

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 98/2023/DS-PT

Ngày: 26-4-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Thúy Hà

2. Ông Lâm Thuận Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Thanh Phước- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 48/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2021/DS-ST, ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2022/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 145/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số: 28/2023/TB-TA ngày 22 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 104/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1967; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A.(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh A (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2021). (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966; (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970; (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A. (Vắng mặt)

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A. (Vắng mặt)

3. Bà Lê Thị C, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A. (Vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1993; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A. (Vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1997; (Vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 2003; (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A.

7. Quỹ tín dụng nhân dân xã L. Trụ sở: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A. Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn L – chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: ông Nguyễn Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1986 ông H có cổ cho ông Nguyễn Văn Đ đất diện tích 1.687m² (theo đo đạc thực tế) đất ruộng với số vàng 4,5 chỉ vàng 24K loại 9999 và cổ cho bà Nguyễn Thị P diện tích (theo đo đạc thực tế) 2.905m² đất ruộng với số vàng 06 chỉ vàng 24K loại 9999 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh A, thời gian cổ là không xác định, hết hạn thỏa thuận khi nào ông có khả năng thì lấy lại, việc cổ đất không làm giấy tờ. Nay ông H có nhu cầu sử dụng nên ông yêu cầu lấy lại phần đất đã cổ nhưng ông Đ, bà P không đồng ý và cho rằng ông đã chuyển nhượng phần đất nay cho ông bà. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đã cùng với vợ là bà Trần Thị P đã thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân L. Khi vợ chồng ông H thế chấp quyền sử dụng đất cho quỹ tín dụng L thì ông có thông báo cho Quỹ tín dụng biết việc ông H đang cổ đất cho người khác. Nay yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa nguyên đơn với ông Đ, bà P. Yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại diện tích đất 2.905m², ông H trả lại 06(sáu) chỉ vàng 24k loại 9999 cho bà P. Yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông diện tích 1.687m², ông H đồng ý trả lại số vàng 4,5 (bốn phẩy năm) chỉ vàng

24k loại 9999 cho ông Đ. Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông Đ, bà P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với ông H. Ngoài ra ông H không có chuyển nhượng đất với ông T mà là chỉ cho ông T thuê đất làm trả tiền cho mẹ ông để chi xài hàng ngày, sau đó ông đi làm ăn xa khi trở về có gặp vợ chồng ông T để lấy lại đất thì ông T nói là đã nhận chuyển nhượng với giá 13 chỉ vàng 24K nhưng thực tế ông H không có nhận (BL 86). Lý do ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là vào khoảng năm 1987 ông T có nhờ ông vay tiền dùm số tiền 12.000.000 đồng nên ông có lấy quyền sử dụng đất để thế chấp ở ngân hàng nông nghiệp chi nhánh huyện Chợ Mới để vay tiền, sau đó do ông đi làm ăn ở nhà ông T trả tiền và giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Đến khoảng năm 2012 thì ông mới gặp con ông T là Nguyễn Văn L để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích 2.000m². Ngoài ra phần đất mà ông đã cố cho bà P và ông Đ thì họ canh tác như thế nào ông không biết, họ trồng cây lâu năm và chôn cất mồ mã trên đất ông không hay biết sau này ông mới hay biết nhưng ông không có phản đối vì nghĩ là đất đã cố cho họ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông và vợ là Lê Thị Lệ L (chết 2006): Vào năm 1987 vợ chồng ông mua lại từ ông H phần diện tích khoảng 2 công đất ruộng với giá là 14 chỉ vàng 24k/1 công, ông sử dụng đến năm 1988 ông có sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị P 550m² còn lại ông canh tác và trồng chanh trên diện tích 1.687m² (theo đo đạc thực tế) cho đến nay, khi sang nhượng không làm giấy tờ. Ông đã sử dụng ổn định từ năm 1987 cho đến nay khi vợ ông mất thì ông cũng an táng trên phần đất này, năm 2010 thì mẹ ông mất ông cũng an táng trên phần đất này. Vợ chồng có 3 người con gồm Nguyễn Thị C1; Nguyễn Hữu Đ; Nguyễn Quốc T1. Phần đất này từ trước đến nay do ông thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước như kê bao, lảng nhựa... Nay ông H yêu cầu ông trả lại diện tích đất 1.687m² ông không đồng ý. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông H, bà P diện tích đất theo đo đạc là 1.687m². Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LK033.17/HĐTC ngày 4/4/2017 giữa ông H, bà P với Quỹ tín dụng nhân dân L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Vào năm 1987 ông H có sang nhượng phần diện tích khoảng 2.000m² theo đo đạc thực tế hiện nay là 2905m² với giá 14 chỉ vàng 24k/1 công, đến năm 1988 ông Đ có sang nhượng lại diện tích đất 550m² cũng nằm trong phần đất mà Đ sang nhượng của ông H, lúc mua thì chỉ có mình bà mua, thời điểm mua thì bà đã ly hôn chồng; hiện nay bà đang sử dụng và canh tác diện tích khoảng 2.905m², nhưng khi sang nhượng không làm giấy tờ, lúc này có ông ông Đ, ông T cùng sang nhượng chung. Ông H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên cho ông Nguyễn Văn T giữ, khoảng 04 năm nay ông H lấy lại giấy chứng nhận và giữ cho đến nay. Bà đã canh tác và sử dụng ổn định từ năm 1987 cho đến nay trước đây bà trồng lúa, hiện nay bà đang trồng xoài, nay ông H yêu cầu bà trả lại diện tích 2.905m² bà không đồng ý. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà và ông H, bà P diện tích 2.905m². Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LK033.17/HĐTC ngày 4/4/2017 giữa ông H, bà P với Quỹ tín dụng L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: ông với ông H là anh em ruột với nhau. Vào khoảng năm 1987 - 1988 ông H có chuyển nhượng cho ông, ông Tài, ông Đ và bà P mỗi người 1 phần đất nông nghiệp, phần ông nhận sang nhượng diện tích khoảng 1.300m² theo đo đạc thực tế hiện nay là 1221m² với giá 14 chỉ vàng 24k/1 công lúc sang nhượng không làm giấy tờ, nhưng ông H có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ, để làm thủ tục sang nhượng nhưng do điều kiện kinh tế nên chưa thực hiện việc sang nhượng được. Đến năm 2013 ông H đến nhà ông để mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 làm thủ tục sang nhượng, lúc này ông không có ở nhà nên con ông là Nguyễn Văn L lấy đưa quyền sử dụng đất cho ông H. Đất này do ông và vợ ông là Lê Thị C cùng mua của ông H bà P. Nay ông yêu cầu ông H và bà P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đối với phần đất đã chuyển nhượng, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.221m². Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LK033.17/HĐTC ngày 4/4/2017 giữa ông H, bà P với Quỹ tín dụng L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, bà là vợ của ông T: thống nhất theo ý kiến của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P: thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C1; anh Nguyễn Hữu Đ và Nguyễn Quốc T1 là các con của ông Đ: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân L trình bày: Ông H bà P có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LK033.17/HĐTC với Quỹ tín dụng L vào ngày 4/4/2017 và được công chứng ngày 5/4/2017 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 01312/cB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 15/11/1994 do ông Nguyễn Ngọc H đứng tên quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số LK3311217/HĐTD ngày 26/4/2017 được ký kết giữa Quỹ tín dụng với ông H, bà P. Quá trình giải quyết Quỹ tín dụng yêu cầu ông H, bà P có trách nhiệm trả số tiền vay theo hợp đồng là 238.500.000đ và tiền lãi tạm tính đến 5/11/2020 là 120.256.800đ. Tổng cộng là 358.763.800đ. Ngày 01/4/2021 Quỹ tín dụng L có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2021/DS-ST, ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H cầu hủy hợp đồng cầm cố đất đối với bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Đ.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Đ và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.905m² tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh A; giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị P. Bà Nguyễn Thị P được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.905m² theo các mốc điểm 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15 của sơ đồ hiện trạng khu đất ngày

28/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới. Nằm trong quyền sử dụng đất số 01312/cB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 15/11/1994 do ông Nguyễn Ngọc H diện tích 7.382m² (hiện bà Nguyễn Thị P đang quản lý sử dụng đất).

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.687m² tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh A giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị P với ông Nguyễn Văn Đ. Ông Nguyễn Văn Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.687m² theo các mốc điểm 1, 2, 3, 4, 15, 16 của sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 28/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới. Nằm trong quyền sử dụng đất số 01312/cB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 15/11/1994 do ông Nguyễn Ngọc H diện tích 7.382m² (hiện ông Nguyễn Văn Đ đang quản lý sử dụng đất).

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.221m² tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh A giữa ông Nguyễn Ngọc H bà Trần Thị P với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C. Ông Nguyễn Văn T bà Lê Thị C được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.221m² theo các mốc điểm 6, 22, 8, 7 của sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 28/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới. Nằm trong quyền sử dụng đất số 01312/cB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 15/11/1994 do ông Nguyễn Ngọc H diện tích 7.382m² (hiện ông Nguyễn Văn T đang quản lý sử dụng đất).

- Các ông, bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị P có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 28/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới là một bộ phận không thể tách rời bản án).

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LK033.17/HĐTC ngày 4/4/2017 giữa Quỹ tín dụng nhân dân L với ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị P vô hiệu.

- Buộc Quỹ tín dụng nhân dân L giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01312/cB ngày 15/11/1994 cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị P.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân L đối với ông Nguyễn Ngọc H, bà Trần Thị P trả tiền theo hợp đồng tín dụng.

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021 ông Nguyễn Ngọc H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại phúc thẩm: Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ bằng hình thức định giá lại tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh, lấy lời khai của đương sự, ... để làm sáng tỏ sự thật khách quan vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử công khai những tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập.

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án.

Bà Nguyễn Thị P xác định: Thực sự số vàng mua bán đất giữa bà với ông Nguyễn Ngọc H một công (1.000m²) chỉ 03 chỉ vàng 24k không phải 14 chỉ vàng/1 công như nội dung của bản tự khai.

Đại diện cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung khởi kiện, tuyên bố việc cầm cố đất giữa các đương sự là vô hiệu, nguyên đơn đồng ý trả vàng và yêu cầu nhận lại đất; công nhận và duy trì hợp đồng thế chấp với Quỹ tín dụng L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Ông H cho rằng năm 1987, ông chỉ cầm cố cho bà P với giá 06 chỉ vàng 24kara, cầm cố cho ông Đ với giá 4,5 chỉ vàng 24kara và cho ông T thuê quyền sử dụng đất; phía bà P, ông Đ, ông T thì cho rằng ông bà chỉ thoả thuận chuyển nhượng. Các bên thống nhất thời gian cầm cố (chuyển nhượng), việc thoả thuận miệng không lập thành văn bản, không có người làm chứng trực tiếp; không thống nhất số vàng giao nhận. Bà P cho rằng chuyển nhượng với giá 28 chỉ vàng 24kara, ông Đ là 35 chỉ vàng 24kara và ông T là 19 chỉ vàng 24kara.

Nhận thấy: Khi các bên thoả thuận với nhau thì ông H chưa được cấp GCN.QSDD. Tại thời điểm đó, pháp luật nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987. Đến năm 1994, khi Nhà nước có chủ trương cấp GCN.QSDD cho người dân thì bà P, ông Đ và bà Thum là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất đai không đi kê khai mà ông H là người đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận, tổng diện tích 7.382m², các ông bà cũng không có tranh chấp. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận, ông T là người giữ giấy của ông H. Đến khoảng năm 2010, ông H mượn lại để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tài và không đưa lại cho ông T, ông Đ và bà P cũng không có ý kiến hoặc yêu cầu ông H phải giao lại giấy chứng nhận để ông bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông T cũng đã được cấp GCN.QSDD. Năm 1995, tổng diện tích 3.969m², có 2 thửa giáp ranh với đất ông H.

Điều 75 Luật đất đai năm 1993 quy định, cá nhân được quyền chuyển nhượng đất, nhưng việc chuyển nhượng phải được cơ quan nhà nước cho phép. Theo Điều 691 Bộ luật dân sự 1995, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Do đó, việc chuyển nhượng QSDD theo trình bày của bà P, ông Đ, ông T vi phạm cả về hình thức và nội dung. Bà P, ông Đ, ông T không chứng minh được có thoả thuận với ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các ông bà, công nhận HĐCN.QSDD giữa ông H, bà P với bà P, ông Đ, ông T là chưa đủ cơ sở.

Ngoài ra, trên đất tranh chấp bà P trồng 195 cây xoài, ông Đ trồng 180 cây chanh, 19 cây măng cầu sim, ông T trồng cỏ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ

các đương sự có tranh chấp đối với các cây trồng hay không. Biên bản định giá tài sản ngày 22/09/2017 (giá đất 40.000 đồng/m²). Đến năm 2021, Toà án huyện Chợ Mới mới xét xử vụ án nhưng không tiến hành định giá lại theo quy định.

Toà án căn cứ vào bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 28/05/2021 để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, trong bản vẽ không thể hiện các diện tích 1.687m² của ông Đ, 2.905m² của bà P và 1.221m² ông T đang quản lý gồm những thửa nào, có thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H hay không. Đối chiếu với hệ thống bản đồ do UBND Chợ Mới cung cấp (bút lục 232), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, thì diện tích 1.687m² gồm có: thửa 1656 thuộc giấy chứng nhận của ông H và thửa 2568 thuộc giấy chứng nhận của ông T; diện tích 1.221m² gồm có: thửa 2566 thuộc giấy chứng nhận của ông H và thửa 235 chưa xác định thuộc quyền sử dụng của ai. Việc Toà án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.687m² cho ông Đ và 1.221m² cho ông T là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và chủ sử dụng thửa đất 235.

Sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng của ông H 02 công đất thì ông Đ chuyển nhượng tiếp cho bà P diện tích 550m². Toà án huyện Chợ Mới chưa làm rõ việc chuyển nhượng này nhưng lại chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.905m² giữa ông H với bà P, bao gồm diện tích 550m² bà P nhận chuyển nhượng của ông Đ là không đúng tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với kháng cáo, yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H với Quỹ tín dụng, nhận thấy, hợp đồng thế chấp được ký kết, của công chứng nhưng không đăng ký biện pháp đảm bảo, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/09/2017 của Chính phủ, nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Quỹ tín dụng không kháng cáo, ông H kháng cáo, yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi các lẽ trên,

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm, Toà án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Chợ Mới giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: ông H kháng cáo trong hạn và thuộc đối tượng được miễn tiền tạm ứng kháng cáo phúc thẩm theo quy định của luật nên được Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Các đương sự đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điều 296 BLTTDS giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Tại đơn khởi kiện ngày 26/01/2021, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất hiện đang canh tác và huỷ hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Ngọc H với Quỹ tín dụng Long Điền B (viết tắt: Quỹ tín dụng). Ông H thế chấp toàn bộ diện tích đất 7.382m² theo Hợp đồng thế chấp số: LK033.17/HĐTC ngày 4/4/2017 cho Quỹ tín dụng, nhưng theo Hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới lập ngày 28/5/2021 thì diện tích đo đạc là 6.134m². Ông Nguyễn Văn T2 cung cấp giấy tay mua bán 1.300m² đất với ông H 3/4/1994, hiện ông Tài đang quản lý, sử dụng diện tích đất 1.300m² có nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01312/cB ngày 15/11/1994 do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông Nguyễn Ngọc H có tổng diện tích 7.382m²? nên cần phải đưa ông Tài tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Theo đơn khởi kiện (phản tố) và bản tự khai cùng ngày 02/8/2017, Tòa án thụ lý vụ án bổ sung số: 1355A/TB-TLVA ngày 03/8/2017 về việc bà Nguyễn Thị P, ông Đ, ông T yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà P. Sau đó, ngày 26/01/2021, bà P lại có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 2000m² bà mua từ ông H, 550m² bà mua từ ông Nguyễn Văn Đ; ông Đ cũng có đơn yêu cầu công nhận diện tích đất: 1.900m² và ông T cũng yêu cầu công nhận: 1.300m². Tòa án cấp sơ thẩm thông báo nộp tạm ứng án phí và các đương sự có nộp tạm ứng án phí không giá ngạch (bl: 198-203). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án giải quyết về cầm cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp còn về tranh chấp theo đơn yêu cầu ngày 26/01/2021 về công nhận quyền sử dụng đất thì chưa xem xét giải quyết là có thiếu sót.

Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 382/2021/QĐXXST-DS ngày 29/7/2021, thì quan hệ pháp luật trong quyết định là: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất*” nhưng Bản án xác định có bốn quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” nên cấp sơ thẩm cần nhận định về thủ tục tố tụng này.

Về phạm vi giải quyết:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/01/2021, bà P yêu cầu công nhận diện tích đất 2000m² bà mua từ ông H, 550m² bà mua từ ông Nguyễn Văn Đ, tổng diện tích: 2.550m². Ngoài việc chuyển nhượng đất với ông H, bà P còn chuyển nhượng 550m² từ ông Đ; vậy giữa bà P với ông Đ còn thiết lập giao dịch nên cần phải xem xét, giải quyết giao dịch này như đại diện Viện kiểm sát nhận định là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án xác minh thì ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C xác nhận ông bà đã chuộc lại đất từ vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị Lệ T2 (N), bà T2 thừa nhận vợ chồng bà có cho vợ chồng ông T, bà C chuộc lại 05 chỉ vàng đổi với diện tích 1.221m² đất của ông H bán cho vợ chồng bà, nên giữa ông Nguyễn Ngọc H với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C không xác lập giao dịch về

đất, đây là tình tiết mới được các đương sự cung cấp tại cấp phúc thẩm. Nên phải đưa bà T2, do ông S (chết) nên những người thừa kế của ông S tham gia tố tụng để làm rõ nội dung giao dịch này.

Ông T, bà C đang canh tác diện tích 1221m² nằm trong giấy đất của ông H nhưng giữa ông H với ông T, bà C thực tế không có trực tiếp giao dịch mua bán đất, mà ông T thỏa thuận chuộc lại diện tích đất do ông H cố cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị Lệ T2 với giá 05 chỉ vàng. Nhưng cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà P với vợ chồng ông T, bà C là chưa đủ cơ sở.

Ông Đ thừa nhận ông đã đổi diện tích đất mua từ ông H để lấy đất của vợ chồng ông T, bà C. Ông T, bà C thừa nhận hiện ông, bà đang quản lý diện tích đất 436,0m² thể hiện tại các điểm 3, 18, 19, 20, 21, 5, 4 theo Hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 28/5/2021 là đất của ông H bán cho ông Đ. Cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết diện tích đất 436m² là có thiếu sót.

Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm: bà Nguyễn Thị P thừa nhận giá vàng thực tế giao dịch giữa bà với ông Nguyễn Ngọc H là 03 chỉ vàng 24k để mua 1.000m², không phải 14 chỉ vàng 24kara để mua 01 công đất như nội dung khởi kiện. Sự thừa nhận này là chứng cứ để làm căn cứ trong quá trình giải quyết vụ án. Đây là những tình tiết mới, do đương sự cung cấp tại cấp phúc thẩm, sơ thẩm không lỗi trong trường hợp này.

Từ những phân tích, nhận định trên, để đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự, đảm bảo 02 cấp xét xử nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy án sơ thẩm số: 135/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm: Vụ án giải quyết lại, chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, ông H tạm nộp 5.000.000 đồng đã chi cho định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh nhiều lần số tiền này đã chi hết và khi giải quyết lại sẽ được xử lý, giải quyết theo quy định.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông H kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H;

Hủy bản án sơ thẩm số: 135/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới. Chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giải quyết vụ án sơ thẩm theo quy định pháp luật;

Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết lại theo quy định pháp luật;

Về án phí phúc thẩm: Ông H không phải chịu án phí, hoàn trả 300.000 đồng án phí kháng cáo phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0009969 ngày 31/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới;

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

Hội đồng xét xử đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H.Chợ Mới;
- TAND.H.Chợ Mới
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo