TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2023/DS-PT
Ngày: 01 - 3 - 2023
V/v "*Tranh chấp giao dịch dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn.

Bà Trần Thị Chọn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang***: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 246/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp giao dịch dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1958; Có mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

1.2. Bà Lưu Thị Kim Đ1 (chết ngày 13/12/2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1:

1.2.1. Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1979; Có đơn xin vắng mặt.

1.2.2. Anh Nguyễn Thanh V, sinh năm 1983; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

1.2.3. Chị Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thế T2, sinh năm 1962; Vắng mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông T2: Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1988; Có mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958; Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn T4; Vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1968; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1946; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1951; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1954; Có đơn xin vắng mặt.

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

3.9. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: xã A, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.10. Bà Nguyễn Thị Thu H3 (chết ngày 22/5/2022):

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H3:

3.10.1. Chị Nguyễn Thị H4; Vắng mặt.

3.10.2. Chị Nguyễn Thị X1; Vắng mặt.

3.10.3. Chị Nguyễn Thị X2; Vắng mặt.

3.10.4. Chị Nguyễn Thị T5; Vắng mặt.

3.10.5. Chị Nguyễn Thị H5; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.10.6. Chị Nguyễn Thị T6; Vắng mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.10.7. Anh Nguyễn Văn K1 (chết năm 2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh K1:

3.10.7.1. Chị Nguyễn Thị D2; Vắng mặt.

3.10.7.2. Anh Nguyễn Duy K2; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.11. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1988; Có mặt.

3.12. Anh Nguyễn Văn X3, sinh năm 1989; Vắng mặt.

3.13. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1982; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3.14. Chị Nguyễn Thị L3, sinh năm 1979; Vắng mặt.

Địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.15. Chị Nguyễn Thị L4, sinh năm 1981; Vắng mặt.

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

Người đại diện theo uỷ quyền của anh X3, chị L2, chị L3, chị L4: Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1988; Có mặt.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

***4. Người kháng cáo**:* Bị đơn ông Nguyễn Thế T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Lưu Thị Kim Đ1 trình bày**:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ ông N1 là ông Nguyễn Quang N3, bà Mai Thị L5 khai phá từ trước năm 1975. Cha mẹ ông N1 sử dụng đến năm 1976 thì cha mẹ phân chia đất cho anh thứ 2 tên Nguyễn Văn D1, anh thứ 3 Nguyễn Văn L1 mỗi người 05 công đất trồng lúa, phần còn lại khoảng 40 công (40.000 m^2) tiếp tục sử dụng.

Năm 1985 ông L1 trả lại đất cho cha, mẹ ông N1, ông bà canh tác đến 1990 cha ông N1 (Nguyễn Quang N3) cố cho chú ruột ông N1 là ông Nguyễn Văn Đ3 05 công (tầm 3 mét) ngay vị trí 05 công đất ông L1 trả lại, bằng 150 giạ lúa, thời hạn cố: Khi nào có lúa thì chuộc lại, không có làm giấy cố mà chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói. Năm 1996 cha ông N1 tặng cho ông N1 05 công đất cố này và khoảng 40.000 m^2 của cha ông N1 đang sử dụng, ông N1 có nghĩa vụ chuộc lại bằng 150 giạ lúa, từ đó ông N1 lập thủ tục tặng cho và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tổng diện tích ông N1 được cấp giấy khoảng 45.000 m^2, giấy chứng nhận QSD đất của ông N1 bị thất lạc gần 4 năm nay, ông N1 có lập thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng do có tranh chấp với ông T2 nên chưa được cấp giấy lại.

Vào tháng 12/2015 ông N1 gặp ông T2 xin chuộc lại 05 công đất cố, ông T2 đồng ý. Ngày 15/01/2016 (âm lịch) ông N1 đến chuộc lại đất thì ông T2 cho chuộc lại mỗi công bằng 10 chỉ vàng 24k. Từ đó xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Nay ông N1 yêu cầu ông T2 trả lại cho vợ chồng ông N1 05 công đất cố, tọa lạc tại: Xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông N1 trả lại cho ông T2 150 giạ lúa. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn N1 xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 91 A, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ G006675/QSDĐ ngày 06/10/1994, do UBND huyện A cấp cho ông, bà Nguyễn Quang N3. Ông N1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang N3 và ông Nguyễn Văn Đ3 là vô hiệu; yêu cầu ông Nguyễn Thế T2 trả lại cho ông N1 diện tích đất cầm cố đo thực tế là 8.245,9 m^2; ông N1 trả lại cho ông Nguyễn Thế T2 150 giạ lúa quy thành tiền là 25.500.000 đồng.

**** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thế T2 trình bày:***

Vào tháng 01/1990 âm lịch ông Nguyễn Quang N3 cố cho ông Nguyễn Văn Đ3 05 công đất trồng lúa (đất cho anh L1 trước đây) liền kề với 05 công đất ông Duyên cố trước, giá 100 giạ lúa, khoảng 15 ngày sau ông N3 lấy thêm 50 giạ lúa, coi như là chuyển nhượng 05 công đất bằng 150 giạ lúa, việc cầm cố quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có làm giấy tờ gì.

Năm 1992 ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông Đ3 05 công đất này và canh tác cho đến nay; diện tích đo đạc thực tế là 8.245,9 m^2.

Ông T2 đồng ý cho ông N1, bà Đ1 chuộc lại 05 công đất với giá mỗi công là 05 chỉ vàng 24k (9999) x 05 công là 25 chỉ vàng (9999).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T2 là anh Nguyễn Văn T3 cho rằng sau khi ông N3 cố đất cho ông Đ3 thì khoảng 15 ngày sau ông N3 chuyển nhượng diện tích đất cố này cho ông Đ3 và nhận thêm 50 giạ lúa, tổng cộng nhận 02 lần là 150 giạ lúa. Anh T3 đồng ý cho ông N1 chuộc lại 05 công đất (diện tích đo thực tế là 8.245,9 m^2) là 200.000.000 đồng. Nếu ông N1 không đồng ý thì anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1990 giữa ông N3 và ông Đ3.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1 trình bày:***

Vào năm 1990 ông N3 có cố cho ông Đ3 05 công đất bằng 150 giạ lúa, thời hạn cố: Từ 03 năm trở lên mới có quyền chuộc lại đất, ông đồng ý cho ông N1 chuộc lại đất và đồng ý cho ông N1 được hưởng diện tích đất này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:***

Vào năm nào ông Nhung không nhớ, ông N3 có chuyển nhượng cho ông Đ3 6,0 công đất, giá 150 giạ lúa. 02 năm sau ông Đ3 chuyển nhượng lại cho vợ

chồng ông T2, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông Nhung không biết. Ông Nhung không yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:***

Vào năm 1990 ông N3 có cố cho ông Đ3 05 công đất bằng 150 giạ lúa, ông Đ3 có chuyển nhượng cho ông T2 hay không thì ông không biết. Nay ông đồng ý cho ông N1 chuộc lại đất cố và trả cho ông T2 150 giạ lúa, ông không yêu cầu gì về diện tích đất cố này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:***

Vào năm 1990 ông N3 có chuyển nhượng cho ông Đ3 05 công đất, sau đó ông Đ3 chuyển nhượng lại cho ông T2, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà H3 không biết. Bà không có ý kiến gì về việc ông N1 yêu cầu chuộc lại đất và trả cho ông T2 150 giạ lúa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:***

Vào năm 1990 ông N3 có cố quyền sử dụng đất cho ông Đ3, giá cố bao nhiêu thì bà không biết, bà Đ1 ý cho ông N1 chuộc lại đất và đồng ý cho ông N1 trả lại cho ông T2 150 giạ lúa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:***

Vào năm 1990, ông N3 có cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Đ3, giá cầm cố bao nhiêu thì ông không biết, việc cầm cố không có viết giấy. Ông đồng ý cho ông N1 chuộc lại đất và ông N1 trả cho ông T2 150 giạ lúa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:***

Vào năm 1990, ông N3 có cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Đ3, sau đó chuyển nhượng luôn cho ông Đ3. Việc cầm cố và chuyển nhượng không có viết giấy, giá cầm cố khoảng 20 giạ lúa/công, còn giá chuyển nhượng thì ông không biết. Ông Đ3 có chuyển nhượng lại cho ông T2 hay không thì ông không biết. Ông không có ý kiến gì về việc ông N1 yêu cầu chuộc lại đất và trả cho ông T2 150 giạ lúa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H6 trình bày:***

Vào năm 1990, ông N3 có cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ3 hay không thì ông không biết, sau này ông Đ3 có chuyển nhượng lại cho ông T2. Ông không có ý kiến gì về việc ông N1 yêu cầu chuộc lại đất và không yêu cầu gì về 150 giạ lúa mà ông N1 trả cho ông T2.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang quyết định***:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N3 và ông Nguyễn Văn Đ3 năm 1990 là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thế T2 cùng các con gồm Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4 giao trả diện tích đất

cầm cố cho các anh em của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H2 (hàng thừa kế của ông N3) mà ông Nguyễn Văn N1 là người đại diện nhận theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 187-2018 ngày 30/10/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A, diện tích đo thực tế là 8.245,9 m^2, có vị trí: Hướng đông giáp đất ông Lê Việt A cạnh 1-2 = 148 mét, hướng tây giáp đất bà Phan Lệ T7 cạnh 3-4 = 151,5 mét, hướng nam giáp kênh 500 cạnh 2-3 = 55,65 mét, hướng bắc giáp với đất bà Phan Lệ T7 cạnh 4-1 = 54,7 mét. Tọa lạc: xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Buộc các anh em của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H2 mà ông Nguyễn Văn N1 là người đại diện trả lại cho các anh em của bà Nguyễn Thị Thu (vợ ông Nguyễn Thế T2) gồm: Ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn H6, bà Nguyễn Thị Đ2 và các con, cháu của bà Nguyễn Thị Thu H3 (Nguyễn Thị Hà) gồm: Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị X1, Nguyễn Thị X2, Nguyễn Thị Thùy, Nguyễn Thị H5, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Duy K2 (hàng thừa kế của ông Đ3) là 150 giạ lúa quy thành tiền là 25.500.000 đồng mà ông Nguyễn Thế T2 là người đại diện nhận.

4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Thị L2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

**** Ngày 07/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Thế T2 kháng cáo với nội dung*:** Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T2 đối với diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm***:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 yêu cầu về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T2 đối với diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 8.245,9m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1 yêu cầu không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T2.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T2. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ

luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất" là thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp cụ thể bị đơn có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp giao dịch dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm có tuyên đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chỉ cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm, cũng bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T2 đối với diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 8.245,9m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận vào năm 1990 ông Nguyễn Văn N3 cố cho ông Nguyễn Văn Đ3 (ông N3 và ông Đ3 là anh em ruột) 05 công (tầm 3 mét), đo thực tế 8.245,9m^2, giá 100 giạ lúa, có vị trí: Hướng đông giáp đất ông Lê Việt T8, hướng tây giáp đất bà Phan Lệ T7, hướng nam giáp kênh 500, hướng bắc giáp đất bà Phan Lệ T7, tọa lạc tại xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Ngoài ra, phía bị đơn ông Nguyễn Thế T2 còn xác định, sau khi cầm cố quyền sử dụng đất thì nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng luôn diện tích đất cầm cố, khi đó bên nguyên đơn nhận thêm 50 giạ lúa, tổng hai lần nguyên đơn nhận 150 giạ lúa.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lưu Thị Kim Đ1 là anh Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thanh V và chị Nguyễn Thanh T1 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch

cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 là vô hiệu, yêu cầu ông Nguyễn Thế T2 trả lại diện tích đất cầm cố đo thực tế là 8.245,9m^2 và ông N1 trả lại cho ông Nguyễn Thế T2 150 giạ lúa quy thành tiền là 25.500.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận vào tháng 01 năm 1990 ông Nguyễn Văn N3 cố cho ông Nguyễn Văn Đ3 05 công đất tầm 03 mét, đo thực tế là 8.245,9 m^2, giá 100 giạ lúa nên không cần chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn cho rằng, sau khi cố đất thì đến khoảng tháng 9 - 10 năm 1990 gia đình thiếu lúa ăn nên ông N3 đến hỏi vay của ông Đ3 50 giạ lúa để ăn làm mùa, ông Đ3 không cho vay mà cho cố thêm 50 giạ lúa nên tổng số lúa cố đất là 150 giạ.

Bị đơn cho rằng, đã chuyển nhượng từ năm 1990 đến nay là hơn 30 năm nhưng phía bị đơn không lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không cung cấp được giấy chuyển nhượng và cũng không có giấy tờ gì khác để chứng minh cho việc có chuyển nhượng.

Tại công văn số: 318/UBND ngày 03/9/2019 của UBND huyện A khẳng định: Ngày 22/7/2002 ông N1 đã đăng ký biến động, nhưng vì có tranh chấp nên UBND huyện A chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N1.

Về giá trị đất, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất và giá của mỗi giạ lúa, cụ thể là giá trị đất là 12 chỉ vàng 24k/1 công tầm 3 mét và giá lúa là 170.000 đồng/giạ, làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy, giao dịch giữa các đương sự là không phù hợp quy định pháp luật cụ thể:

Theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai quy định về quyền của người sử dụng đất thì không quy định người sử dụng được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự.

Điều 128 Bộ luật dân sự có quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

"Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự có quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu như sau:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn tả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải

hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lưu Thị Kim Đ1 là anh Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thanh V và chị Nguyễn Thanh T1 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 là vô hiệu, yêu cầu ông Nguyễn Thế T2 trả lại diện tích đất cầm cố đo thực tế là 8.245,9m^2 và ông N1 trả lại cho ông Nguyễn Thế T2 150 giạ lúa quy thành tiền là 25.500.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T2 đối với diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 8.245,9m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bị đơn cho rằng, sau khi cầm cố thì phía bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cố này cho phía bị đơn từ năm 1990 đến nay là hơn 30 năm, nhưng phía bị đơn không lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, cũng không cung cấp được giấy chuyển nhượng và cũng không có giấy tờ gì khác để chứng minh cho việc có chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Thị L2 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[4] Tuy nhiên trong quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm còn sai sót cần rút kinh nghiệm cụ thể:

- Xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Thị L2, nhưng không tuyên rõ cụ thể không chấp nhận nội dung nào.

- Diện tích đất đang tranh chấp hiện tại ông T2 đang nuôi trồng thủy sản, nhưng cấp sơ thẩm không tuyên thời gian cho ông T2 thu hoạch là thiếu sót, nên sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Từ những căn cứ nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:

78/2022/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của số tiền là 2.041.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0004047 ngày 14/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang là 1.020.500 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thế T2 phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của số tiền là 2.041.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0004047 ngày 14/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang là 1.020.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn N1 đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn Thế T2 phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền 1.020.500 đồng.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thế T2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn X3, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L4, bà Nguyễn Thị L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006111 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000076 ngày 08/11/2016 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006106 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Thế T2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000923 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng các Điều 50, Điều 105, Điều 106, Điều 135, 136 Điều167 Luật đất đai năm 2003; Điều 127 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2004; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N3 và ông Nguyễn Văn Đ3 năm 1990 là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thế T2 cùng các con gồm Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4 giao trả diện tích đất cầm cố cho các anh em của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H2 (hàng thừa kế của ông N3) mà ông Nguyễn Văn N1 là người đại diện nhận theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 187-2018 ngày 30/10/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A, diện tích đo thực tế là 8.245,9 m^2, có vị trí: Hướng đông giáp đất ông Lê Việt T8 cạnh 1-2 = 148 mét, hướng tây giáp đất bà Phan Lệ T7 cạnh 3-4 = 151,5 mét, hướng nam giáp kênh 500 cạnh 2-3 = 55,65 mét, hướng bắc giáp với đất bà Phan Lệ T7 cạnh 4-1 = 54,7 mét. Tọa lạc: xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Buộc các anh em của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H2 mà ông Nguyễn Văn N1 là người đại diện trả lại cho các anh em của bà Nguyễn Thị Thu (vợ ông Nguyễn Thế T2) gồm: Ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn H6, bà Nguyễn Thị Đ2 và các con, cháu của bà Nguyễn Thị Thu H3 (Nguyễn Thị Hà) gồm: Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị X1, Nguyễn Thị X2, Nguyễn Thị Thùy, Nguyễn Thị H5, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Duy K2 (hàng thừa kế của ông Đ3) là 150 giạ lúa quy thành tiền là 25.500.000 đồng mà ông Nguyễn Thế T2 là người đại diện nhận.

4. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thế T2 thu hoạch toàn bộ hoa lợi nuôi trồng thủy sản (tôm, cua) trong thời hạn 06 tháng, để giao trả lại diện tích đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế T2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn N3 với ông Nguyễn Văn Đ3 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T2 đối với diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 8.245,9m^2, tọa lạc: xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của số tiền là 2.041.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0004047 ngày 14/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang là 1.020.500 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thế T2 phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của số tiền là 2.041.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0004047 ngày 14/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang là 1.020.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn N1 đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn Thế T2 phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền 1.020.500 đồng.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thế T2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn X3, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L4, bà Nguyễn Thị L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006111 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000076 ngày 08/11/2016 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006106 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Thế T2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000923 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo