

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 07/2018/DS-PT

Ngày 12- 01 - 2018

V/v Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Như

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Tư E sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1976 (có mặt).

3. Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1978 (có mặt).

4. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

6. Ngân hàng P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn V - Giám đốc Ngân hàng P - Chi nhánh huyện H; địa chỉ: Ấp M, thị trấn L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PV ngày 19/6/2014 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh D - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: Ấp M, thị trấn L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Tư E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/10/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ, phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 cùng thống nhất trình bày: Vào năm 1987, ông bà có vay số tiền 200.000 đồng của bà Huỳnh Tư E, đến năm 1988, vốn và lãi tính ra bằng 40 gia lúa, do không có khả năng trả nên ông bà đã cố phần đất diện tích 01 công 02 góc 03 cho bà Tư E và chồng bà Tư E là ông Lê Thanh H2 canh tác để trừ nợ. Khi cố đất không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến chỉ có hai vợ chồng ông bà với bà Tư E, hai bên thỏa thuận bằng lời nói khi nào có đủ 40 gia lúa thì sẽ được chuộc lại đất. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên sau khi cố đất ông bà đi làm ăn nơi khác, khi quay về thì ông bà mới biết phần đất trên bà Tư E đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn H1. Do đó, ông T và bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tư E và ông H2 cho chuộc lại phần đất đã cố với giá là 40 gia lúa. Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu gì khác.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ, phúc thẩm bị đơn bà Huỳnh Tư E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2 cùng thống nhất trình bày: Từ trước đến giờ ông bà không có cho vợ chồng ông T, bà N1 vay tiền như ông T đã trình bày. Vào năm 1986, ông Nguyễn Văn T có đến nhà và kêu ông bà nhận chuyển nhượng phần đất của ông T diện tích là 02 công tám cây, bằng 40 gia lúa. Phần đất còn dư lại khoảng 0,5 công ông T để cho ông bà sử dụng. Việc sang bán này hai bên có làm giấy tay nhưng ông bà đã nộp khi đăng ký làm quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, ông T đòi lại phần đất dư, khi đó được áp hòa giải, tại phiên hòa giải vợ chồng ông bà cũng đồng ý trả lại phần đất dư trên cho ông T. Sau đó, ông T cũng đã bán lại phần đất dư này cho ông Trần Văn H1 vào năm 2003. Còn phần đất ông bà mua

của ông T, vợ chồng ông bà cũng đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn H1 với giá 17 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy tay. Nay ông T kiện yêu cầu chuộc phần đất đã chuyển nhượng bằng 40 gia lúa ông bà không đồng ý cho ông T chuộc đất. Ngoài ra ông bà không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 cùng vợ bà Đoàn Thị T1 cùng trình bày: Vào ngày 09/3/2002, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E phần đất 2,5 công tầm cây với giá ghi trong giấy là 19 chỉ vàng 24K nhưng thực tế ông bà chỉ đưa cho bà Tư E, ông H2 nhận 17 chỉ vàng 24K. Còn lại 02 chỉ vàng 24K dự tính sẽ đưa cho ông T, vì trong đó có phần đất còn dư lại 0,5 công là của ông T theo sự thỏa thuận của hai bên trước đây đã hòa giải. Nhưng khi hai bên tiến hành chuyển nhượng phần đất dư trên thì có thêm phần đất kênh mới vét nên diện tích là 01 công tầm cây nên ông bà thống nhất nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 05 chỉ vàng 24K, có lập giấy tay vào ngày 16/12/2003. Trước đó vào năm 1997, ông bà cũng đã sang phần đất của ông T diện tích hơn 03 công cũng nằm cặp thửa đất này nên sau khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H2, vợ chồng ông bà ban đất ra sử dụng chung một mẫu đất cho đến nay. Việc ông T kiện và đòi chuộc lại phần đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà Tư E, ông bà có ý kiến: Đối với 0,5 công đất dư ra ông T không tranh chấp, còn 02 công tầm cây thì ông T yêu cầu bà Tư E trả lại, do đó ông bà yêu cầu như sau: Trường hợp Tòa án giải quyết và chấp nhận yêu cầu của ông T thì ông bà đề nghị buộc ông H2, bà Tư E bồi thường cho ông bà tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường mà các bên đã thống nhất là 80.000.000 đồng/01 công tầm cây. Còn không chấp nhận yêu cầu của ông T thì ông bà tiếp tục sử dụng canh tác phần đất trên.

Tại lời khai vào ngày 05/7/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T2 trình bày: Ông có phần đất nằm cặp phần đất của ông Trần Văn H1, hai bên có bờ ranh rõ ràng và từ trước đến nay không ai tranh chấp với ai. Việc cơ quan chuyên môn xác định ông đứng tên trên Sổ mục kê trong phần đất tranh chấp giữa ông T, bà Tư E và ông H1 nhưng thực tế ông không có phần đất nào tại phần đất tranh chấp trên nên ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại đơn khởi kiện ngày 06/4/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng P, người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Vào ngày 04/4/2006, ông Lê Thanh H2 có ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận số E0083406, diện tích 5.200m² thửa đất số 0074, 0718 tờ bản đồ số 13 do ông H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 5.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Hiện nay, số tiền mà ông H2 còn nợ vốn là 100.000 đồng, lãi phát sinh dự tính đến ngày 08/8/2014 là 7.743.940 đồng và

Ngân hàng yêu cầu ông H2 trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông H2 không trả nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản mà ông H2 đã thế chấp cho Ngân hàng. Đến ngày 14/9/2016 đại diện Ngân hàng P đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Hùng.

Tại bản khai vào ngày 05/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H do ông Phan Thanh D đại diện theo pháp luật trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính xã Q (thành lập năm 1993), thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H1 tại thửa số 826, tờ bản đồ số 13 gồm các loại giấy tờ sau: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H1, Biên bản xét, Tờ trình, Danh sách các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện H số 637/QĐ-UB ngày 02/10/1998. Với các loại giấy tờ trên, căn cứ vào Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư số 302/TT-ĐKTK ngày 20/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc hướng dẫn thi hành quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H1 tại thửa số 826, tờ bản đồ số 13 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Mặt khác, hiện nay phần đất này ông T đang tranh chấp với bà Tư E nên Ủy ban nhân dân huyện H không đồng ý hủy (hoặc thu hồi) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H1 tại thửa đất nêu trên theo yêu cầu của đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện H giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 35; Điều 39; Điều 217; Điều 218; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc hội và Điều 29 Luật Tổ tụng hành chính năm 2010; các Điều 100, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

- Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N1 với bà Huỳnh Tư E, ông Lê Thanh H2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E với ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho bà Huỳnh Tư E và ông Lê Thanh H2 40 gia lúa khô (loại lúa thông dụng ở địa phương).

- Buộc ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 và ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E cùng có trách nhiệm giao trả phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế tại thửa 2 có diện tích 2.163,3m² cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N1 có vị trí, kích thước như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất ông Trần Văn H1 có cạnh dài 57,2m;
- Phía Tây giáp đất ông Trần Văn H1 có cạnh dài 14,8m + 65,2m;
- Phía Nam giáp thửa đất ông Phạm Văn T2 có cạnh dài 7,4m;
- Phía Bắc giáp thửa đất ông Phan Văn K có cạnh dài 54,0m;

Theo hồ sơ địa chính xã Q thành lập năm 1993;

Nằm trong thửa 540, tờ bản đồ số 13, diện tích 979,4m² do ông Phạm Văn T2 đứng tên trên Sổ mục kê và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Nằm trong thửa số 826 tờ bản đồ số 13 tổng diện tích 1.183,9m² do ông Trần Văn H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn H1.

Buộc ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E giao trả 17 chỉ vàng 24K (loại vàng 98%) và bồi thường cho ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 số tiền chênh lệch giá đất là 37.188.091 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng P.

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M593180 do ông Trần Văn H1 đứng tên tại thửa 826, tờ bản đồ số 13 với diện tích 1.183,9m² được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/3/1999.

Ông T có quyền đăng ký kê khai toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp này khi có yêu cầu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí không có giá ngạch: Buộc ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E liên đới nộp 200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Về án phí có giá ngạch:

Buộc ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 1.859.404 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H; số tiền tạm ứng của ông Nguyễn Văn T đã dự nộp 200.000 đồng, theo biên lai thu số 002095 ngày 09/10/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H sẽ được hoàn lại trong giai đoạn thi hành án; số tiền tạm ứng của ông Trần Văn H1 đã dự nộp 200.000 đồng, theo biên lai thu số 003437 ngày 04/8/2016 sẽ được hoàn lại trong giai đoạn thi hành án; số tiền tạm ứng của đại diện Ngân hàng P đã dự nộp 200.000 đồng, theo biên lai thu số 002934 ngày 06/4/2015 sẽ được hoàn lại trong giai đoạn thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.830.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T dự nộp 600.000 đồng, bà Huỳnh Tư E dự nộp 600.000 đồng. Ông Trần Văn H1 dự nộp 980.000 đồng (nhưng đã được hoàn lại 350.000 đồng) còn 630.000 đồng đã chi hết. Nên buộc ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 600.000 đồng để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N1. Ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 phải chịu 315.000 đồng và ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E phải chịu 315.000 đồng, do đó buộc ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E phải hoàn trả cho ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 số tiền 315.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/7/2017, bà Huỳnh Tư E kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xem xét lại bản án sơ thẩm.

Ngày 24/7/2017, ông Trần Văn H1 và bà Đoàn Thị T1 kháng cáo yêu cầu xét xử lại vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa bà Huỳnh Tư E, ông Trần Văn H1 và bà Đoàn Thị T1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Trong quá trình thụ lý xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án nên ngày 13/12/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã tiến hành xác minh những người làm chứng với kết quả cụ thể như sau: Ông Lê Văn Đ trình bày năm 1986 ông có trực tiếp chứng kiến việc ông T chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Tư E và ông là người hướng dẫn hai bên làm giấy tay chuyển nhượng; ông Nguyễn Tấn L1, ông Trương Hoàng Đ1 trình bày: Vào năm 2001 các ông có trực tiếp tham gia cuộc hòa giải với nội dung: Trước đây ông T có sang cho

bà Tư E 02 công tầm cây, đến năm 2001 ông T yêu cầu bà Tư E trả thêm 02 chỉ vàng 24K cho phần đất dư ra, bà Tư E không đồng ý nên ông T kiện ra áp và tại buổi hòa giải vợ chồng bà Tư E đồng ý trả thêm cho ông T 02 chỉ vàng 24K. Do đó, áp lập biên bản hòa giải thành và sau đó gửi về Tư pháp xã để nhận tiền hòa giải; bà Dương Thị C trình bày: Vào năm nào bà không nhớ tại nhà bà áp có tổ chức hòa giải với nội dung ông T yêu cầu bà Tư E trả thêm 02 chỉ vàng 24K cho phần đất dư ra và tại buổi hòa giải vợ chồng bà Tư E đồng ý trả thêm cho ông T 02 chỉ vàng 24K; Ủy ban nhân dân xã Q xác định có tiếp nhận hồ sơ hòa giải của áp N vào năm 2001, nhưng do đã quá lâu nên đã bị thất lạc. Như vậy lời trình bày trên của tất cả những người làm chứng đều thống nhất và phù hợp với lời trình bày của bà Tư E, ông H1 và một chuỗi diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất từ ông T sang bà Tư E sang ông H1 và sau đó tranh chấp phần đất thừa khi chuyển nhượng cũng đã được giải quyết. Đồng thời, giá đất chuyển nhượng và giá đất cầm cố được xác định một cách phù hợp tại thời điểm xảy ra giao dịch giữa ông T và bà Tư E là mỗi công đất tương ứng với giá chuyển nhượng bằng 20 gia lúa là hoàn toàn phù hợp với thực tế. Từ các căn cứ trên, có đủ cơ sở kết luận giao dịch dân sự của ông T và bà Tư E là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Tư E, ông H1, bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự số 15/2017/DS-ST ngày 11/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn T2 và đại diện Ủy ban nhân dân huyện H vắng mặt không rõ lý do; đại diện Ngân hàng P - Chi nhánh huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt. Đây là lần triệu tập hợp lệ thứ hai nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 cho rằng: Năm 1988 ông bà đã có phần đất diện tích 01 công 02 góc 03 cho bà Huỳnh Tư E và ông Lê Thanh H2 (chồng bà Tư E) với giá 40 gia lúa để trừ nợ ông bà đã vay của bà Tư E 200.000 đồng, ông T, bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tư E, ông H2 cho chuộc lại phần đất đã có với giá là 40 gia lúa; bị đơn bà Huỳnh Tư E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2 trình bày: Ông bà không có cho vợ chồng ông T, bà N1 vay tiền như ông T đã trình bày. Vào năm 1986, ông T có đến nhà và kêu ông bà nhận chuyển nhượng phần đất của ông T diện tích là 02 công tầm cây, bằng 40 gia lúa. Ông T kiện yêu cầu chuộc phần đất đã chuyển nhượng bằng 40 gia lúa ông bà không đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tư E, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N1, bà Huỳnh Tư E, ông Lê Thanh H2, ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn T và phần đất tranh chấp đúng vị trí như Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án ông T không chứng minh được việc cầm cố đất cho bà Tư E, ông H2. Qua việc thu thập chứng cứ thể hiện: Những người tiến hành hòa giải việc tranh chấp đất của ông T và bà Tư E như ông Trương Hoàng Đ1, ông Nguyễn Tấn L1 xác định: Vào năm 2001 các ông tiến hành hòa giải việc tranh chấp đất giữa ông T và bà Tư E, nội dung buổi hòa giải là trước đây ông T chuyển nhượng cho bà Tư E 02 công đất tầm cây, nhưng khi ông T đo lại đất dư ra nên yêu cầu bà Tư E trả thêm 02 chỉ vàng 24K. Buổi hòa giải thành do đất có dư nên bà Tư E đồng ý trả thêm cho ông T 02 chỉ vàng 24K, áp có lập biên bản hòa giải thành và gửi về xã để nhận tiền hòa giải thành. Điều này phù hợp với lời khai của ông Đặng Văn Đ2 hiện đang công tác tại Ban Tư pháp xã Q là xã có tiếp nhận hồ sơ hòa giải thành về việc tranh chấp giữa ông T và bà Tư E nhưng do thời gian đã lâu nên bị thất lạc (bút lục 299) và Tờ sang quyền sử dụng đất nông nghiệp và thổ cư ngày 16/12/2003 (bút lục 05) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn H1 có nội dung “...*đồng ý sang phần đất mà trước đây tôi sang cho Tư H2 còn dư lại và số đất thổ cư sáng mới vét (mới móc) cho cháu Trần Văn H1...*”. Ông T thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên trong tờ sang đất trên là của ông, nhưng ông cho rằng ông không có đọc lại là không có cơ sở chấp nhận mà ông phải chịu trách nhiệm về chữ ký của ông. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm ông T thừa nhận phần đất ông chuyển nhượng ngày 16/12/2003 cho ông H1 là phần đất trước đây bà Tư E sử dụng liền kề với phần đất tranh chấp nhưng ông chưa sang cho bà Tư E.

[6] Qua xác minh ông Lê Văn Đ ngày 13/12/2017 xác định: Vào thời điểm ông T sang đất cho bà Tư E ông đang đi công tác ở ấp N thì bà Tư E có mời ông vô chứng kiến trực tiếp việc sang đất giữa ông T và bà Tư E. Hai bên có làm giấy tay, nội dung là ông T chuyển nhượng đất cho bà Tư E.

[7] Đối với giá chuyển nhượng đất và cầm cố đất tại địa phương vào thời điểm những năm 1986 - 1988 được những người ở địa phương trình bày tại các biên bản xác minh ngày 13/12/2017 như ông Lê Văn Đ, ông Trương Hoàng Đ1, ông Nguyễn Tấn L1 đều xác định: Vào những năm 1986 - 1988 thì đất như vị trí đang tranh chấp giữa ông T và bà Tư E mỗi công chuyển nhượng chỉ từ 15 đến 20 gạ lúa, còn cầm cố mỗi công khoảng 05 đến 10 gạ lúa.

[8] Như vậy, lời trình bày của những người làm chứng về diễn biến của quá trình chuyển nhượng đất từ ông T chuyển nhượng cho bà Tư E và sự việc tranh chấp phần đất chuyển nhượng thừa (dư) được hòa giải vào năm 2001 là phù hợp với lời trình bày của bà Tư E, ông H1 và nội dung Tờ sang quyền sử

dụng đất nông nghiệp và thô cư ngày 16/12/2003. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà Tư E xác định phần đất tranh chấp bà Tư E đã nhận chuyển nhượng từ ông T nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là chưa thu thập và xem xét, đánh giá toàn diện, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án.

[9] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1 có nội dung: Trường hợp Tòa án giải quyết và chấp nhận yêu cầu của ông T thì ông H1, bà T1 đề nghị buộc ông H2, bà Tư E bồi thường cho ông bà tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường mà các bên đã thống nhất là 80.000.000 đồng/01 công tằm cấy. Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 2.163,3m² ông H2 đã sử dụng từ năm 1986, đến năm 2002 chuyển nhượng lại cho ông H1. Như vậy, ông H2 và ông H1 sử dụng liên tục từ năm 1986 đến năm 2013 nhưng ông T không phản đối, đồng thời như đã phân tích thì phần đất tranh chấp giữa ông T và bà Tư E là do ông T chuyển nhượng cho ông H2, bà Tư E chứ không phải cầm cố như ông T trình bày. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T nên nội dung yêu cầu độc lập của ông H1 Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp ông T đã chuyển nhượng cho bà Tư E, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Tư E, ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 và ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 11/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[11] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm ông Nguyễn Văn T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH14 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Tư E, ông Trần Văn H1 và bà Đoàn Thị T1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 11/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Lê Thanh H2, bà Huỳnh Tư E trả phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 2.163,3m² có vị trí, kích thước như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất ông Trần Văn H1 có cạnh dài 57,2m;
- Phía Tây giáp đất ông Trần Văn H1 có cạnh dài 14,8m + 65,2m;
- Phía Nam giáp thửa đất ông Phạm Văn T2 có cạnh dài 7,4m;
- Phía Bắc giáp thửa đất ông Phan Văn K có cạnh dài 54,0m;

Theo hồ sơ địa chính xã Q thành lập năm 1993;

Nằm trong thửa 540, tờ bản đồ số 13, diện tích 979,4m² do ông Phạm Văn T2 đứng tên trên Sổ mục kê và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Nằm trong thửa số 826 tờ bản đồ số 13 tổng diện tích 1.183,9m² do ông Trần Văn H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng P.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.830.000 đồng; ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng 600.000 đồng, bà Huỳnh Tư E đã nộp tạm ứng 600.000 đồng. Ông Trần Văn H1 đã nộp tạm ứng 980.000 đồng (nhưng đã được hoàn lại 350.000 đồng) còn 630.000 đồng đã chi hết. Buộc ông Nguyễn Văn T nộp 1.230.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu để hoàn trả cho bà Huỳnh Tư E 600.000 đồng, cho ông Trần Văn H1 630.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 200.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng 200.000 đồng theo biên lai thu số 002095 ngày 09/10/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Trần Văn H1 đã nộp tạm ứng 200.000 đồng, theo biên lai thu số 003437 ngày 04/8/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại 200.000 đồng.

Ngân hàng P đã nộp tạm ứng 200.000 đồng, theo biên lai thu số 002934 ngày 06/4/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại 200.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Tư E, ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 không phải chịu. Ông Trần Văn H1, bà Đoàn Thị T1 mỗi người đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005424 ngày 25/7/2017, 0005425 ngày 26/7/2017 tại Chi

cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại mỗi người 300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 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 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự (09 bản)
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

(Đã ký)

Trần Ngọc Như