

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 135/2019/DS-PT

Ngày: 06 - 11 - 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
QSD đất, hợp đồng thuê QSD đất
và yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm
cố QSD đất bị vô hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Phạm Hùng Nuôi.

2/. Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 166/2019/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông M. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Bà M1. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà M1. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo giấy ủy quyền ngày 01-10-2019, bà M1 có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông N. Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà N1. Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Ông P. Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 07-02-2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà M1 trình bày:* Vợ chồng bà nhận cổ đất của vợ chồng ông N, bà N1 hai lần, cụ thể:

Lần thứ nhất: Vào ngày 25-11-2007 vợ chồng bà nhận cổ của vợ chồng ông N diện tích đất 8.843m² (06 công tầm cây nhưng do khi làm giấy cổ đất ghi nhầm là “sáu công tám ba mét” thực chất là 06 công tầm ba mét) với giá 04 lượng vàng 24K, thời hạn cổ đất từ ngày 25-11-2007 đến ngày 25-11-2010; có làm giấy cổ đất ruộng viết tay lập ngày 25-11-2007, có xác nhận của ông P là Trưởng ban nhân dân ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, xác nhận tại nhà ông P, khi đó cũng có mặt ông N, ông P có hỏi ông N là đúng nội dung trong giấy không, khi đó ông N xác nhận đúng, ông P mới ký tên xác nhận. Sau khi nhận cổ đất, vợ chồng bà đã giao vàng cho vợ chồng ông N tại nhà vợ chồng bà, có mặt cả ông N và bà N1 khi nhận vàng.

Lần thứ hai: Vào ngày 09-01-2008 vợ chồng bà nhận cổ của vợ chồng ông N diện tích đất 3.900m² (tương đương 03 công tầm cây) với giá 20.000.000đồng, thời hạn cổ đất từ ngày 09-01-2008 đến ngày 09-01-2011, có làm giấy cổ đất ruộng viết tay lập ngày 09-01-2008. Sau khi nhận cổ đất, vợ chồng bà đã giao tiền cho vợ chồng ông N tại nhà vợ chồng bà, có mặt cả ông N và bà N1 khi nhận tiền.

Khi cổ đất, hai bên chỉ lập giấy cổ đất viết tay trong đó có thỏa thuận tiền hoặc vàng cổ đất luôn, ký giấy cổ xong là giao nhận tiền hoặc vàng cổ đất luôn chứ không có làm giấy giao nhận vàng, tiền riêng vì từ đó đến nay thì cổ đất chỉ làm giấy cổ đất, ký tên xong là nhận tiền hoặc vàng cổ đất luôn. Sau khi nhận cổ đất, vợ chồng bà đều có thỏa thuận cho vợ chồng ông N thuê lại các phần đất cổ trên với giá cho thuê mỗi công là 320kg lúa khô; diện tích 09 công tầm cây; tổng cộng là 2.880 kg lúa khô; giá lúa thỏa thuận là 5.000đồng/kg. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông N không chuộc lại đất và cũng không trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà, còn đem hai phần đất này cổ cho người khác.

Ngoài ra, vợ chồng bà thừa nhận là năm 2003 có nhận cổ 05 công đất của vợ chồng ông N theo như giấy cổ do ông N cung cấp, nhưng phần đất này vợ chồng ông N đã chuộc lại, sự việc lâu quá bà không nhớ chuộc năm nào; khi vợ chồng ông N chuộc đất thì bà cũng trả lại giấy cổ đất cho vợ chồng ông N là giấy cổ đất mà ông N đã cung cấp cho Tòa án.

Nay bà yêu cầu ông N và bà N1 trả cho vợ chồng bà số tiền cổ đất năm 2008 là 20.000.000đồng và số vàng cổ đất năm 2007 là 04 lượng vàng 24K, đồng thời bà rút

lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông N và bà N1 trả số tiền thuê đất 14.400.000đồng.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông M trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà M1, ông cũng đồng ý rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất 14.400.000đồng.

- Theo đơn phản tố đề ngày 22-3-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông N trình bày: Vợ chồng ông chỉ có hai phần đất, một phần đất 03 công tầm cây và một phần đất hơn 07 công tầm cây (trong đó có phần đất 02 công của chú ông do ông đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, chưa tách ra cho chú ông). Vợ chồng ông có đất cho vợ chồng ông M, bà M1 hai lần, cụ thể:

Lần thứ nhất: Vợ chồng ông có đất cho vợ chồng ông M 05 công tầm cây vào năm 2003, với giá 10.528.000đồng, có làm giấy có đất do bà M1 lập tại nhà bà M1, khi đó bà M1 ký chữ “M” giùm ông M. Sau khi có đất, vợ chồng ông M có cho vợ chồng ông mượn lại hết số đất có, mỗi công 320 kg lúa khô. Đến nay vợ chồng ông vẫn chưa chuộc lại đất có, theo bà M1 cho rằng đã chuộc lại đất có là không đúng.

Lần thứ hai: Vợ chồng ông có đất cho vợ chồng ông M 03 công tầm cây vào ngày 09-01-2008 với giá 20.000.000đồng, sau khi có đất vợ chồng ông cũng mượn lại của hết số đất có để canh tác đúng như bà M1 đã trình bày.

Các lần có đất cho vợ chồng ông M thì vợ ông là bà N1 đều biết, tiền có đất vợ chồng ông đem về phục vụ kinh tế chung trong gia đình. Khi có đất, hai bên chỉ làm giấy có đất trong đó có ghi số tiền có đất, chứ không có làm giấy tờ giao nhận tiền có đất riêng. Số tiền lúa thuê đất có lại của vợ chồng ông M thì vợ chồng ông chỉ mới thiếu năm 2018 chưa trả, các năm trước vợ chồng ông đều trả đủ cho vợ chồng ông M, ông cũng thống nhất giá lúa thuê mỗi ký lúa khô là 5.000đồng, số đất là 08 công, mỗi công 320kg, thành tiền là 12.800.000đồng.

Còn lời trình bày của bà M1 về việc có đất năm 2007 là không có. Giấy có đất ruộng lập ngày 25-11-2007 do vợ chồng ông M cung cấp cho Tòa án đúng là chữ ký của ông bên người có đất, còn chữ ký của vợ ông là bà N1 thì ông không xác định được nhưng về nội dung là không đúng. Vì có lần ông đến nhà vợ chồng ông M mua phân rồi ông M làm mờ ru ông nhậu, khi đó chỉ có ông và vợ chồng ông M, ngoài ra không có ai khác, ông và ông M đang nhậu thì bà M1 đưa giấy có đất ruộng kêu ông ký giấy có đất lại giùm, bà M1 còn nói do giấy có đất trước đã bị rách nên kêu ông ký lại giùm, không có đọc lại nội dung cho ông nghe, ông cũng không có xem lại nội dung giấy có đất mà ký tên luôn, chứ thực chất vợ chồng ông không có nhận số vàng có đất là 04 lượng vàng 9999 để có diện tích 8.843m² như vợ chồng ông M trình bày. Ông không có giữ giấy có đất nên không biết được nội dung, ông cũng không có giấy tờ hay tài liệu gì chứng minh cho lời trình bày của ông. 03 công đất có vào năm 2008 ông đã chuyển nhượng cho người khác; chỉ còn lại năm công đất có ngay nền nhà ông.

Theo đơn phản tố đề ngày 22-3-2019, ông N đồng ý trả lại cho vợ chồng ông M số tiền có đất năm 2008 là 20.000.000đồng và số tiền thuê đất còn thiếu 01 năm là

12.800.000đồng. Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2003 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông M là vô hiệu, ông đồng ý trả lại tiền cố đất năm 2003 cho vợ chồng ông M là 10.528.000đồng. Còn đối với số vàng cố đất năm 2007 vợ chồng ông không có nhận vàng nên ông không đồng ý trả.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà N1 trình bày: Vợ chồng bà có cố đất cho vợ chồng ông M, bà M1 hai lần, cụ thể:

Lần thứ nhất: Vợ chồng bà có đất cho vợ chồng ông M 05 công tầm cây vào năm 2003, với giá 10.528.000đồng (đây là số tiền vợ chồng bà thiếu tiền phân của vợ chồng ông M chứ không có nhận tiền trực tiếp), hai bên có làm giấy cố đất viết tay, thời hạn cố đất là 03 năm, nếu hết 03 năm mà vợ chồng bà không có tiền chuộc đất thì tiếp tục cố đất. Sau khi cố đất, vợ chồng ông M cho vợ chồng bà thuê đất lại mỗi công 320kg lúa khô/năm. Vợ chồng bà đều đóng lúa cho vợ chồng ông M đầy đủ, giấy cố do bà M1 viết và bà M1 ký tên cho ông M luôn.

Lần thứ hai: Vợ chồng bà có đất cho vợ chồng ông M 03 công tầm cây vào năm 2008, với giá 20.000.000đồng, thời hạn cố đất là 03 năm, vợ chồng ông M vẫn cho vợ chồng bà thuê đất lại với giá mỗi công 320kg lúa khô/năm. Vợ chồng bà không có giữ giấy cố đất này nhưng vợ chồng bà thống nhất có cố đất cho vợ chồng ông M. Hàng năm, vợ chồng bà có đóng lúa cho vợ chồng ông M số lúa khô tổng cộng là 2.560kg.

Tổng cộng 02 lần cố đất vợ chồng bà chỉ cố cho vợ chồng ông M 08 công tầm cây, chứ không có cố đất theo diện tích như vợ chồng ông M đã trình bày. Theo 02 giấy cố đất ruộng lập ngày 25-11-2007 và ngày 09-01-2008 bà xác định đúng là chữ ký của chồng bà là ông N trên tên N, còn chữ ký của bà thì không phải, vợ chồng bà không có nhận 04 lượng vàng cố đất năm 2007 nhưng bà cũng không có giấy tờ gì để chứng minh. Bà cũng thống nhất trả lại tiền cố đất năm 2003, năm 2008 và tiền thuê đất một năm với số đất 08 công tầm cây, mỗi công là 320kg, còn số vàng cố đất vợ chồng bà không có nhận nên bà không đồng ý trả. Bà bận việc gia đình nên bà xin vắng mặt khi Tòa án mời giải quyết, có chồng bà là ông N đại diện tham gia là được.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 218, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và bà M1 về việc yêu cầu ông N và bà N1 trả lại số tiền và vàng cố đất. Buộc ông N và bà N1 trả cho ông M và bà Thị Nết số vàng (quy ra tiền) cố đất năm 2007 là 166.760.000đồng và tiền cố đất năm 2008 là 20.000.000đồng, tổng cộng là 186.760.000đồng. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông M và bà M1 năm 2003 là vô hiệu. Đình chỉ yêu cầu của ông M và bà M1 về việc yêu cầu*

ông N và bà N1 trả lại tiền thuê đất một năm là 14.400.000đồng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 06-9-2019, bị đơn ông N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông M, bà M1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2003 giữa ông N với ông M, bà M1 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà M1 đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông M không rút lại đơn khởi kiện; bị đơn ông N không rút lại đơn yêu cầu phản tố và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn ông N là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do, việc vắng mặt của bà N1 cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1] Đối với thỏa thuận cố đất vào năm 2003 theo “Giấy cố đất không đề ngày tháng năm” (BL 82-83) do ông N cung cấp: Theo đơn phản tố đề ngày 22-3-2019 (BL 59), ông N yêu cầu tuyên bố thỏa thuận này giữa ông N, bà N1 với ông M, bà M1 là vô hiệu, ông N đồng ý trả lại tiền cố đất năm 2003 cho ông M, bà M1 là 10.528.000đồng. Đề triệu tập ông N tham gia phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc tổng đạt “Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2019/QĐXXST-DS và Giấy triệu tập số 606/GTT cùng ngày 08-7-2019” theo phương thức niêm yết văn bản tố tụng do ông N không có mặt tại nơi cư trú (BL 154-158) và “Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2019/QĐST-DS và Giấy triệu tập số 663/GTT-TA cùng ngày 25-7-

2019” theo phương thức tổng đạt trực tiếp văn bản tố tụng cho ông N nhận (BL 169); thủ tục tổng đạt trực tiếp và niêm yết văn bản tố tụng được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 177 và 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N là người có yêu cầu phản tố đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt (không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan) thì bị coi như từ bỏ yêu cầu phản tố, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông N là đúng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bà M1 thừa nhận đối với thỏa thuận cổ đất vào năm 2003 thì ông N, bà N1 đã trả tiền cổ đất cho ông M, bà M1 và ông M, bà M1 cũng đã trả lại phần đất cổ cho ông N, bà N1. Do đó, nội dung kháng cáo của ông N về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2003 giữa ông N với ông M, bà M1 là vô hiệu, là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] *Đối với thỏa thuận cổ đất vào năm 2007 theo “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 25-11-2007” (BL 29-30) do ông M, bà M1 cung cấp:* Ông M, bà M1 cho rằng vào năm 2007 giữa ông M, bà M1 và ông N, bà N1 có thỏa thuận về việc cổ đất, theo đó ông N, bà N1 cổ cho ông M, bà M1 diện tích đất là 06 công tầm cây tọa lạc tại ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, với giá cổ là 04 lượng vàng 24K, thời gian cổ là 03 năm từ ngày 25-11-2007 đến ngày 25-11-2010, hai bên có lập “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 25-11-2007” có xác nhận của ông P là Trưởng ban nhân dân ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận cổ đất, ông M, bà M1 không canh tác mà giao cho ông N, bà N1 thuê mướn lại để canh tác với giá là 320kg lúa khô/công/năm. Còn ông N, bà N1 không thừa nhận giữa hai bên có thỏa thuận cổ đất vào năm 2007; tuy ông N, bà N1 thừa nhận chữ ký trong “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 25-11-2007” đúng là chữ ký của ông N, nhưng theo ông N thì việc ông ký vào giấy cổ đất này là do có lần ông sang nhà nhậu với ông M thì bà M1 có nói là do giấy cổ đất trước đã bị rách nên đưa giấy cổ đất này ra kêu ông ký lại giùm, ông không có xem lại nội dung giấy cổ đất này mà ký tên luôn, chứ thực chất vợ chồng ông không có nhận số vàng cổ đất là 04 lượng vàng 24K, bà N1 cũng cho rằng vợ chồng bà không có thỏa thuận cổ đất vào năm 2007 với ông M, bà M1 và không có nhận số vàng cổ đất là 04 lượng vàng 24K. Xét thấy, đây chỉ là lời trình bày từ một phía của ông N, bà N1 và không được ông M, bà M1 thừa nhận và ông N, bà N1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng sự thật. Hơn nữa, tại Biên bản xác minh ngày 04-3-2019 (BL 86) ông P là Trưởng ban nhân dân ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ông có ký tên xác nhận vào “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 25-11-2007” tại nhà ông, khi đó có mặt ông N, bà N1 và ông M, bà M1, khi ông ký xác nhận thì giấy cổ đất đã được các bên viết sẵn rồi đem đến cho ông xem lại nội dung thì ông mới ký xác nhận; về việc giấy cổ đất lập ngày 25-11-2007 nhưng đến ngày 23-8-2010 các bên mới đem đến nhờ ông ký xác nhận thì ông nghe nói là do phía ông N có nhận thêm tiền của phía ông M nên nhờ ông ký xác nhận. Mặt khác, chính ông N, bà N1 cũng thừa nhận các lần thỏa thuận cổ đất các bên chỉ ký với nhau giấy cổ đất có ghi tiền cổ đất, còn việc giao nhận tiền cổ đất thì các bên giao ngay sau

khi ký giấy cổ đất chứ không có làm giấy tờ giao nhận tiền riêng. Do đó, việc ông N, bà N1 thừa nhận chữ ký trong “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 25-11-2007” đúng là chữ ký của ông N thì đã chứng minh được việc thỏa thuận cổ đất vào năm 2007 có xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ này để giải quyết buộc ông N, bà N1 trả cho ông M, bà M1 số tiền cổ đất năm 2007 là 04 lượng vàng 24K (quy từ giá vàng ra tiền), là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] *Đối với thỏa thuận cổ đất vào năm 2008 theo “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 09-01-2008” (BL 26-27) do ông M, bà M1 cung cấp:* Giữa ông M, bà M1 và ông N, bà N1 đã thống nhất thừa nhận về việc vào năm 2008, giữa ông M, bà M1 và ông N, bà N1 có thỏa thuận về việc cổ đất, theo đó ông N, bà N1 cổ cho ông M, bà M1 diện tích đất là 03 công tầm cây tọa lạc tại ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, với giá cổ là 20.000.000đồng, thời gian cổ là 03 năm từ ngày 09-01-2008 đến ngày 09-01-2011. Sau khi nhận cổ đất, ông M, bà M1 không canh tác mà giao cho ông N, bà N1 thuê mướn lại để canh tác với giá là 320kg lúa khô/công/năm. Ông N, bà N1 thừa nhận chữ ký trong “Giấy cổ đất ruộng đề ngày 09-01-2008” đúng là chữ ký của ông N. Ông M, bà M1 đã giao cho ông N, bà N1 nhận đủ tiền cổ đất. Hiện nay, ông N, bà N1 cũng đồng ý trả lại số tiền cổ đất 20.000.000đồng cho ông M, bà M1. Sự thống nhất giữa các đương sự về các vấn đề liên quan đến thỏa thuận cổ đất vào năm 2008 nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ này để giải quyết buộc ông N, bà N1 trả cho ông M, bà M1 số tiền cổ đất năm 2008 là 20.000.000đồng, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các thỏa thuận cổ đất vào năm 2007 và năm 2008 giữa ông N, bà N1 với ông M, bà M1 là các giao dịch vô hiệu, nhưng không xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích các phần đất cổ, không giải quyết tuyên bố các giao dịch này là vô hiệu và không buộc ông M, bà M1 trả đất lại cho ông N, bà N1, mà chỉ giải quyết buộc ông N, bà N1 trả cho ông M, bà M1 04 lượng vàng 24K (quy từ giá vàng ra tiền) và 20.000.000đồng là phù hợp. Bởi vì trong vụ án, các đương sự không có ai yêu cầu tuyên bố các giao dịch này là vô hiệu và diện tích các phần đất cổ các đương sự đều thừa nhận ông M, bà M1 không có canh tác mà đã giao cho ông N, bà N1 quản lý, sử dụng từ thời điểm cổ đất cho đến nay.

[5] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông N là không có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử quyết định căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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:

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 218, điểm c khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2 Điều 18 và khoản 2 Điều 26 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.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà M1 về việc yêu cầu ông N, bà N1 trả lại tiền và vàng cổ đất.

Buộc ông N, bà N1 trả cho ông M, bà M1 số vàng (quy ra tiền) cổ đất năm 2007 là 166.760.000đồng và tiền cổ đất năm 2008 là 20.000.000đồng, tổng cộng là 186.760.000đồng (*Một trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày M, bà M1 yêu cầu thi hành án, hàng tháng ông N, bà N1 còn phải trả lãi cho M, bà M1 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[2] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2003 giữa ông N với ông M, bà M1 là vô hiệu.

[3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà M1 về việc yêu cầu ông N, bà N1 trả lại tiền thuê đất một năm là 14.400.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M, bà M1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông N, bà N1 phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.338.000đồng (*Chín triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng*). Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông N đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0005226 ngày 25-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ nhà nước.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí

dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0007210 ngày 06-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (03);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện A (01);
- Chi cục THADS huyện A (01);
- Lưu: HSV A - VP (02).

Võ Hoàng Anh