

Bản án số: 584/2024/DS-PT

Ngày: 30 - 7 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn An;

Ông Nguyễn Văn Khương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - 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: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 290/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Vụ án được xét xử theo hình thức trực tuyến tại 02 điểm cầu:

- Điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Điểm cầu thành phần: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2219/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Chau Sóc K, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

2. Bà Neáng Chanh T, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ F, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Neáng Chanh T1: Ông Chau M, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thanh Ái D - Trợ giúp viên pháp lý (có mặt);

Địa chỉ: Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A.

- Bị đơn:

1. Ông Chau S, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Bà Neáng H, sinh năm 1963 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Hồng Thụy V - Đoàn Luật sư tỉnh A (xin xét xử vắng mặt; gửi bản luận cứ);

Địa chỉ: Công ty L - Số 106 B C, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người phiên dịch: Ông Chau Sóc X - Cán bộ Phòng dân tộc Đài phát thanh - Truyền hình tỉnh A (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A T, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang.

- Người kháng cáo: nguyên đơn là ông **Chau Sóc K** và bà **Neáng Chanh T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Chau Sóc K đại diện trình bày: Năm 1985, mẹ chúng tôi là bà Neáng Kim Ư có cầm cố phần đất khoảng 600m² cho bà Neáng P, với số vàng 02 chỉ vàng 24k, khi cầm cố có lập văn bản do ông Chau N soạn thảo và giao cho bà N1 Pong giữ giấy.

Năm 2016, khi mẹ chúng tôi mất chúng tôi có đến gặp bà Neáng P để xin chuộc lại đất nói trên, nhưng bà Neáng P không đồng ý và cho rằng đã giao lại cho con là bà Neáng H quản lý. Chúng tôi đến gặp bà Neáng H để trao đổi chuộc lại phần đất mẹ chúng tôi đã cầm cố, thì bà Neáng H cho rằng mẹ chúng tôi đã chuyển nhượng cho bà Neáng H chứ không có cầm cố.

Nay, chúng tôi yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy cầm cố giữa bà Neáng Kim Ư với bà Neáng P năm 1985. Đồng thời yêu cầu bà Neáng H trả lại phần đất diện tích 600m², tọa lạc ấp N, xã A, huyện T; chúng tôi sẽ trả lại 02 chỉ vàng 24k và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02055/iL, tờ bản đồ số 18, thửa số 133, do UBND huyện T cấp cho ông Chau S, bà N1 Hên ngày 09/3/2004, diện tích 686m².

Ngoài ra, chúng tôi không còn yêu cầu nào khác, yêu cầu Tòa án đưa ra xét xử.

- Bị đơn ông Chau S đại diện trình bày: Ngày 6/9/1988, bà Neáng Ka U¹ (Neáng Kim U) có bán cho chúng tôi là Neáng Hên một thửa đất rẫy có diện tích 686,2m² với giá là 50 gia lúa và 2,5 chỉ vàng 24k (loại vàng thị trường). Việc mua bán có lập thành văn bản có dấu vân tay của bên bán bà Neáng Kim U (chết năm 2016) là mẹ của bà Neáng Chanh T1 và ông Chau Sóc K và nhân chứng là Neáng Ka Dót (Dóth) do ông Chau Sóc K1 ghi Tờ bán đất và ký tên.

Ngay từ khi mua đất, chúng tôi quản lý sử dụng đến nay. Năm 2004, chúng tôi đăng ký kê khai và ngày 9/3/2004 chúng tôi được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02055/iL, tờ bản đồ số 18, thửa số 133, diện tích 686,2m² loại đất LnK.

Chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T; đồng thời yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T đối với bị đơn ông Chau S, bà Neáng H; yêu cầu hủy giấy cầm cố giữa bà Neáng Kim U với bà Neáng P1 năm 1985; yêu cầu bà Neáng H trả lại phần đất diện tích 686,2m² tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02055/iL, tờ bản đồ số 18, thửa số 133, do UBND huyện T cấp cho ông Chau S, bà Neáng H ngày 09/3/2004.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 21/02/2024, nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy giấy cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Neáng Kim U với bà Neáng P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Neáng H và ông Chau S; đồng thời yêu cầu bà Neáng H và ông Chau S trả lại diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người phiên dịch vắng mặt, tuy nhiên các nguyên đơn là ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T trình bày không cần sự có mặt của người phiên dịch vì ông, bà nghe hiểu được Tiếng Việt, đồng thời có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn hỗ trợ thêm.

Các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, cụ thể cho rằng bà Neáng Kim U chỉ cầm cố chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Neáng P. Do đó, các nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn

về việc hủy giấy cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Neáng Kim U' với bà Neáng P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Neáng H và ông Chau S; đồng thời yêu cầu bà Neáng H và ông Chau S trả lại diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra, các nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc các bị đơn phải để cho các nguyên đơn 01 đường đi có chiều ngang 02m, chiều dài từ nhà các nguyên đơn đến đường H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo nêu trên của các nguyên đơn, đồng thời trình bày bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên đường đi của các nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại phần đường đi cho các nguyên đơn.

Sau đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn giải thích pháp luật cho các nguyên đơn, các nguyên đơn đã rút lại yêu cầu xem xét phần đường đi.

Các bị đơn không cần người phiên dịch vì các bị đơn nghe, hiểu được Tiếng Việt, giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không đồng ý với lời trình bày của các nguyên đơn cho rằng bà Neáng Kim U' chỉ cầm cố chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Neáng P, và cho rằng bà Neáng Kim U' đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Neáng H. Đồng thời, các bị đơn không đồng ý để cho các nguyên đơn 01 đường đi có chiều ngang 02m, chiều dài từ nhà các nguyên đơn đến đường H. Do đó, các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chủ tọa công bố Bản luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, 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 việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Neáng Kim U' đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Neáng H, đồng thời không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Đối với phần đường đi, Tòa án cấp sơ thẩm đã tách ra để các nguyên đơn khởi kiện vụ án khác do các đương sự không thỏa thuận được vấn đề này và yêu cầu này của các nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung này theo thủ tục phúc thẩm. Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm căn cứ

sửa bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T, là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T. Xét, việc vắng mặt của đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các nguyên đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T:

[2.1]. Nguyên đơn cho rằng bà Neáng Kim U chỉ cầm cố chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Neáng P nhưng không cung cấp được văn bản chứng minh việc cầm cố. Tại Tờ trình ngày 12/8/2022, người làm chứng là ông Chau N trình bày: Năm 1985, ông có viết tờ cầm cố đất cho bà N1 Kim Ưong với bà Neáng P, nhưng sau đó họ bán đất hay không thì ông không biết (BL 83).

[2.2]. Trong khi đó, các bị đơn không đồng ý với lời trình bày nêu trên của các nguyên đơn mà cho rằng bà Neáng Kim U đã chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho bà Neáng H, đồng thời cung cấp Tờ bán đất. Theo Tờ bán đất do Phòng Tư pháp thành phố Long Xuyên dịch (BL 78-79) có nội dung: Ngày 06 tháng 9 năm Nhâm Thìn 1988, bà Neáng Kim U do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bán 01 miếng đất rẫy cho bà Neáng H, với số lượng: Năm chục gia lúa (50 gia lúa) và số vàng hai chỉ rưỡi (2,5 chỉ). Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường lộ giới; Hướng Tây giáp với nhau; Hướng Bắc giáp đường ô, Hướng Nam giáp chú S1. Tờ đăng ký đất do ông Chau Sóc K1 viết và có xác nhận vân tay của bà Neáng Kim U là người bán, vân tay bà Neáng Chanh T1 (là con bà Neáng Kim U), và vân tay nhân chứng bà Neáng Ka D1 (là cháu bà Neáng Kim U).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2023 (BL 82), ông Chau Sóc K1 trình bày: Ông là người viết giùm Tờ bán đất cho bà Neáng Kim U. Khi ông K1 viết xong, bà U ký, và bà N1 Ka Dóth lẫn dấu vân tay, trước mặt ông K1.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, ngày 09/3/2004, vợ chồng ông bà Chau S, Neáng Hên được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02055/iL, tờ bản đồ số 18, thửa số 133, diện tích 686,2m², loại đất LnK và sử dụng cho đến nay.

[2.3]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Neáng Kim U đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho bà Neáng H, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T về việc yêu cầu hủy giấy cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Neáng Kim U với bà Neáng P; yêu cầu bà Neáng H trả lại phần đất diện tích đất tranh chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chau S, bà Neáng H, là có căn cứ. Ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm căn cứ để sửa bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, căn giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

[3]. Tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn yêu cầu buộc các bị đơn phải để cho các nguyên đơn một đường đi có chiều ngang 2m, chiều dài từ nhà nguyên đơn đến đường H, nhưng các bị đơn không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm đã tách yêu cầu, để các nguyên đơn khởi kiện bằng vụ án khác. Các nguyên đơn cũng không kháng cáo về nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, lúc đầu, các nguyên đơn đề nghị xem xét nội dung này, nhưng sau đó đã đồng ý không đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nữa. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung này theo thủ tục phúc thẩm.

[4]. Ý kiến của bị đơn, là có căn cứ, được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T không được chấp nhận, lẽ ra ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T thuộc diện hộ nghèo và tại phiên tòa phúc thẩm, xin miễn án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ 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, lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2.1. Căn cứ Điều 255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T đối với bị đơn ông Chau S, bà Neáng H về việc: yêu cầu hủy giấy cầm cố giữa bà Neáng Kim U với bà Neáng P năm 1985; yêu cầu bà Neáng H trả lại phần đất diện tích 686,2m² tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02055/iL, tờ bản đồ số 18, thửa số 133, do UBND huyện T cấp cho ông Chau S, bà Neáng H ngày 09/3/2004.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Chau Sóc K và bà Neáng Chanh T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

H1 lại cho ông Chau Sóc K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000203 ngày 15/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

H1 lại cho bà N1 Chanh Thi số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000163 ngày 21/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa