

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 48/2024/DS-PT

Ngày: 17-01-2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng cầm cố, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đòi quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 537/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng cầm cố, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1039/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956 (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2017) (có mặt);

Địa chỉ: số D, Tổ B, Khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017) (có mặt);

Địa chỉ: số A L, Tổ A, Khu phố H, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Cụ Bùi Thị Đ, sinh năm 1935 (chết ngày 20/8/2019);
Nơi cư trú cuối cùng: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Đ:

1.1. Ông Huỳnh Văn D1, sinh năm 1962 (vắng mặt);
1.2. Ông Huỳnh Văn D2, sinh năm 1965 (vắng mặt);
1.3. Ông Huỳnh Văn D3, sinh năm 1969 (vắng mặt);
1.4. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1967 (vắng mặt);
1.5. Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1971 (vắng mặt);
1.6. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1973 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1956 (xin vắng mặt);
Địa chỉ: tổ A, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978 (vắng mặt);
Địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1963 (có mặt);
Địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Võ Thị B1, sinh năm 1962;

6. Anh Phạm Nghĩa D4, sinh năm 1982;
Cùng địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B1, anh Phạm Nghĩa D4: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023) (có mặt);

Địa chỉ: số A L, Tổ A, Khu phố H, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quang N trình bày:

Ông H có thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 674947, vào sổ cấp giấy số CS02122, do cá nhân ông H đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này do ông Nguyễn Văn H nhận thừa kế từ cha của ông H là cụ Nguyễn Văn H2 (chết ngày 26/9/1994).

Vào năm 1991, gia đình ông H có cho chị ruột của ông H là bà Bích mượn thửa đất này để cầm cố cho cụ Đ là mẹ của ông S, với số vàng là 01 chỉ vàng 24Kr, lãi suất thỏa thuận 02 chỉ vàng 24Kr, tổng cộng là 03 chỉ vàng 24Kr, theo thỏa thuận miệng giữa bà B với cụ Đ là khi nào bà B có đủ 03 chỉ vàng 24Kr thì sẽ chuộc lại đất, nếu bà B không có khả năng chuộc lại thì cụ Đ tiếp tục canh tác, nhưng thực tế do ông S canh tác. Do chị của ông H chưa có khả năng chuộc lại đất nên vào năm 2014, ông S đem thửa đất này tiếp tục cầm cố cho ông H1, ông H phát hiện được việc này nên ông H không đồng ý và ông H có ngăn cản việc ông S cầm cố đất của ông H cho ông H1, sự việc tạm ngưng lại một thời gian. Sau đó, ông S và ông H1 lại tiếp tục cầm cố thửa đất trên, lúc này ông H thấy ông H1 qua dọn đất để trồng cây nên ông H có thay mặt bà B thương lượng với ông H1 để chuộc lại đất, nhưng ông H1 không đồng ý, từ đó xảy ra phát sinh tranh chấp cho đến nay. Sau đó, ông H có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P, huyện C xem xét và giải quyết thì phía ông S đòi ông H phải trả cho ông S số tiền 100.000.000 đồng, ông H không đồng ý vì ông S đòi số tiền trên là không hợp lý, với lý do gia đình ông H không có bán đất cho ông S, nên không thỏa thuận được.

Ông H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà B với cụ Đ vào năm 1991 là vô hiệu.

- Buộc ông S và bà L trả cho ông H thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông H tự nguyện trả lại cho ông S 03 chỉ vàng 24K và giá trị cây trồng trên thửa đất số 344 là 80.000.000 đồng, không đồng ý với giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 14/11/2022 với tổng giá trị là 292.219.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn S, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Nguyên vào năm 1991, mẹ của ông S là cụ Đ (chết ngày 20/8/2019) có nhận chuyển nhượng của cụ H2 (đã chết) là cha của ông H phần đất lúa, diện tích khoảng 1.089,4m² tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 3.000.000 đồng. Gia đình ông S đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho gia đình ông H và gia đình ông H cũng đã giao phần đất nói trên cho gia đình ông S quản lý, canh tác ổn định đến nay. Năm 1996, gia đình ông S đã đầu tư san lấp mặt bằng phần đất lúa nói trên để tiến hành trồng cây lâu năm như sầu riêng, mít. Ngày 28/5/2013, ông S với ông H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 674947, thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông S đã nộp hồ sơ đăng ký đất tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C theo biên nhận hồ sơ ngày 28/5/2013 và đóng lệ phí ngày 28/5/2013. Đến ngày

11/9/2014, do cần tiền nên vợ chồng ông S có làm tờ giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H1, với giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Sau đó, ông H1 đã đầu tư cải tạo đất và trồng lại sầu riêng, chanh, ổi nhưng chưa sang tên chủ quyền lại cho ông H1, lý do ông S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2016, ông H được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 344 nêu trên. Đến đầu năm 2017, ông S có phát sinh tranh chấp với ông H, yêu cầu ông H phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S nhưng ông H cố tình không thực hiện. Ngày 19/02/2017, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C có tiến hành hòa giải nhưng không thành, đến ngày 25/02/2017 thì ông H1 có thỏa thuận với vợ chồng ông S để trả lại phần đất nêu trên, lý do là đất có tranh chấp và vợ chồng ông S đã chấp nhận hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 là 20.000.000 đồng và tiền đầu tư cây trồng trên đất là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng. Ông S đã trả đủ số tiền trên và đã nhận lại đất quản lý canh tác cho đến nay. Ông S đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013, nhưng ông H cố tình né tránh, không thực hiện. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà B với cụ Đ vào năm 1991 là vô hiệu; buộc ông S và bà L trả cho ông H thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì ông S không đồng ý vì vào năm 1991, cụ H2 đã chuyển nhượng phần đất trên cho cụ Đ, gia đình ông S đã trả đủ tiền cho cụ H2 và đã nhận đất quản lý, canh tác, thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất vườn và trồng cây lâu năm ổn định cho đến nay.

Ông S có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa ông S với hộ gia đình ông H vào ngày 28/5/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B trình bày:

Nguyên trước đây bà có mượn cha của bà là cụ H2 thửa đất diện tích khoảng 1.000m², để cầm cố và vay của cụ S1 (cụ Đ) 01 chỉ vàng 24Kr, cộng với lãi suất thỏa thuận là 02 chỉ vàng 24Kr, tổng cộng là 03 chỉ vàng 24Kr, giữa bà với cụ S1 và ông S không có làm bất kỳ một biên nhận vay hoặc mua bán nào cả. Do làm ăn thất bại nên bà bỏ đi làm ăn một thời gian, sau đó bà có về quê nhà và có đến trả lại cho phía cụ S1 03 chỉ vàng 24Kr mà bà vay trước đây nhưng cụ S1 không nhận lại vàng mà chỉ đòi lấy đất của ông H. Hiện nay ông H là chủ sử dụng thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 674947 là đúng sự thật và ông H không có liên quan gì trong việc bà vay vàng của cụ S1 cả. Thửa đất này ông H

nhận thừa kế từ cha của bà là cụ H2. Nay bà tự nguyện trả lại 03 chỉ vàng 24Kv cho cụ S1, sau khi cụ S1, ông S trả lại thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 11/9/2014, ông được ông S cùng bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho phần đất diện tích theo tờ giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên dưới 1.000m² tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang, đất trồng cây lâu năm, hiện trạng lúc ông chuyển nhượng trên đất có trồng dừa, xoài, dầu gió, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền, nhận đất canh tác và ông đã cải lại đất, phá bỏ toàn bộ những cây cũ và trồng lại sầu riêng, chanh, ổi vào năm 2014, nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng được, lý do ông S lập thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H cho ông S nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông có nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông S làm thủ tục cho ông đứng tên quyền sử dụng đất, thời gian kéo dài từ năm 2014. Đến ngày 19/02/2017 thì phát sinh tranh chấp giữa ông S với ông H nên ông có thỏa thuận trả lại toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông S và vợ chồng ông S đã hoàn trả đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng và tiền cải tạo đất, cây trồng và thành quả lao động là 40.000.000 đồng. Nhưng thực chất giữa ông H1 và ông S chưa tiến hành giao nhận số tiền 60.000.000 đồng này. Nay ông H1 yêu cầu được bồi hoàn giá trị cây trồng và công sức bồi thổ đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/11/2022 là 292.219.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; các điều 122, 127, 134, 137 và Điều 326 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 49 của Luật Đất đai năm 1987; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 212, Điều 213, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà Nguyễn Ngọc B với cụ Bùi Thị Đ vào năm 1991 là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B1, anh Phạm Nghĩa D4 trả lại cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng (có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 1.069,3m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đất của ông Nguyễn Văn H dài 47,03m;
- Phía Tây: giáp đất của ông Trần Văn S2 dài 27,78m và đất của ông Nguyễn Văn H dài 18,71m;
- Phía Nam: giáp đường đất của ông Phạm Văn H1 dài 24,47m;
- Phía Bắc: giáp đất của ông Nguyễn Văn H dài 5,41m và đất của ông Trần Văn S2 dài 18,67m.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H trả cho ông Huỳnh Văn S 03 chỉ vàng 24Kr.

Hai bên thực hiện việc trả lại đất và trả vàng cùng lúc sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn S về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S với gia đình ông Nguyễn Văn H, xác lập vào ngày 28/5/2013.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B1, anh Phạm Nghĩa D4.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả cho hộ ông Phạm Văn H1 (Hí, B1, Nghĩa D4) giá trị cây trồng trên đất là 292.219.000 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười chín ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

- Ông tự nguyện trả cho ông Huỳnh Văn S số tiền mà trước đây ông S yêu cầu tại Ủy ban nhân dân xã P tổng cộng là 80.000.000 đồng đúng theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C xét xử ngày 18/7/2022;

- Ông không phải trả cho ông Phạm Văn H1 (Hí, B1, D4) số tiền giá trị cây trồng trên đất là 292.219.000 đồng mà Tòa sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại vào ngày 18/9/2023 vì ông không có bất kỳ giao dịch gì với ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B1, anh Phạm Nghĩa D4 từ trước đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: xác định cấp sơ thẩm giao đất cho nguyên đơn quản lý và hoàn lại giá trị cây trồng cho ông H1 là phù hợp, tuy nhiên bản án sơ thẩm không tuyên giao toàn bộ cây trồng cho nguyên đơn là thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đầy đủ. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn H nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ phát sinh tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng cầm cố, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đ1 quyền sử dụng đất” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Ngọc B có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; ông Huỳnh Văn D1, ông Huỳnh Văn D2, ông Huỳnh Văn D3, bà Huỳnh Thị V, ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Tòa án căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận thửa đất 344, trước đó đã được ông S sử dụng từ năm 1991, cải tạo từ đất trồng lúa thành đất vườn tới thời điểm hiện nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức làm tăng giá trị đất trong thời gian dài cho bị đơn, chỉ buộc trả lại giá trị tài sản trên đất là có lợi cho nguyên đơn. Bị đơn và bà L, ông H1, bà B1, anh D3 không kháng cáo về phần công sức làm tăng giá trị đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Nhận thấy, các đương sự đều thống nhất tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 14/11/2022 trị giá là 292.219.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông H1, bà B1, anh D3. Việc ông H1, bà B1, anh D3 chiếm hữu thửa đất 344 là ngay tình, khi đầu tư sản xuất trên đất, ông H hoàn toàn không khiếu nại, ngăn cản. Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông H1, bà B1, anh D3 khi nhận lại đất trong khi có tài sản trên đất thuộc

quyền sở hữu của họ là không thể chấp nhận. Lý do ông H cho rằng, giữa ông H1 và ông S có thỏa thuận về giao dịch chuyển nhượng thửa đất 334 nêu trên nên ông không đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, giữa ông S và ông H1 không có tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng thửa đất 334 nêu trên, đồng thời thỏa thuận về việc hủy hợp đồng giữa hai ông không liên quan đến nghĩa vụ trả giá trị tài sản trên đất của ông H khi nhận thửa đất 344.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội Đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C. Tuy nhiên, khi buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị toàn bộ cây trồng trên đất cho ông H1 thì nguyên đơn được quyền sở hữu, vì vậy cần bổ sung việc giao cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng cây trồng trên phần đất thửa 344.

Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong vấn đề thủ tục tố tụng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của người có liên quan Phạm Văn H1, Võ Thị B1, Phạm Nghĩa D4 không đúng quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/8/2023, được gửi sau thời gian hòa giải, công khai chứng cứ là ngày 31/7/2023 (bút lục 345, 355); ông H1, bà B1 có đơn xin miễn đóng tạm ứng án phí, tuy nhiên anh Phạm Nghĩa D4 không đóng tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu độc lập của anh D4. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không ban hành Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập và tổng đạt cho các đương sự, Viện kiểm sát, không tiến hành hòa giải yêu cầu độc lập này. Mặc dù ông H1 có đơn không yêu cầu hòa giải nhưng không có ý kiến của các đương sự khác trong vụ án về việc này. Xét việc ông H1, bà B1, anh D4 làm đơn yêu cầu độc lập là không cần thiết vì yêu cầu này nằm trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không cần thiết phải hủy án sơ thẩm vì các vi phạm tố tụng nêu trên. Tuy vậy, tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi giải quyết các vụ án khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng văn bản pháp luật cho đúng với quy định tại Luật Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật vì việc áp dụng Luật Đất đai 1987, Bộ luật Dân sự 2005 là không chính xác vì hai văn bản luật này không còn hiệu lực. Cấp sơ thẩm chỉ cần nhận định trong bản án về việc các sự kiện pháp lý xảy ra trước đây phù hợp với văn bản Luật đang có hiệu lực tại thời điểm đó là đủ.

[3] Về án phí: yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nhưng ông là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn án phí phúc thẩm cho ông.

[4] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 296 khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà Nguyễn Ngọc B với cụ Bùi Thị Đ vào năm 1991 là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B1, anh Phạm Nghĩa D4 giao trả cho ông Nguyễn Văn H quyền quản lý sử dụng phần đất và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²) tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng (có sơ đồ kèm theo).

Phần đất diện tích 1.069,3m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Văn H dài 47,03m;
- Phía Tây giáp đất của ông Trần Văn S2 dài 27,78m và đất của ông Nguyễn Văn H dài 18,71m;
- Phía Nam giáp đường đất của ông Phạm Văn H1 dài 24,47m;
- Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn H dài 5,41m và đất của ông Trần Văn S2 dài 18,67m.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H trả cho ông Huỳnh Văn S 03 chỉ vàng 24Kr.

Hai bên thực hiện việc trả lại đất và trả vàng cùng lúc sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn S về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S với gia đình ông Nguyễn Văn H, xác lập vào ngày 28/5/2013.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B1, anh Phạm Nghĩa D4.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả cho hộ ông Phạm Văn H1 (Hí, B1, Nghĩa D4) giá trị cây trồng trên đất là 292.219.000 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười chín ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

4/ Về án phí:

Ông Phạm Văn H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. H3 lại ông H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 14935 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006006 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang xem như ông S, bà L đã nộp đủ án phí.

5/ 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, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt