TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 124/2022/DS-PT
Ngày 27 – 5 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 2 và 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị t, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Đình C2, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú tại: Số 142 - P, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019). (có mặt tại phiên tòa ngày 25/2 và xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 27/5/2022).

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị Bích L) , sinh năm 1973 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bà L và ông T: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; Địa chỉ cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện P, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 3 năm 2022) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L:

1. Luật sư Lê Anh Tuấn – Văn phòng Luật sư Lê Anh Tuấn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Luật sư Trần Đức Tiến – Văn phòng Luật sư Trần Đức Tiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1959(vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông U: Bà Trần Thị C1, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2021) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn Tlà bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào năm 1996, bà H có mượn của ông Nguyễn Văn U phần đất có diện tích 6.664m^2 trong tổng diện tích 18.740m^2 do ông U đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Năm 1998 do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn nên bà H cố phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T với số vàng 03 lượng 24k. Quá trình cầm cố chỉ làm giấy tay do bà L giữ, khi ông U đòi lại đất thì bà L không đồng ý cho bà H chuộc lại đất. Nay, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông T và bà L, buộc ông T và bà L trả lại phần đất trên cho bà H.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào năm 1998 bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho bà L và ông T phần đất có diện tích 6.664m^2 tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với giá 03 lượng vàng 24k, khi chuyển nhượng có lập thành văn bản, có xác nhận của ông Nguyễn Văn Cơ, ông Nguyễn Văn Kết và trưởng ấp, ông Nguyễn Hoàng Sơn. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng phần ghi người chuyển nhượng Nguyễn Thị H là do ông T ghi dùm vì bà H không biết chử. Nay, bà L và ông T yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn U và người đại diện hợp pháp trình bày: Nguồn gốc đất của ông U là do cha mẹ ông U khai phá. Vào năm 1996, bà H có mượn của ông U để sử dụng. Năm 1998, bà H cầm cố phần đất này cho bà L và ông T. Năm 2003, ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, Uỷ ban nhân dân huyện Phú Tân thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U lý do để thi hành bản án dân sự. Ông U không

có thế chấp cũng như không có cầm cố quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Nay, ông U yêu cầu bà H chuộc đất để trả lại cho ông U.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T xác lập vào năm 1998. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T xác lập ngày 21/01/1998.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T thu hoạch tôm nuôi, di dời tài sản để trả cho bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 8.247,3m^2 có vị trí: Đông pháp đất bà Nguyễn Hồng Thắm 319,06 mét, Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn Kết 323,99 Nam giáp đất ông Trần Văn Chánh 23,96 mét, Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Bích L 27,67 mét, tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T 03 (ba) lượng vàng 24k.

Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn lại giá trị kênh mương cho bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T là: 6.755.373 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/4/2021, bà L, ông T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T xác lập ngày 21/01/1998.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Văn K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Luật sư Lê Anh Tuấn tranh luận: Bà L và ông T trình bày có nhận chuyển nhượng đất của bà H là có căn cứ. Vì phần đất tranh chấp, bà H đã được ông Cơ cho.

Xét vị trí phần đất tranh chấp nằm ở hậu đất, rồi đến phần đất ông U đã chuyển nhượng cho bà L năm 1998 rồi mới đến phần đất ông U đang quản lý, canh tác. Như vậy, phần đất tranh chấp bị ngăn cách phần đất ông U đã chuyển nhượng cho bà L nên có căn cứ bà H đã được ông Cơ cho phần đất. Vì nếu phần đất tranh chấp là của ông U thì năm 1998 ông U đã chuyển nhượng cho bà L chứ ông U không thể chuyển nhượng giữa đất để cắt đất mình ra làm hai phần, không liền nhau, không thuận tiện cho việc canh tác.

Về giá trị chuyển nhượng đất: Theo những người hiểu biết tại địa phương xác định giá trị chuyển nhượng đất tại địa phương vào năm 1998 là 04 chỉ vàng 24k/công trong khi bà L nhận chuyển nhượng 06 chỉ/công là cao hơn giá trị tại địa phương.

Bà L đã sử dụng đất từ khi chuyển nhượng (năm 1998) từ khi còn trồng lúa đến khi chuyển sang nuôi tôm đến nay là hơn 20 năm nhưng ông U không có tranh chấp gì. Năm 2006, bà L đã đăng ký, kê khai đất tranh chấp.

Do đó, kính đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân. Không chấp nhận yêu cầu của bà H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L, ông T.

Luật sư Trần Đức Tiến tranh luận: Bà H kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố nhưng bà H không cung cấp được hợp đồng cầm cố, trong khi bà L có cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Trưởng ấp là ông Nguyễn Hoàng Sơn.

Bà H trình bày có mượn đất của ông U để cố cho bà L. Trình bày của bà H là không có chứng cứ chứng minh.

Ông Hồ Văn K tranh luận: Bà L sử dụng đất khoảng 23 năm, nhiều lần đưa cơ giới vào cải tạo vuông nhưng ông U không có ý kiến gì.

Bà Trần Thị C1 tranh luận: Phần đất tranh chấp là do ông U đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông U có ngăn cản không cho bà L đưa cơ giới vô cải tạo đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 02 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích L, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 8.247,3m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Ông Nguyễn Văn Út có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước (Nay là huyện Phú Tân) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 12 năm 2003; trong khi, bà L, ông T sử dụng đất tranh chấp từ năm 1998. Ngày 09 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau đã hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông U ký ngày 29 tháng 12 năm 2003.

[2] Bà H cho rằng phần đất tranh chấp là bà mượn của ông U nhưng bà H không cung cấp được văn bản mượn đất như bà H trình bày. Tại Biên bản làm việc ngày 10 tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Thị Thảnh là chị ruột của bà H và ông U xác định: Phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Cơ cho bà H, bà H chuyển nhượng lại cho cháu là bà L, ông T. Những người công tác tại tổ tự quản 12, ấp Cái Cám (Nay là ấp Tân Phong), xã Tân Hải, huyện Phú Tân có tham gia cuộc hòa giải vào ngày 30 tháng 3 năm 2004 (Có lập biên bản hòa giải) như ông Nguyễn Văn Sành, ông Nguyễn Thành Lập xác nhận: Phần đất tranh chấp là của ông Cơ cho bà H. Như vậy, bà H cho rằng mượn đất của ông U là không có cơ sở.

[3] Bà H trình bày, bà chỉ có cố đất cho bà L và năm 1998. Tuy nhiên, bà H không có văn bản chứng minh có việc cố đất; trong khi, bà L, ông T có cung cấp "Đơn xin chuyển nhượng đất nông nghiệp" với nội dung: Bà H chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 6.480 m^2 với giá 30 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng trên có xác nhận của Trưởng ấn là ông Nguyễn Hoàng Sơn. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị Thảnh và những người công tác tại địa phương như ông Nguyễn Văn Sành, ông Phạm Minh Đền, ông Nguyễn Thành Lập là những người tham gia buổi hòa giải của Tổ tự quản 12 ấp Cái Cám (Nay là ấp Tân Phong), xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau đều xác định: Bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà L, ông T. Ngoài ra, những người sinh sống tại địa phương như ông Trần Đình Dũng, ông Huỳnh Hùng, ông Trần Đình Thanh các nhận giá trị chuyển nhượng đất ở địa phương thời điểm năm 1998 là 04 chỉ vàng 24k/công; trong khi giá trị chuyển theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6 chỉ/công là cao so giá trị chuyển nhượng tại địa phương. Điều này chứng tỏ, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà L là có thực tế.

[4] Xét quá trình sử dụng đất thấy rằng, từ khi nhận chuyển nhượng đất ngày 25/01/1998, bà L đã canh tác, cải tạo từ đất trồng lúa sang nuôi tôm liên tục cho đến nay. Trong khi đó, ngày 24 tháng 9 năm 1998, ông U đã chuyển nhượng cho bà L 03 công đất tiếp giáp đất tranh chấp (phần đất ông U chuyển nhượng nằm giữa đất tranh chấp với đất ông U hiện đang quản lý, cắt phần đất tranh chấp với phần đất của ông U ra làm hai phần đất riêng biệt) nhưng ông U không có ý kiến gì đối với việc bà L sử dụng đất. Nếu đất tranh chấp của ông U thì vì sao ông U không chuyển nhượng đất tranh chấp mà lại chuyển nhượng phần đất tiếp giáp đất tranh chấp. Điều này chứng tỏ phần đất tranh chấp là của bà H, bà H có quyền chuyển nhượng cho bà L nên ông U không phản đối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L, ông T.

[5] Đại diện theo ủy quyền của bà H có cung cấp xác nhận ngày 10 tháng 5 năm 2022 của ông Nguyễn Minh Dương, ông Nguyễn Hữu Nghị, ông Nguyễn Bé Hân, ông Nguyễn Hoàng Vinh, bà Nguyễn Thị Song (bản phô tô) với cùng nội dung: Ông Nguyễn Văn Cơ có cho ông Nguyễn Văn U một phần đất. Các xác nhận này không thể hiện rõ nội dung liên quan đất tranh chấp. Vì hiện tại ông Nguyễn Văn U cũng đang sử dụng một phần đất do ông Nguyễn Văn Cơ cho. Hơn nữa, như nhận định tại phần [2], [3], [4], bà Thảnh và những người công tác tại địa phương có tham gia hòa giải ngày 30 tháng 3 năm 2004 xác nhận: Phần đất tranh

chấp của ông Cơ cho bà H, bà H chuyển nhượng lại cho bà L, ông T là có cơ sở vững chắc.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích L. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

[7] Yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định số tiền 7.215.000 đồng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu. Bà H đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Bà H được miễn nộp án phí.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích L không phải chịu. Ông T, bà L có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được hoàn lại.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2021/DS-ST ngày 08/4/2021 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T lập ngày 21/01/1998.

Bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 8.247,3m^2 có vị trí: Đông pháp đất bà Nguyễn Hồng Thắm 319,06 mét; Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn Kết 323,99 mét; Nam giáp đất ông Trần Văn Chánh 23,96 mét; Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Bích L 27,67 mét, tọa lạc tại ấp ấp Tân Phong, xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Thị H chịu chi phí đo đạc, thẩm định số tiền 7.215.000 đồng (đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp. Bà H có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai số 0019120 ngày 17/04/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được hoàn lại.

Bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí. Ông T, bà L có nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo lai số 0019174 ngày 17/06/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích L không phải chịu; ông T, bà L có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0012344 ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được nhận lại. .

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 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;*
- *Chi cục THADS huyện Phú Tân;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn;*
- *Lưu VT(TM:TANDTCM).*

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

Đặng Minh Trung