| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TRÀ VINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số:04/2022/DS-PT
Ngày: 07 - 01 -2022
"V/v *Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*"

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

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thành Trung
*Các Thẩm phán:* Ông Tống Văn Viên
Ông Đặng Văn Hùng

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Bích Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** bà Dương Thị Hồng Lánh -Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2021/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021;

*Nguyên đơn:* 1/ Anh Thạch Văn V, Sinh năm 1979;(có mặt)
Địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
2/ Chị Thạch Thị Y, Sinh năm 1984 ;(có mặt)
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Anh Trần Tâm T; S năm 1977. Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017), có mặt

- *Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn*: Luật sư Lâm Khắc S- Văn phòng luật sư Lâm Khắc S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh;(có mặt)

*Bị đơn*: Bà Trần Thị H, Sinh năm 1938; ( vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Lê Thụy Thanh S; S năm 1980. Địa chỉ: Ấp V, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2021), có mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:*
1/Ông Thạch Sa B, Sinh năm 1968 – con bà H (vắng mặt)

2/Bà Kim Thị S, Sinh năm 1969 – Vợ ông B (xin vắng mặt)

3/Chị Thạch Thị Bích N, Sinh năm 1996 – Con ông B(xin vắng mặt)

4/Anh Thạch T T, Sinh năm 2000 – con ông B (xin vắng mặt)

5/Ông Thạch Văn M, Sinh năm 1965 – con bà H (vắng mặt)

6/Bà Huỳnh Thị Bé, Sinh năm 1966 – vợ ông M (xin vắng mặt)

7/Chị Thạch Thị Mến, Sinh năm 1990 – Con ông M (có mặt).

8/Chị Thạch Thị Hồng Y, Sinh năm 1994 – Con ông M(xin vắng mặt)

9Anh Thạch Minh T, S năm 2000 – con ông M (xin vắng mặt)

Cùng Trú tại: Ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch B, Thạch Văn M: Chị Lê Thụy Thanh S; Sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp V, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (văn bản ủy quyền ngày 16/6/2021).

- *Người kháng cáo*: bà Trần Thị H là nguyên đơn kháng cáo.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Tâm T trình bày:*

Ông Thạch C (mất 2010) và bà Trầm Thị L (mất 2012) là cha mẹ của ông Thạch Văn V và bà Thạch Thị Y, lúc C sống ông C, bà L có thỏa thuận với bà Trần Thị H cầm cố diện tích 1.767m$^2$ thuộc 02 thửa đất số 380 và 382, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh bằng 09 chỉ vàng 24kara, hai bên thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, khi nào cha mẹ nguyên đơn có 09 chỉ vàng 24kara thì bà H cho chuộc lại. Khi ông C, bà L qua đời thì ông V, bà Y có đến gặp bà H để yêu cầu chuộc lại đất nhưng bà H không đồng ý cho rằng diện tích đất tranh chấp trên bà H đã nhận chuyển nhượng của ông C.

Nay ông Thạch Văn V và bà Thạch Thị Y yêu cầu bà Trần Thị H trả lại diện tích 1.767m$^2$ thuộc 02 thửa đất số 380 và 382, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, và đồng ý trả lại cho bà Trần Thị H bằng 09 chỉ vàng 24kara, và trả lại cho bà Trần Thị H ½ giá trị cây cối bằng 12.026.075 đồng, hỗ trợ công tôn tạo đất cho bà H bằng 5.000.000 đồng.

*Theo đơn yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H là bị đơn và các ý kiến trình bày của ông Thạch Văn M, chị Thạch Thị M được bị đơn bà H ủy quyền ban đầu và ý kiến trình bày của chị Lê Thụy Thanh S được bị đơn bà H ủy quyền trình bày yêu cầu như sau*:

Năm 1994 ông Thạch C và bà Trầm Thị L (Trần Thị Sa Ri), có chuyển nhượng cho bà Trần Thị H khoảng 2000m$^2$ đất ( thực đo1.767m$^2$ ) với giá 20 chỉ vàng 24kara có làm giấy tay ghi ngày 20/3/1994, hiện nay giấy tay gốc đã thất lạc mất không cung cấp được cho Tòa án. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà H sử dụng trồng mía, kHi mì, xung quanh trồng thêm cây dầu, cây tre, tầm vông, đến năm 2000 do gia đình bà H san lấp làm sân phơi lúa, đến năm 2015 thì bà H có yêu cầu các con của ông C là Thạch Văn V và Thạch Thị Y làm thủ tục tách thửa theo như giấy tay

mà ông C chuyển nhượng cho bà H thì các con ông C không đồng ý, sau đó con bà H là ông Thạch Văn M phát S tranh chấp, tuy nhiên ông M không thuộc đối tượng khởi kiện nên đã rút đơn lại, qua năm 2017 thì các con ông C phát S tranh chấp tiếp.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích thực đo là 1.767m$^2$ thuộc 02 thửa đất số 380 và 382, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu anh V chị Y bồi thường 100 cây tầm vông do bên nguyên đơn đã đốn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Thạch Văn M và ông Thạch B cùng trình bày:* Hai ông là con ruột của bà H, sau khi sang nhượng đất của vợ chồng ông C, thì mẹ hai ông có cho hai ông canh tác trồng khoai mì, khoai lang và trồng thêm một số cây cối, sử dụng được một thời gian thì gia đình cần sân phơi lúa nên có đổ 100 khối đất để làm sân phơi lúa. Phần đất này thuộc quyền quản lý và sử dụng của mẹ hai ông nên do mẹ hai ông quyết định, hai ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan chị Thạch Thị Mến trình bày:* Chị là con ruột của ông Thạch Văn M là cháu nội của bà H, trước đây chị được bà nội ủy quyền, sau đó bà H rút lại ủy quyền và ủy quyền lại cho chị S, nay chị S nhận ủy quyền đã trình bày và có yêu cầu nêu trên, chị không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì đối với vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 20201 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Thạch Thị Y, anh Thạch Văn V yêu cầu được chuộc lại đất có tổng diện tích 1.767m$^2$ trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NHK) diện tích 650m$^2$ và một phần thửa thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117m$^2$ cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Bác yêu cầu của bà Trần Thị H, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và vợ chồng ông Thạch C.

Buộc bà Trần Thị H giao trả đất tổng diện tích 1.767m$^2$ trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NHK) diện tích 650m$^2$ và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117m$^2$ cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn chị Thạch Thị Y, anh Thạch Văn V.

Buộc nguyên đơn chị Thạch Thị Y, anh Thạch Văn V trả lại cho bà Trần Thị H 09 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999 trị giá 46.260.000 đồng), và ½ giá trị tài sản (cây cối) = 12.026.075 đồng, tiền công tôn tạo giữ gìn đất bằng 99.469.500 đồng. Tổng số tiền bằng 157.755.575 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H đối với yêu cầu về tài sản là 100 cây tầm vông trị giá 2.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm C tuyên tứ cận đất, tiền án phí, lệ phí thẩm định nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2021 bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và quyền sử dụng đất cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị luật sư bào chữa bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Bị đơn kháng cáo cho rằng nhận chuyển nhượng đất nhưng không cung cấp được giấy chuyển nhượng đất, giấy phô tô thì không có giá trị pháp lý, bà H phải chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Mặc khác bà H cho rằng chuyển nhượng đất từ năm 1994 đến nay tại sao không yêu cầu tách thửa trong khi ông C cũng đã tách thửa cho một số người mua đất ở gần đó, đồng thời vào năm 2015 ông M con bà H phát đơn yêu cầu, sau đó rút lại vì sao không tiếp tục khởi kiện. C việc nguyên đơn cho rằng đã cầm cố tuy không có giấy tờ nhưng qua các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp hiện nay ông C vẫn đứng tên quyền sử dụng đất, ông C biết chữ mọi giao dịch dân sự ông C đều ký tên. Tờ giấy chuyển nhượng bà H cung cấp không có chữ ký của ông Thạch C. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà V về vụ án: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H là không có cơ sở để chấp nhận, bà H không đưa ra được chứng cứ chứng việc chuyển nhượng đất là hợp pháp. Lời khai của ông Lâm Thành S, bà H và người đại diện ủy quyền của bà H, không thống nhất nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng sử dụng diện tích 1.767m$^2$ ;trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NHK) diện tích 650m$^2$ và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117m$^2$ cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Trần Thị H và ông Thạch C lập ngày 27/3/1994 ( giấy tay). Phía bên ông Thạch Văn D và Thạch Thị Y khai ông Thạch C C sống không có chuyển nhượng đất cho bà H mà cho rằng chỉ cầm cố bằng 09 chỉ vàng 24K. Bà H cung cấp bản photo giấy chuyển nhượng đất giồng lập ngày 27/3/1994 có hai nhân chứng là Tăng Thị Đ và Tăng P nhưng hai người nay đã chết và có xác nhận của ông Lâm Thành S tổ tự quản ấp C. Qua xem xét giấy chuyển nhượng đất của bà H cung cấp và lời khai của ông Lâm Thanh Slà Tổ trưởng tổ tự quản ấp C tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông S là người ký tên xác nhận tờ giấy chuyển nhượng đất. Ông S trình bày khai ông Thạch C là người mang giấy chuyển nhượng đất đến để ông xác nhận. Việc ông xác nhận chuyển nhượng là thỏa thuận giữa các bên, ông không nghe nói việc cầm cố đất. Lời khai của ông sang là có cơ sở đáng tin cậy. bên cạnh đó những người sống xung quanh đất như bà Thạch Thị P (BL 227-228), ông Huỳnh H ( Bl 139) biết việc ông Thạch C chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị H

Mặt khác khi chuyển nhượng đất từ năm 1994 đến khi ông C chết năm 2010, bà L chết năm 2013 các bên cũng không có tranh chấp việc chuyển nhượng hay cầm cố đất; đến năm 2015 các con bà H yêu cầu làm thủ tục tách thửa thì anh V ,chị Y mới cho rằng cầm cố đất. Sau khi nhận đất sử dụng bà H có trồng bổ sung thêm một số cây lâu năm, cải tạo san lấp làm sân phơi bên gia đình ông Thạch C cũng không có ai ngăn cản. Do đó lời khai bà H cho rằng đã chuyển nhượng đất là phù hợp với sự thật.

[2] Bên ông Thạch Văn V và bà Thạch Thị Y cho rằng diện tích 1.767 $m^2$ ông Thạch C cầm cố cho bà H, nhưng bà H không thừa nhận bên ông V, bà Y không có căn cứ cứ gì chứng minh việc cầm cố đất. Bên đại diện nguyên đơn cho rằng khi C sống ông Thạch C mặc dù không biết chữ nhưng thường hay ký tên trong giao dịch mua bán, vay nợ. Việc ký tên hay lăn tay điểm chỉ là việc ký nhận để thực hiện giao dịch do đo không nhất thiết các văn bản giao dịch là phải ký tên đối với người không biết chữ. Tờ giấy sang nhượng đất bà H cung cấp thất lạc bản chính nhưng người chứng thực là ông Lâm Thanh S có mặt tại phiên tòa xác nhận là có chứng thực trong tờ chuyển nhượng do ông Thạch C mang đến yêu cầu ông chứng thực nên lời nại ra này của bên đại diện của nguyên đơn là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[3] Việc chuyển nhượng đất giữa ông Thạch C và bà Trần Thị H các bên chỉ lập giấy tay nên vi phạm về hình thức. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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;*

*2. 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.*

Như nhận định trên bên bà H nhận chuyển nhượng và sử dụng đất từ năm 1994 đến nay hơn hai mươi lăm năm, đã trồng cây lâu năm san lấp đất làm sân phơi lúa. Bên nguyên đơn không khiếu nại hay tranh chấp gì. Nay giá đất tăng cao bên nguyên đơn cho rằng ông Thạch C chỉ cầm cố đất và xin chuộc lại là không có cơ sở. Bà Trần Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 1.767$m^2$ và được tiếp tục sử dụng đất là phù hợp với điều 129 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Vì các chứng cứ nhận định phân tích nêu trên yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H là có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của kiểm sát viên và luật sư bào chữa bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là không phù hợp với các tình tiết chứng cứ vụ án không được chấp nhận.

[4] Về lệ phí thẩm định: yêu cầu khởi kiện của anh Thạch Văn V và chị Thạch Thị Y không chấp nhận nên anh chị phải chịu lệ phí thẩm định, định giá theo quy định.

[5] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bà Pg được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 129, Điều 500; 501 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán và Nghị quyết 326/2019/NQ-UBTVQH13 ngày 30/12/2019 quy định về án phí lệ phí.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 9/2021/DSST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Thạch Thị Y, anh Thạch Văn V yêu cầu được chuộc lại đất có tổng diện tích 1.767m$^2$ trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NHK) diện tích 650m$^2$ và một phần thửa thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117m$^2$ cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị H, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và vợ chồng ông Thạch C.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.767m$^2$ trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NHK) diện tích 650m$^2$ và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117m$^2$ cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Cây Da, xã Đại An, huyện Trà Cú, tỉnh Trà V giữa bà Trần thị H và ông Thạch C.

4. Bà Trần Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích 1.767m$^2$ trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NHK) diện tích 650m$^2$ và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117m$^2$ cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh. ( vị trí đất xem Sơ đồ thửa đất theo công văn số 172, ngày 23/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T)

Bà H được quyền Liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí anh Thạch Văn V và chị Thạch Thị Y .Bà Trần Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:4.615.000 đồng (ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng) chị Thạch Thị Y, anh Thạch Văn V phải chịu; Chị Y, anh V đã tạm ứng trước cho Tòa án 5.000.000 đồng, như vậy chị Y, anh V được nhận lại

tại Tòa án huyện T 385.000 đồng; bà Trần Thị H nhận lại 2.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Trà Cú.

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 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 Trà V;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS Huyện T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thành Trung**