

Bản án số: 200/2019/DS-PT

Ngày: 15-11-2019

Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và cầm cố quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: 1- Ông Trần Bá Kha

2- Ông Trần Bình Đảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2019/QĐ-PT ngày 01/11/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Cao Văn R, sinh năm 1961

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1963
2. Anh Trần Văn T, sinh năm 1989
3. Anh Trần Văn M1, sinh năm 1991
4. Chị Trần Thị N, sinh năm 1993
5. Anh Trần Hoàng L, sinh năm 2002
6. Chị Trần Thị H, sinh năm 1986

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện An M, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Kim H1, sinh năm 1941

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh M1, anh L, chị N, bà H1: Bà Trần Thị V, sinh năm 1963

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Trần Văn T, sinh năm 1989

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V: Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q, văn phòng Luật sư Thụy Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Trần Thị V.

(Ông R, bà M, bà V, anh T và Luật sư Q có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Cao Văn R và bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 14/4/1999 ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà V phần đất 10 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá là 25 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay và đã trả đủ 25 chỉ vàng 24k, đồng thời đã nhận đất sử dụng. Ông bà sử dụng đất đến năm 2017 thì phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên chưa lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông bà có gặp gia đình ông B nhắc nhở lập thủ tục chuyển quyền nhiều lần nhưng phía ông B nói giấy tờ còn vay tiền nên cứ hẹn mà không làm.

Ông bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông bà và buộc gia đình bà V giao quyền sử

dụng đất. Trong trường hợp không đủ điều kiện công nhận thì buộc bà V trả lại vốn đã mua 25 chỉ vàng 24k và bồi thường trị giá mỗi công 41.000.000đ/công x 10 công = 410.000.000đ trừ đi trị giá 25 chỉ vàng 24k, còn lại trả cho ông bà.

Đối với yêu cầu của bà V cho rằng cố đất và xin chuộc lại thì ông bà không đồng ý vì ông bà không có cố đất mà là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Bị đơn bà Trần Thị V và là người đại diện cho anh T, anh M1, anh L, chị N, chị H, bà H1 trình bày:

Vào năm 1999 bà V có cố 10 công đất ở ấp M, xã Đ cho ông R với giá 25 chỉ vàng 24k, thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Khi cố đất bà V có cho mượn đường nước sử dụng, phần đất ở giữa phần đất của gia đình bà V.

Bà V và ông Trần Văn B có 5 người con gồm: Trần Thị H, Trần Văn T, Trần Văn M1, Trần Thị N, Trần Hoàng L. Ông B chết ngày 23/5/2015, cha ông B là ông Trần Ngọc C (đã chết rất lâu), mẹ ông B là bà Huỳnh Kim H1.

Nguồn gốc đất là do bà V, ông B nhận chuyển nhượng từ người khác. Ông bà sử dụng đến năm 1999 thì cầm cố và giao cho ông R sử dụng. Quá trình sử dụng đất gia đình bà V đã kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (bìa xanh), sau đó đổi lại giấy bìa đỏ. Khi ông B chết thì bà V kê khai và được cấp giấy vào ngày 14/8/2017 do Trần Thị V và Trần Hoàng L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất ông R đang quản lý, sử dụng nhưng hiện nay do có tranh chấp nên bỏ trống. Bà V không có giấy tờ gì về việc cố đất, lý do khi cố đất chỉ làm 01 giấy cố đất và giao cho ông R giữ nên phía bà V không có giữ giấy tờ gì.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bà V không đồng ý vì bà V không có sang đất cho ông R mà chỉ là cố đất. Bà V yêu cầu hủy hợp đồng cố đất và cho bà V được chuộc lại đất theo giá 25 chỉ vàng 24k, đồng thời yêu cầu ông R giao trả lại quyền sử dụng đất.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim H1 trình bày: Khi con bà là Trần Văn B còn sống có vợ con, tài sản và có cuộc sống riêng. Bà không biết gì về phần đất của gia đình ông B, bà V. Bà không tranh chấp và ý kiến gì trong vụ án, bà giao cho bà V và các cháu toàn quyền quyết định trong việc tranh chấp với ông R.

*** Tại bản án sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:**

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn R, bà Nguyễn Thị M với ông Trần Văn B thể hiện bằng “Tờ giao kèo (sang nhượng đất nông nghiệp vĩnh viễn)” lập ngày 14/4/1999 là hợp đồng hợp pháp.

Buộc bà Trần Thị V cùng các con là Trần Thị H, Trần Văn T, Trần Văn M1, Trần Thị N, Trần Hoàng L chấm dứt hành vi ngăn cản, giao quyền sử dụng đất cho ông R, bà M đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 13.615 m² tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Các bên có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

- Bác yêu cầu của bà Trần Thị V về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Cao Văn R, bà Nguyễn Thị M.

(Phần đất tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang có vị trí theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018 và bản vẽ trích đo kèm theo).

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 08/7/2019 bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Trần Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà, cho bà chuộc lại phần đất tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện A, Kiên Giang. Bà đồng ý trả lại cho ông R, bà M 25 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V, anh T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V đề nghị vợ chồng ông R, bà M cho nhận lại phần đất 10 công (tâm 3m), đo đạc thực tế là 13.615 m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, bà V và các con của bà V sẽ trả cho vợ chồng ông R, bà M mỗi công là 35.000.000đồng x 10 công = 350.000.000đồng, thời hạn trả tiền là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Còn ông R, bà M đồng ý nhận lại giá trị mỗi công đất là 35.000.000đồng x 10 công = 350.000.000đồng và giao lại 10 công đất nêu trên cho bà V, thời hạn trả tiền là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất hai bên đương sự tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 13.615 m² tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông R, bà M cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng với giá 25 chỉ vàng 24k theo “Tờ giao kèo (sang nhượng đất nông nghiệp vĩnh viễn)” lập ngày 14/4/1999, ông bà đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng từ đó đến nay; còn bà V thì cho rằng năm 1999 bà V có cổ 10 công đất nêu trên cho ông R với giá 25 chỉ vàng 24k, thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc lại đất, nay bà V yêu cầu được chuộc lại đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông R, bà M; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V. Bà V không đồng ý và kháng cáo.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, hai bên đương sự thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, theo đó bà V, anh T yêu cầu vợ chồng ông R, bà M cho nhận lại phần đất 10 công (tầm 3m), đo đạc thực tế là 13.615 m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, bà V và các con của bà V sẽ trả cho vợ chồng ông R, bà M mỗi công là 35.000.000đồng x 10 công = 350.000.000đồng, thời hạn trả tiền là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Còn ông R, bà M đồng ý nhận lại giá trị mỗi công đất là 35.000.000đồng x 10 công = 350.000.000đồng và giao lại 10 công đất nêu trên cho bà V, thời hạn trả tiền là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, sự tự nguyện của hai bên đương sự phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự, cụ thể bà V và các con phải trả cho vợ chồng ông R, bà M số tiền là 350.000.000đồng, thời hạn trả tiền là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; còn vợ chồng ông R,

bà M phải giao lại phần đất 10 công (tầm 3m), đo đạc thực tế là 13.615 m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho phía bà V.

[3] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa, buộc bà V và các con của bà V phải trả cho vợ chồng ông R, bà M số tiền là 350.000.000đồng, thời hạn trả tiền là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; vợ chồng ông R, bà M phải giao lại phần đất 10 công (tầm 3m), đo đạc thực tế là 13.615 m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho phía bà V.

[4] Về án phí: Bà V và các con của bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 350.000.000đồng x 5% = 17.500.000đồng.

Bà V không phải chịu án phí phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; 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.

Sửa bản án sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện A theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

1- Buộc bà Trần Thị V cùng các con là Trần Thị H, Trần Văn T, Trần Văn M1, Trần Thị N, Trần Hoàng L có nghĩa vụ trả cho ông Cao Văn R, bà Nguyễn Thị M số tiền 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Thời hạn trả nợ là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (15/11/2019).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả

khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2- Buộc ông Cao Văn R, bà Nguyễn Thị M giao lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 13.615 m², tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện A, Kiên Giang cho bà Trần Thị V cùng các con là Trần Thị H, Trần Văn T, Trần Văn M1, Trần Thị N, Trần Hoàng L có diện tích đo đạc thực tế là 13.615 m², tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện A, Kiên Giang.

(Phần đất tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện A, Kiên Giang có vị trí, giáp ranh theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018 và bản vẽ trích đo kèm theo).

3- Về án phí:

Bà V cùng các con là H, T, M1, N, L cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.500.000đồng, bà V không phải chịu án phí phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo lai thu số 0008754 ngày 28/5/2018 và số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo lai thu số 0006427 ngày 08/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

Ông R, bà M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo lai số 0008707 ngày 14/4/2108 và 8.075.000đ nộp tại biên lai thu số 0006204 ngày 21/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

4- Về chi phí tố tụng khác:

+ Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập hồ sơ là 3.199.000đ và chi phí thẩm định giá tài sản là 4.297.000đ, tổng cộng là 7.496.000đ, mỗi bên có nghĩa vụ chịu ½ là 3.748.000đ.

Do bên ông R đã nộp tạm ứng nên bà V cùng các con là H, T, M1, N, L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông R số tiền là 3.748.000đ.

+ Chi phí giám định là 1.000.000đ, bên bà V phải chịu, khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, bà V đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện A;
- THA dân sự huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Nhiên