

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 119/2019/DS-PT

Ngày: 27/9/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố và
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

**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 Văn Dũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành
Bà Trương Tố Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Châu Minh Đ, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bạch Sỹ C – Luật sư của Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C, Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Địa chỉ: Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng N.

Địa chỉ: L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện là Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K.

Địa chỉ: ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà Nguyễn Thị Q (H), sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Q: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3/ Ông Châu Minh T, sinh năm 1989 (có mặt).

4/ Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

5/ Bà Châu Thị Nhã T2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà D, bà T: Ông Châu Minh Đ, sinh năm 1966, địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1/ Ông NLC1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà NLC2, sinh năm 1970 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông NLC3, sinh năm 1952 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Ông NLC4, sinh năm 1971 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Ông NLC5, sinh năm 1952 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Ông NLC6, sinh năm 1956 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Ông NLC7, sinh năm 1977 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

8/ Ông NLC8, sinh năm 1964 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/04/2018, nguyên đơn ông Phạm Văn P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q (H) cùng trình bày:*

Năm 1999, ông P có vay của ông Châu Minh Đ là 30 (ba mươi) chỉ vàng 24k, có làm giấy tay cho ông Đ (trong giấy tay ông P có ký tên và ký thay cho vợ), giấy đó chỉ lập thành 01 bản, do ông Đ giữ, chỉ có mình ông P đến nhà ông Đ để lấy 30 chỉ vàng, không có ai chứng kiến. Đến năm 2000, do không có tiền đóng lãi cho ông Đ nên ông P thỏa thuận với ông Đ giao cho ông Đ 03 công đất ruộng tầm 03m, tọa lạc tại Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng để ông Đ canh tác, khi nào có vàng trả cho ông Đ thì ông P chuộc lại (Hai bên không có làm giấy tờ, không có người chứng kiến). Số vàng ông P vay của ông Đ nêu trên sử dụng chung vào mục đích kinh tế gia đình. Nay ông P có vàng trả cho ông Đ và xin chuộc lại đất thì ông Đ không cho. Theo đơn khởi kiện, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Châu Minh Đ cho vợ chồng ông chuộc lại thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, diện tích 4.095m², mục đích sử dụng 2L, tọa lạc ấp 19/5 xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, vợ chồng ông đồng ý trả cho ông Đ 30 (ba mươi) chỉ vàng 24k. Tại biên bản hòa giải ngày 26/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thay đổi yêu cầu, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Châu Minh Đ cho vợ chồng ông chuộc lại thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2018, có diện tích là 4.484,7m².

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ, ông P cho rằng tại buổi hòa giải cơ sở ấp 19/5 ngày 15/10/2015, sau khi Tổ hòa giải hòa giải xong vụ việc thì tổ hòa giải không có thông qua nội dung hòa giải theo Biên bản hòa giải cơ sở ngày 15/10/2015 mà chỉ có ông NLC8 – Trưởng ban nhân dân ấp 19/5 có nói tóm tắt là kêu ông P trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông về cho ông O sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất ông P đã sang nhượng cho ông O, lúc đó Ngân hàng gửi giấy báo lãi xuống ấp nữa, nên ông P mới ký Biên bản hòa giải cơ sở ngày 15/10/2015 là hứa sẽ trả nợ cho Ngân hàng, không hứa là sẽ đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho ông Đ sang tên. Ông P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 (thời điểm ông P vay Ngân hàng lần đầu tiên theo Sổ vay vốn đã cung cấp cho Tòa án) nhưng không có làm Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, Ngân hàng cũng không có làm Biên nhận hay giấy tờ gì xác nhận đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thời điểm đó, chỉ giao cho ông cuốn sổ vay vốn. Nên đối với yêu cầu phản tố của ông Đ thì ông P không đồng ý, vì ông không có chuyển nhượng đất cho ông Đ.

** Tại đơn phản tố ngày 22/5/2018, bị đơn ông Châu Minh Đ trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 425 nêu trên là của vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị Q (H), đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/1992. Năm 1999, ông Đ có vay giùm cho ông P 40 chỉ vàng 24k, không có làm giấy tờ. Vợ chồng ông P và bà Q (Huê) quản lý sử dụng, canh tác thửa đất 425 đến ngày 15/4/2000 thì sang nhượng cho ông toàn bộ thửa đất số 425 với giá 30 chỉ vàng 24k. Số vàng sang nhượng đất là số vàng 30 chỉ vàng 24k mà ông Đ đứng ra vay dùm cho ông P. Hai bên chỉ lập “Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất” bằng tay, đồng thời ông P và bà Q đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 425 này cho gia đình ông (gồm có ông, vợ ông Nguyễn

Thị Hồng D và các con là Châu Minh T, Châu Thị Nhã T2) quản lý, sử dụng và canh tác từ ngày 15/4/2000 cho đến nay. Sau khi lập “Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất” ngày 15/4/2000, chừng 10 ngày sau thì ông Đ mới yêu cầu ông P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P cho ông để làm thủ tục sang tên nhưng ông P cho rằng ông đã đem đi thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Cho đến nay, ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông P trả nợ Ngân hàng để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao lại cho ông để làm thủ tục sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông P nhưng ông P chỉ hứa mà không thực hiện. Tại buổi hòa giải cơ sở ấp 19/5 ngày 15/10/2015, ông P thừa nhận là ông P đã chuyển nhượng thửa đất số 425 nêu trên cho ông. Tại biên bản hòa giải ngày 26/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ thay đổi yêu cầu phản tố, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, diện tích sử dụng 4.484,7m² (thay vì theo đơn yêu cầu phản tố là 4.095m²), mục đích sử dụng 2L, tọa lạc ấp 19/5 xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông theo Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất giữa ông và ông P ký ngày 15/4/2000.

- Buộc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị Q (H) có trách nhiệm trả tiền vay cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho ông có đủ điều kiện chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thời điểm năm 2000 thì giá 01 công đất ruộng tầm 03m tại ấp 19/5 khoảng 9,5 chỉ vàng 24k. Ông P sang nhượng cho ông giá 10 chỉ vàng 24k/công là còn khá cao so với địa phương. Số vàng sang đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q (H) trình bày:*

Bà thống nhất với tất cả lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Phạm Văn P. Nếu kết quả giám định có chữ ký, chữ viết của ông Phạm Văn P trong Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất giữa ông P và ông Đ ký ngày 15/4/2000 thì bà đồng ý chịu trách nhiệm chung với ông P về chữ ký và chữ viết của ông P. Tuy nhiên, bà Q không đồng ý cùng chịu trách nhiệm về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P và ông Đ, vì trước giờ chồng bà không có ký giấy sang nhượng đất với ông Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Châu Minh T, bà Châu Thị Nhã T2 đều trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Châu Minh Đ.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:*

Ông Phạm Văn P vay tiền và nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng từ ngày 04/5/2000 đến nay. Mặc dù vay - trả nợ nhiều lần nhưng ông P không có nhu cầu rút lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện còn nợ gốc 50.000.000 đồng và lãi 12.000.000 đồng, Ngân hàng vẫn còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P theo điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ, quy định mức vay đến 100.000.000 đồng không phải thế chấp tài sản nhưng phải nộp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 9 Nghị định 55 nêu trên, trước đây là Nghị định số 41/2010/NĐ-CP ngày 12/4/2010. Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết nợ của ông P trong cùng trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, quyết định như sau:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 4 Điều 131, Điều 136, Điều 139, Điều 146, Điều 691, Điều 696, Điều 705 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 31 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/QĐ-HĐTP ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 24; khoản 1, khoản 3, khoản 5 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 của 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P về việc yêu cầu bị đơn ông Châu Minh Đ cho chuộc lại phần đất tại thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 30 chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Châu Minh Đ về việc: Yêu cầu công nhận thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc ấp 19/5 xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông và bà Nguyễn Thị Hồng D theo Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất giữa ông và ông P ký ngày 15/4/2000 và yêu cầu ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị Q (H) có trách nhiệm trả tiền vay cho Ngân hàng N – Chi nhánh K để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P về cho vợ chồng ông có đủ điều kiện chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P và ông Châu Minh Đ xác lập ngày 15/4/2000 đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, (theo đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2018 có diện tích 4.484,7m²), tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- 3.1. Buộc bị đơn ông Châu Minh Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Châu Minh T và bà Châu Thị Nhã T2 trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Nguyễn Thị Q (H) diện tích đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế là 4.484,7m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Phạm Văn P ngày 02/12/1992 (có tuyên vị trí, tứ cận kèm theo).

3.2. Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn P cùng bà Nguyễn Thị Q (H) có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Châu Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hồng D tổng số tiền là 153.870.750 đồng (Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 105.930.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 47.940.750 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký, chữ viết và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 27/6/2019, ông Châu Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hồng D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Châu Minh Đ.

* Tại Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Quê với ông Châu Minh Đ, công nhận phần đất vợ chồng ông Châu Minh Đ đã nhận chuyển nhượng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày lập luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và kháng cáo của bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q (H), bà Nguyễn Thị Hồng D và bà Châu Thị Nhã T2 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; Đại diện Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K vắng mặt có văn bản xin vắng mặt; Những người làm chứng vắng mặt nhưng đã cung cấp lời khai và có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”* theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn P và bị đơn ông Châu Minh Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố:

[4] Đối với thửa đất 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng mà các đương sự đang tranh chấp có diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.095m² nhưng qua đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2018 có diện tích 4.484,7m², nay các đương sự đã thống nhất tài sản tranh chấp nêu trên có diện tích 4.484,7m² như kết quả thẩm định.

[5] Ông Phạm Văn P cho rằng thửa đất 425 là tài sản chung của vợ chồng ông nên ông thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ trả lại cho cả vợ chồng ông thửa đất trên, còn số vàng 30 chỉ vàng 24k thì vợ chồng ông đồng ý cùng trả cho ông Đ (thay vì đơn khởi kiện là yêu cầu trả thửa đất 425 cho ông).

[6] Ông Châu Minh Đ khai số vàng 30 chỉ vàng 24k là của vợ chồng ông, ông thay đổi một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 425 cho cả hai vợ chồng ông (thay vì đơn khởi kiện là công nhận cho ông).

[7] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tuy diện tích đất qua đo đạc thực tế có lớn hơn so với yêu cầu ban đầu của các đương sự nhưng cũng là thửa 425, nên cấp sơ thẩm căn cứ xác định thửa đất các bên tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.484,7m²; nguồn gốc thửa đất 425 vợ chồng ông P xác định là tài sản chung của vợ chồng, còn nguồn gốc 30 chỉ vàng 24k nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, nên nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu giải quyết quyền lợi cho cả hai vợ chồng là đúng với quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn thay đổi một phần yêu cầu nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nêu trên là có căn cứ.

[8] Xét kháng cáo của ông Châu Minh Đ, bà Nguyễn Thị Hồng D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, thấy rằng:

[9] Phần đất ông P và ông Đ đang tranh chấp tại thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2018 có diện tích 4.484,7m² (là thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02 chính quy).

[10] Xét tại lời khai của ông Phạm Văn P, ông P cho rằng giao dịch giữa ông và ông Đ đối với thửa đất số 425 là Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Năm 2000, do không có tiền đóng lãi vay cho ông Đ nên ông P thỏa thuận với ông Đ giao cho ông Đ 03 công đất ruộng tằm 03m (thửa 425) để ông Đ canh tác, khi nào có 30 chỉ vàng 24k trả cho ông Đ thì ông Đ cho ông P chuộc lại đất. Việc cố đất giữa hai bên không có làm giấy tờ, không có người chứng kiến. Nay nguyên đơn yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cầm cố nhưng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu liên quan đến cầm cố và bị đơn không thừa nhận có việc cầm cố. Hơn nữa, nguyên đơn cho rằng thời điểm cố thì giá đất trên thị trường là 9-9,5 chỉ vàng 24k/công nhưng giá cố là 10 chỉ vàng 24k/công. Như vậy, giá cố còn cao hơn giá chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế. Do đó, nguyên đơn cho rằng giao dịch giữa ông và ông Đ đối với thửa đất số 425 là Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[11] Từ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và lời khai của những người làm chứng gồm ông NLC8, ông NLC7, ông V, Biên bản hòa giải cơ sở của ấp 19/5 ngày 15/10/2015 có chữ ký của ông P thể hiện nội dung ông P đã thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất 425. Tại Kết luận giám định số 280/PC09-GĐ ngày 08/10/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng xác định chữ ký “Phúc” và chữ viết tên “Phạm Văn Phúc”, chữ ký “Huê” và chữ viết “Nguyễn Thị Huê” dưới mục “Người nhượng đất” trong Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất ngày 15/4/2000 do ông Đ cung cấp là của ông Phạm Văn P. Ông P cũng không có khiếu nại gì đối với kết quả giám định và không có yêu cầu giám định lại. Từ những chứng cứ chứng minh trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giao dịch giữa ông P và ông Đ đối với thửa đất 425 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[12] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa ông P và ông Đ chỉ lập Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất ngày 15/4/2000 bằng giấy tay, không có chứng thực, không được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là chưa phù hợp với quy định tại Điều 691, 696, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Bên cạnh đó, ông P và bà Q (H) sống chung với nhau từ năm 1983 nên hôn nhân của ông P và bà Q (H) là hôn nhân thực tế theo Nghị quyết 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000. Khoản 1 Điều 233 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “*Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất*”, nên thửa đất 425 là tài sản chung hợp nhất của ông P và bà Q (H). Trong giao dịch chuyển nhượng thửa đất 425 chỉ có ông P đứng ra chuyển nhượng thửa 425 cho ông Đ là chưa đúng quy định. Giao dịch này không nằm

trong các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại phần II, Mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[13] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 01/2018/QĐST-DS ngày 02/11/2018, buộc các bên đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì ông Đ đồng ý thực hiện nhưng ông P, bà Q (H) và Ngân hàng không đồng ý thực hiện. Từ đó, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông Đ vô hiệu kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[14] Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự chưa thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này thì áp dụng quy định của bộ luật này”*.

[15] Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

[16] Như vậy, sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 01/2018/QĐST-DS ngày 02/11/2018 buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không tuân thủ về hình thức. Nhưng nguyên đơn Phạm Văn P không đồng ý thực hiện, phía bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện. Từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2000 cho đến nay thể hiện: Ngay từ khi chuyển nhượng nguyên đơn đã nhận đủ toàn bộ số vàng, bị đơn đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay là trên 15 năm không ai tranh chấp. Điều đó chứng minh rằng các bên đã giao nhận cho nhau đầy đủ từ khi hợp đồng mới xác lập, riêng chỉ có vấn đề là các bên chưa tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai là do nguyên đơn vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K sau khi chuyển nhượng và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng giữ, nên các bên không tiến hành thủ tục sang tên được.

[17] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Châu Minh Đ, bà Nguyễn Thị Hồng D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P; Công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 4.484,7m², thửa đất 425, tờ bản đồ số 06 (chính quy là thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02) mục đích sử dụng 2L, tọa lạc tại Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông Châu Minh Đ do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn P.

[18] Đối với ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị Q (H) phải có trách nhiệm trả tiền vay cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K để lấy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông P về làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ theo quy định của pháp luật.

[19] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[20] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm, do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 3, Điều 26 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.

[21] Chi phí thẩm định và định giá tài sản số tiền 5.515.593 đồng: Nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[22] Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.060.000 đồng: Do kết quả giám định có chữ ký của ông Phạm Văn P trong Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất ngày 15/4/2000, nên ông Phạm Văn P phải chịu chi phí giám định, chữ ký, chữ viết theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[23] Do kháng cáo được chấp nhận, nên người kháng cáo ông Đ, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Châu Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D.

2/. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

3/. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

- *Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.*

- *Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- *Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;*

- *Căn cứ Án lệ số 04/2016/QĐ-HĐTP ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;*

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Căn cứ khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 3 Điều 26 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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P về việc yêu cầu bị đơn ông Châu Minh Đ cho chuộc lại phần đất tại thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 30 chỉ vàng 24k.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Châu Minh Đ về việc: Yêu cầu công nhận thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc ấp 19/5 xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông và bà Nguyễn Thị Hồng D theo Tờ nhượng quyền sở hữu ruộng đất giữa ông và ông Phạm Văn P ký ngày 15/4/2000. Diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.484,7m² thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc Ấp M, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Phạm Văn P ngày 02/12/1992). Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Trần Tòng Sơn, số đo 42,21m;
- + Hướng Tây giáp đất bà Lê Thị Tươi (vợ ông Định), số đo 35,6m;
- + Hướng Nam giáp đất ông NLC3, số đo 120,4m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Trạng, số đo 113,3m.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K thực hiện ngày 6/8/2018).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Phạm Văn P phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002227 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, ông P được nhận lại số tiền thừa là 2.400.000 đồng.

+ Bị đơn ông Châu Minh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.700.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002298 ngày 28/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

- Chi phí thẩm định và định giá tài sản số tiền 5.515.593 đồng: Ông Phạm Văn P phải chịu. Do ông P đã nộp tạm ứng trước số tiền 5.150.000 đồng, ông Châu Minh Đ đã nộp tạm ứng trước số tiền 365.593 đồng, nên ông P có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho ông Đ số tiền 365.593 đồng.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.060.000 đồng: Ông Phạm Văn P phải chịu. Do ông Châu Minh Đ đã nộp tạm ứng trước số tiền trên, nên ông P có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho ông Đ số tiền 3.060.000 đồng.

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hồng D không phải chịu, hoàn trả cho mỗi người số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008677 (ông Đ), 0008678 (bà D) cùng ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- TAND huyện K (1);
- Chi cục THADS huyện K (1);
- Các đương sự (7);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (1);

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

Nguyễn Văn Dũ