bảo nợ vay. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của Ngân hàng. Thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi do tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bốn thửa đất tranh chấp.

[4] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Ngọc D với ông T, bà Nh đối với các thửa đất số 676, 695 bởi hồ sơ vụ án thể hiện hai thửa này đã được bà D cầm cố cho ông Phạm Minh Q trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà Nh. Trường hợp việc chuyển nhượng không đủ điều kiện có hiệu lực thì cần xử lý các hậu quả pháp lý đã phát sinh theo quy định pháp luật, trong đó có các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Hải T, bà Lê Thị Nh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[6] Kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Minh Q và bà Võ Thị P (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Ngọc D). Yêu cầu khởi kiện của ông Q, yêu cầu độc lập của bà D sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[8] Về án phí và chi phí khác:

[8.1] Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[8.2] Ông Phạm Minh Q, bà Võ Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12-4-2022 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí khác:

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Ông Phạm Minh Q, bà Võ Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông Phạm Minh Q, bà Võ Thị P mỗi người 300.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp tương ứng theo hai Biên lai số 0002609 ngày 04-5-2022,

0002614 ngày 06-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND thị xã Ngã Năm;
- VKSND T. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương