TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 230/2018/DS-PT
Ngày: 26 – 12 – 2018
V/v "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản".

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: Bà Ngô Ngọc Phỉ

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Văn Sơn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Ngọc Điệp – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Hồ Văn Ta - Kiểm sát viên Trung cấp.

Ngày 26 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2018/TLPT-DS, ngày 21 tháng 9 năm 2018 về "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2018/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2018/QĐXX- DS ngày 26 tháng 9 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 189/2018/QĐ-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018 và Thông báo mở phiên tòa số: 1308/TB-TA ngày 21 tháng 11 năm 2018; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 1360/TB-TA ngày 07 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Minh P, sinh năm 1978 (có mặt).

1.2. Bà Phó Thị T, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp BC, xã BM, huyện CP, tỉnh AG.

1.3. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1977 (có mặt).

1.4. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp BT, xã BM, huyện CP, tỉnh AG.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Tổ 24, ấp TT, xã TP, huyện CT, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn T: Bà Thái Thị Diễm T1 là Luật sư của Công ty luật TNHH MTV Tín Nhân thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AP (vắng mặt).

2.2. Bà Lê Thị K, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp HT, xã KA, huyện CM, tỉnh AG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Phương B, sinh năm 1971 (vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Ngọc B1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp CT, xã CĐ, huyện CT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lương Tường H, sinh năm 1986, địa chỉ cư trú: Tổ 11, ấp VL, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh AG (theo giấy ủy quyền ngày 28/11/2018) (có mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Trần Văn T là bị đơn.

4.2. Ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T (sau đây gọi tắt là ông P, bà T) trình bày:

Năm 2014, ông Trần Văn T và bà Lê Thị K (sau đây gọi tắt là ông T, bà K) có cầm cố cho ông, bà diện tích 36.000m^2 đất tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, số tiền cầm cố là 750.000.000đ, thời hạn cầm cố là 03 năm (từ năm 2014 đến 2017).

Nay ông, bà yêu cầu ông T và bà K trả lại ông, bà 750.000.000đ; ông, bà trả lại ông T và bà K diện tích đất theo đo đạc thực tế là 35.484m^2.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị K (sau đây gọi tắt là ông Đ, bà K) trình bày:

Năm 2003, ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích 20.010m^2 đất tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang của ông Ba Mo, với số tiền là 80.000.000đ. Do ông, bà không có hộ khẩu tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang nên nhờ bà K (là chị của ông Đ) đứng tên giùm diện tích đất trên để tiện cho việc vay tiền tại ngân hàng, nhưng ông, bà trực tiếp quản lý và sử dụng đất.

Do ông T, bà K mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng nên chưa chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông, bà.

Năm 2011, ông T, bà K có lập Giấy cam kết xác nhận có đứng tên giùm diện tích 20.010m^2 đất.

Năm 2014 ông, bà cầm cố diện tích đất 20.010m^2 cho ông Huỳnh Văn Luông (sau đây gọi tắt là ông Luông), với số tiền là 370.000.000đ, thời hạn cố 02 năm, đến nay đã hết thời hạn, nhưng chưa chuộc lại đất.

Ông, bà không biết việc ông T, bà K chuyển nhượng diện tích đất 20.010 m^2 cho ông B, bà B1.

Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K và ông B, bà B1 diện tích 20.010m^2 theo Hợp đồng công chứng số 699, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2017 do văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc chứng thực là vô hiệu, vì bà K chỉ là người đứng tên giùm diện tích 20.010m^2 đất, bà K không có quyền chuyển nhượng đất.

- Buộc ông T, bà K trả lại diện tích 20.010m^2 (theo đo đạc thực tế là 19.192m^2) tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00321QSDĐ/mG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003 do K đứng tên.

Theo tờ tường trình và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T và bà K do ông T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông, bà thừa nhận có cầm cố diện tích đất 36.000m^2 cho ông P, bà T, với số tiền là 750.000.000đ. Nay ông, bà không có tiền trả nên chưa chuộc lại đất; ông, bà đồng ý để đất cho ông P, bà T tiếp tục sử dụng đất.

Ông, bà thừa nhận đứng tên giùm ông Đ, bà K diện tích đất 20.010m^2. Nay ông, bà đồng ý trả lại đất cho ông Đ, bà K và đồng ý chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Đ, bà K diện tích 20.010m^2.

Ông, bà có vay của ông B, bà B1 2.520.000.000đ để đáo hạn Ngân hàng. Tiếp theo, ông B trả nợ thay cho ông, bà 107.000.000đ tại Thi hành án huyện Kiên Lương và 32.500.000đ tại Thi hành án huyện Châu Thành.

Sau đó, ông B lừa dối ông, bà nói là làm giấy ủy quyền cho ông B vay tiền Ngân hàng giùm cho ông, bà, vì tin tưởng ông B nên ông, bà đến văn phòng công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/9/2017, nhưng không đọc lại nội dung.

Nay ông, bà thừa nhận có nợ ông B, bà B1 số tiền 2.659.000.000đ, nhưng không có khả năng trả cho ông B, bà B1.

Ông, bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/9/2017 giữa ông, bà với ông B, bà B1.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà B1 trình bày:

Ông, bà có nhận chuyển nhượng 65.327m^2 đất của ông T, bà K với giá 43.000đ/m^2, thành tiền là 2.809.061.000đ. Ông T, bà K trả nợ Ngân hàng 2.550.000.000đ và thi hành hai Bản án đang thi hành tại Thi hành án huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang là 107.000.000đ và Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh An Giang là 32.500.000đ. Số tiền chuyển nhượng còn lại, sau khi nộp thuế chuyển quyền, thì ông, bà sẽ trả đủ cho ông T, bà K.

Ngày 29/9/2017, hai bên ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng 65.327m^2 đất tại văn phòng công chứng; cùng ngày 29/9/2017, ông, bà nộp hồ sơ đăng ký

chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành và hẹn đến ngày 20/10/2017 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do có yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông T, bà K, ngày 06/10/2017 và ngày 31/10/2017, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ra Quyết định phong tỏa quyền sử dụng đất của ông T, bà K nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành trả lại ông, bà hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà có yêu cầu như sau:

- Yêu cầu ông T, bà K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 65.327m^2 công chứng ngày 29/9/2017.

- Do ông, bà không nhận được đất canh tác nên yêu cầu ông Đ, bà K và ông T, bà K cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông, bà theo mức lãi suất là 2%/tháng trên số tiền 2.689.500.000đ, kể từ ngày 20/10/2017 đến ngày xét xử.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp ngày 06/10/2017 và ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Luông trình bày:

Năm 2014, ông Đ bà K cầm cố cho ông diện tích 20.010m^2, với số tiền là 370.000.000đ, thời hạn cố 2 năm, đến nay ông Đ, bà K chưa trả tiền, chưa chuộc lại đất nên ông vẫn tiếp tục canh tác diện tích 20.010m^2.

Nay ông không yêu cầu ông Đ, bà K trả lại 370.000.000đ trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2018/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và ông T, bà K vô hiệu.

- Buộc ông T, bà T có trách nhiệm giao trả lại diện tích 36.000m^2 (đo đạc thực tế 35.484m^2) đất nông nghiệp cho ông T, bà K, gồm thửa 41 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01625 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 27/6/2002, thửa 2317 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03522 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 24/10/2010, thửa 1325 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00322 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/10/2003.

- Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

- Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 09/2017/QĐ-BPBĐ ngày 06/10/2017. Hoàn trả cho ông P 137.000.000đ và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401016295 tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Thành.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông T, bà K và ông Đ, bà K.

Ông T, bà K có trách nhiệm sang tên trả lại cho ông Đ, bà K diện tích 20.010m^2 (đo đạc thực tế 19.190m^2) thuộc thửa 1130,1135 giấy chứng nhận quyền sử dụng 00321 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003.

Ông T, bà K và ông Đ, bà K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định.

- Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

- Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 11/2017/QĐ-BPBĐ ngày 31/10/2017. Hoàn trả cho ông Đ và bà K 78.000.000đ và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401016397 tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Thành.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/9/2017 giữa ông B, bà B1 và ông T, bà K là vô hiệu.

Buộc ông T, bà K phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông B, bà B1 số tiền chuyển nhượng đưa trước là 2.550.000.000đ + số tiền chênh lệch giá là 470.354.400đ = 3.020.354.400đ + tiền vay là 139.500.000đ, tổng cộng là 3.159.854.400đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông B, bà B1 về yêu cầu buộc ông T, bà K, ông P, bà T, ông Đ, bà K bồi thường thiệt hại do không nhận được đất để canh tác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 8 năm 2018, ông B và bà B1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 65.327m^2, buộc ông T và bà K phải trả tiền lãi cho ông, bà do ông, bà không canh tác được đất.

Ngày 09 tháng 8 năm 2018, ông T kháng cáo, không đồng ý bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 470.354.400đ và phí phải nộp, vì việc xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đe dọa, cưỡng ép, lừa dối.

Tại phiên tòa:

- *Ông P và bà T trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng ý bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- *Ông Đ và bà K trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng ý bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- *Ông T:* Vắng mặt.

- *Bà K trình bày:* Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà B1 trình bày:* Ông B, bà B1 rút một phần yêu cầu kháng cáo về yêu cầu ông T, bà K bồi thường thiệt hại do không được canh tác đất. Ông B, bà B1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/9/2017.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của ông B, bà B1 về yêu cầu bồi thường thiệt hại do không canh tác được đất; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K về việc buộc ông T, bà K có trách nhiệm sang tên trả lại diện tích đất nông nghiệp 20.010m^2 (đo đạc thực tế là 19.190m^2) thuộc thửa 1130,1135 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/9/2007 giữa ông B, bà B1 và ông T, bà K đã phát sinh hiệu lực; Buộc ông T, bà K có trách nhiệm giao trả cho ông B, bà B1 diện tích theo đo đạc thực tế theo bản đồ đo đạc hiện trạng ngày 28/12/2017 và ngày 24/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông T nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định pháp luật; Ông B và bà B1 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

[2]. Ông T là người kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt, thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T.

[3]. Bà K đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà K.

[4]. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông B, bà B1 rút một phần yêu cầu kháng cáo về yêu cầu ông T, bà K phải bồi thường thiệt hại do không được canh tác đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của ông B, bà B1.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà K:

Bà K được cấp quyền sử dụng nhiều thửa đất tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng khác nhau, nhưng tại bản chính Giấy cam kết ngày 15/6/2011 giữa ông T, bà K với ông Đ không ghi nhận cụ thể nội dụng nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất, cũng không ghi nhận cụ thể về số thửa đất, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhờ đứng tên giùm.

Bản chính và bản photo Hợp đồng cố đất giữa ông Đ, bà K với ông Luông có cùng nội dụng giao dịch là cầm cố đất và cùng sự việc bà K xác nhận, nhưng

khác nhau về thời điểm bà K xác nhận. Cụ thể: Tại bản chính hợp đồng cố đất, phần xác nhận của bà K được viết sang trang thứ hai của bản hợp đồng và ghi thời điểm xác nhận là *"ngày 20/11/2011"*; Tại bản photo hợp đồng cố đất, phần xác nhận của bà K được viết cùng trang giấy của hợp đồng cố đất và ghi thời điểm xác nhận là *"ngày 20/10/2014"*.

Do đó, Giấy cam kết ngày 15/6/2011 giữa ông T, bà K với ông Đ và Hợp đồng cố đất giữa ông Đ, bà K với ông Luông không phải là chứng cứ chứng minh diện tích 14.242m^2 đất thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 đất thuộc thửa số 1135 là thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà K.

Đất đai tài sản thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện quản lý, Nhà nước chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân khi cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ, bà K không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất nên ông Đ, bà K không phải là chủ sử dụng đối với diện tích 14.242m^2 thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 thuộc thửa số 1135. Đồng thời, ông Đ, bà K không là chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/9/2017. Mặt khác, ông Đ, bà K không chứng minh được quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K và ông B, bà B1 công chứng ngày 29/9/2017, cũng không chứng minh được có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K và ông B, bà B1 công chứng ngày 29/9/2017. Do đó, ông Đ, bà K yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 14.242m^2 thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 thuộc thửa số 1135 giữa ông T, bà K và ông B, bà B1 công chứng ngày 29/9/2017 vô hiệu là không phù hợp với quy định tại Điều 52 của Luật Công chứng.

[6]. Xét sự thỏa thuận giữa ông Đ, bà K với ông T, bà K:

Từ thời điểm ông T, bà K được cấp quyền sử dụng đất đến nay không bị khiếu nại; quá trình ông T, bà K quản lý, sử dụng đất không xảy ra tranh chấp; ông T, bà K nhiều lần dùng quyền sử dụng đất thế chấp tại các Tổ chức tín dụng để bảo đảm các khoản tiền vay, nhưng không bị tranh chấp; cơ quan Thi hành án huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và huyện Châu Thành, tỉnh An Giang có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành không giải quyết cho ông T, bà K thực hiện các giao dịch, chuyển quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thi hành hai Bản án mà ông T, bà K là người có nghĩa vụ trả nợ, cũng không bị tranh chấp, không bị phản đối.

Do không khả năng trả nợ của Ngân hàng và hai bản án đang thi hành án, nên ông T, bà K chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông B, bà B1 và nhận của ông B, bà B1 số tiền 2.659.500.000đ; ông T, bà K đã dùng số tiền 2.659.500.000đ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và thi hành hai bản án tại cơ quan thi hành án. Như vậy, ông T, bà K đã được hưởng quyền nhưng không thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông B, bà B1 theo hợp đồng (đã ký kết được công chứng đúng quy định pháp luật) và ông T trình bày là không khả năng trả lại cho ông B, bà B1 2.659.500.000đ; trái lại, ông T, bà K thỏa thuận chuyển quyền sử dụng cho ông Đ, bà K diện tích 14.242m^2 thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 thuộc thửa số

1135, với lý do *"đứng tên giùm, nay sang tên quyền sử dụng đất trả lại"* là không phù hợp pháp luật và đạo đức xã hội, xâm phạm đến quyền, lợi ích của ông B, bà B1 và nhằm trốn tránh việc thực nghĩa vụ đối với ông B, bà B1. Do đó, sự thỏa thuận giữa ông T, bà K và ông Đ, bà K là giả tạo, nhưng Tòa án nhân dân huyện Châu Thành công nhận sự thỏa thuận của ông Đ, bà K và ông T, bà K là không phù hợp pháp luật.

[7]. Diện tích 14.242m^2 thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 thuộc thửa số 1135 không thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà K nên ông Đ, bà K không có quyền cầm cố cho ông Luông.

[8]. Xét yêu cầu của ông B, bà B1:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông B, bà B1 trình bày: ông B, bà B1 và ông T, bà K thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 43.000đ/m^2, thành tiền là 2.809.061.000đ, nhưng hợp đồng công chứng ghi nhận số tiền 2.550.000.000đ là nhằm giảm tiền thuế. Điều này, phù hợp với lời khai của ông T, bà K thừa nhận có nhận 2.659.500.000đ của ông B, bà B1; người đại diện hợp pháp của ông B, bà B1 thống nhất theo lời khai của ông T, bà K về số tiền đã giao nhận là 2.659.500.000đ, số tiền chưa thanh toán là 149.561.000đ.

Ông T, bà K đã nhận của ông B, bà B1 2.659.500.000đ và có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Việc ông T, bà K trình bày là bị ông B lừa dối và không đọc nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T, bà K không cung cấp chứng cứ về việc bị lừa dối, bị ép buộc, không cung cấp chứng cứ có việc ủy quyền cho ông B vay tiền của Ngân hàng, không cung cấp chứng cứ về việc không biết, không đọc nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2017; cũng không nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Đối chiếu lời khai của ông B, bà B1, ông T, bà K và chứng cứ trong hồ sơ cho thấy: sau khi tất nợ cho Ngân hàng và được Ngân hàng giải chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đã thế chấp và sau khi nộp tiền thi hành án cho hai bản án đang thi hành tại cơ quan Thi hành án huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, ông B, bà B1 có được các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà K và tiến hành thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 29/9/2017, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành đã nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông B, bà B1 và hẹn ngày 20/10/2017 trả kết quả, vào thời điểm ông B, bà B1 nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, toàn bộ diện tích của ông T, bà K không bị kê kiên, không đăng ký các giao dịch đảm bảo.

Trong quá trình chờ nhận kết quả, ngày 06/10/2017, Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích 9.379m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03522 ngày 22/4/2010; diện tích 20.000m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01625.QSDĐ/mG ngày 27/6/2002; diện tích 5.938m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321.QSDĐ/mG ngày 07/01/2003 nên cơ quan có thẩm quyền không thực hiện đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, các chủ thể tham gia hợp đồng có thực hiện nghĩa vụ

đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nhưng việc không đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do trở ngại khách quan, không phải do ý chí chủ quan của các chủ thể tham gia hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà B1 và ông T, bà K lập ngày 29/9/2017 đất đã được công chứng đúng quy định của pháp luật; ông B, bà B1 đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng (giá trị hợp đồng là 2.809.061.000đ, đã trả 2.659.500.000đ, còn lại 149.561.000đ); có thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai, việc không vào sổ địa chính là do trở ngại khách quan như đã nhận định phần trên; các chủ thể tham gia hợp đồng không thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 51 của Luật Công chứng, không thuộc trường hợp khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định tại Điều 52 của Luật Công chứng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2017 không có yếu tố vi phạm pháp luật, nhưng Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2017 vô hiệu là không đúng với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10]. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K; Buộc ông Đ, bà K và ông Luông có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông T, bà K diện tích 14.242m^2 đất thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 đất thuộc thửa số 1135 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321.QSDĐ/mG cấp ngày 07/01/2003; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/9/2017 giữa ông T, bà K với ông B, bà B1; Buộc ông T, bà K có trách nhiệm liên đới giao cho ông B, bà B1 diện tích đất trồng lúa theo đo đạc thực tế tổng cộng là 64.676m^2; Buộc ông B, bà B1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà K số tiền 149.561.000đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9]. Do ông Luông không yêu cầu ông Đ, bà K trả lại số tiền 370.000.000đ nên Tòa án không giải quyết. Nếu có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

[11]. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K với ông B, bà B1 lập ngày 29/9/2019 là phù hợp pháp luật và hợp đồng được công nhận nên không có căn cứ để duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích 9.379m^2 đất, diện tích 20.000m^2 đất, diện tích 5.938m^2 đất, diện tích 14.242m^2 đất, diện tích 5.768m^2 đất của ông T, bà K. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[12]. Luật đất đai không quy định cá nhân có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố giữa ông P, bà T với ông T, bà K là có căn cứ đúng pháp luật.

[13]. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành không chấp nhận yêu cầu của ông B, bà B1 về yêu cầu ông P, bà T, ông Đ, bà K, ông T, bà K cùng bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

[13] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án, ông B và bà B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông T đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 về yêu cầu bồi thường thiệt hại do không được canh tác đất.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/9/2017.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2018/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T và ông Trần Văn T, bà Lê Thị K vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị K có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T số tiền 750.000.000đ.

- Buộc ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông Trần Văn T và bà Lê Thị K diện tích đất trồng lúa đo đạc thực tế tổng cộng là 35.484m^2, gồm: thửa số 2327 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03522 cấp ngày 22/4/2010 do ông Trần Văn T và bà Lê Thị K đứng tên; thửa số 41 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01625.QSDĐ/mG cấp ngày 27/6/2002 do ông Trần Văn T đứng tên; thửa số 1325 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321.QSDĐ/mG cấp ngày 07/01/2003 do bà Lê Thị K đứng tên (theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Thành lập ngày 24/01/2018).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị K.

- Buộc ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K và Huỳnh Văn Luông có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông T, bà K diện tích 14.242m^2 đất thuộc thửa số 1130 và diện tích 5.768m^2 đất thuộc thửa số 1135 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321.QSDĐ/mG cấp ngày 07/01/2003 do bà Lê Thị K đứng tên (theo theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Thành lập ngày 28/12/2017).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 và ông Trần Văn T, bà Lê Thị K công chứng ngày 29/9/2017.

- Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị K có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 diện tích đất trồng lúa đo đạc thực tế tổng cộng là 64.676m^2, gồm: thửa số 2327 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03522 cấp ngày 24/10/2010 do ông Trần Văn T và bà Lê Thị K đứng tên; thửa số 41 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01625.QSDĐ/mG cấp ngày 27/6/2002 do ông Trần Văn T đứng tên; thửa số 383 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01477.QSDĐ/mG cấp ngày 17/12/1999 do ông Trần Văn T đứng tên; thửa số 1130, thửa số 1135 và thửa số 1325 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321.QSDĐ/mG cấp ngày 07/01/2003 do bà Lê Thị K đứng tên (theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Thành lập ngày 28/12/2017 và Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Thành lập ngày 24/01/2018).

- Buộc ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 và ông Trần Văn T, bà Lê Thị K có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 và ông Trần Văn T, bà Lê Thị K công chứng ngày 29/9/2017 theo quy định pháp luật.

- Buộc ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn T và bà Lê Thị K số tiền 149.561.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 về yêu cầu ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T, ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K, ông Trần Văn T, bà Lê Thị K bồi thường thiệt hại do không được canh tác đất.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Ông Phạm Minh P được nhận lại tài sản đảm bảo là số tiền 137.000.000đ theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 09/2017/QĐ-BPBĐ ngày 06/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành trong tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Thành theo tài khoản số 6709401016295 phát hành ngày 6/10/2017.

- Ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị K được nhận lại tài sản đảm bảo là số tiền 78.000.000đ theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2017/QĐ-

BPBĐ ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành trong tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Thành theo tài khoản số 6709401016397 phát hành ngày 31/10/2014.

- Về chi phí tố tụng:

+ Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị K có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Minh P chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.452.893đ.

+ Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị K có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị K chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.735.000đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, được trừ vào tạm ứng án phí 17.000.000đ theo Biên lai thu số 0000930 ngày 06/10/207 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T được nhận lại tạm ứng án phí sơ thẩm là 16.700.000đ theo Biên lai thu số 0000930 ngày 06/10/207 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

+ Ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị K cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000990 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

+ Ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.842.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 41.500.000đ theo Biên lai tthu số 0003300 ngày 21/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 được nhận lại tạm ứng án phí là 11.658.000đ theo Biên lai tthu số 0003300 ngày 21/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

+ Ông Trần Văn T và bà Lê Thị K cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.300.000đ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Trần Văn T theo Biên lai thu số 0008518 ngày 10/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

+ Ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0008516 ngày 09/8/2018 và Biên lai thu số 0008602 ngày 10/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành 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

thoả 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 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:
- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

(đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ