

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 90/2023/DS-PT

Ngày 11-4-2023

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 94/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Mai Thành C, sinh năm 1951 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 8, ấp P, xã X, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019):

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: Đường T, khóm T3, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 224, ấp T, xã B, huyện M, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt);
 2. Bà Đặng Thị G (Đặng Thị Gi), sinh năm 1958 (vắng mặt);
- Cùng nơi cư trú: Tổ 8, ấp P, xã X, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Thái Thị Diễm T, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 10/4, đường P, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2023) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G (Đặng Thị Gi) là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Thành C và bà Nguyễn Thị N (sau đây gọi tắt là ông C, bà N hoặc gọi tắt là nguyên đơn) và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Năm 1996, nguyên đơn cầm cố cho ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G (sau đây gọi tắt là ông Đ, bà G hoặc gọi tắt là bị đơn) khoảng 2.000m² đất nằm trong diện tích 3.474m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số: 00559.QSDĐ/iB cấp ngày 06/8/1991 do ông C đứng tên, với 20 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999), thời hạn cầm cố là 10 năm; hợp đồng cầm cố thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Đến thời hạn 10 năm nhưng nguyên đơn chưa chuộc lại đất nên bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng đất. Sau đó, nguyên đơn yêu cầu chuộc lại đất thì bị đơn không đồng ý và nói rằng đất đã chuyển nhượng. Phần đất nguyên đơn đang sử dụng theo đo đạc thực tế diện tích 1.719m².

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; yêu cầu bị đơn trả diện tích 1.719m² đất thuộc GCN QSD đất do ông C đứng tên; nguyên đơn trả cho bị đơn 20 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999).

Theo đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Năm 1995, nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 2.100m² đất, giá 25 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999); bị đơn đã giao đủ vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1995 đến nay; hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Bị đơn nhiều lần yêu cầu nguyên đơn chuyển quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn nói rằng GCN QSD đất thế chấp tại ngân hàng.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Trường hợp, nguyên đơn

yêu cầu đòi lại đất thì phải trả cho bị đơn giá trị đất thực tế hiện nay là 300.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 1.719m² tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 10 theo Sơ đồ đo đạc ngày 12/4/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ Mới (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ Chợ Mới), thuộc GCN QSD đất số: 00559/iB ngày 06/8/1991 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Chợ Mới cấp cho nguyên đơn; buộc ông C, bà N có trách nhiệm hoàn trả bị đơn 20 chỉ vàng 24K (loại vàng 9999); không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/11/2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn: Vắng mặt.
- Người đại diện của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 72/2022/QĐ-SCBSBA ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị Gi. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành văn bản tố tụng và các biên bản đều ghi tên bị đơn là bà Đặng Thị Gi; văn bản trình bày ý

kiến của bị đơn và văn bản ủy quyền của bị đơn đều ký tên và ghi tên là Đặng Thị G.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp Căn cước công dân tên Đặng Thị G, sinh năm 1958; tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn trình bày: “*Bị đơn tên Đặng Thị G là đúng*”. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại tên của bị đơn là Đặng Thị G.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Về giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn:

Tuy nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất nhưng hiện tại bị đơn đang quản lý, sử dụng đất thuộc GCN QSD đất hợp pháp của nguyên đơn theo GCN QSD đất số: 00559.QSDĐ/iB cấp ngày 06/8/1991; trường hợp bị đơn phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn có nghĩa vụ chứng minh về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc nguyên đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định; bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc giao trả tiền hoặc vàng chuyển nhượng đất; bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc nguyên đơn có nhận 25 chỉ vàng 24k của bị đơn. Việc bị đơn quản lý, sử dụng đất từ năm 1995 đến nay (đối với đất do nguyên đơn đang đứng tên GCN QSD đất) không phải là chứng cứ chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Về giá cầm cố: Cấp sơ thẩm có xác minh lời khai của người dân sinh sống lân cận khu đất tranh chấp đều xác định giá cầm cố đất vào thời điểm năm 1996 là 10 chỉ vàng 24k/công là phù hợp với lời khai và yêu cầu của nguyên đơn.

Như vậy, bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu phản tố là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Về diện tích đất tranh chấp:

Theo GCN QSD đất số: 00559.QSDĐ/iB ngày 06/8/1991 do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông C diện tích 3.474m² đất 2L thuộc thửa số 1720, 1719, 1771, 1772, tờ bản đồ số 3 (trong đó: Diện tích 702m² thuộc thửa số 1720; diện tích 819m² thuộc thửa số 1719; diện tích 1.008m² thuộc thửa số 1771; diện tích 945m² thuộc thửa số 1772); tại trang thứ 4 của GCN QSD đất số: 00559.QSDĐ/iB ngày 06/8/1991 ghi nhận như sau: “*Chuyển trợn thửa 1771, 1772, tờ bản đồ số 3 cho ông Mai Văn U và bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng số: 65/CN ngày 07/12/2006 diện tích 1.953m² đất LUA. Diện tích còn lại 1.521m² đất LUA*”.

Kết quả đo đạc thực tế theo sự chỉ dẫn của bị đơn về ranh giới thửa đất bị đơn đang quản lý, sử dụng diện tích 1.719m² đất là tăng diện tích so với GCN QSD đất đã cấp cho ông C. VPĐKĐĐ Chợ Mới xác định toàn bộ diện tích 1.719m² đất là trong phạm vi chỉ giới thuộc thửa số 1719 và 1720, tờ bản đồ số 3 theo GCN QSD đất số: 00559.QSDĐ/iB ngày 06/8/1991 do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông C. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích 1.719m² đất thuộc thửa số 1719 và 1720, tờ bản đồ số 3 theo GCN QSD đất số: 00559.QSDĐ/iB ngày 06/8/1991 do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông C là đúng.

[3.3] Bị đơn kháng cáo nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của 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 nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí trên số tiền 300.000.000đ là không đúng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về tên bị đơn và về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những vấn đề cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

[5.1] Cần thu thập giấy tờ pháp lý về họ, tên của đương sự; trường hợp, quá trình tố tụng đã ban hành văn bản ghi họ, tên đương sự không trùng với giấy tờ pháp lý của đương sự, thì Tòa án phải thông báo bằng văn bản cho các đương sự trong vụ án biết về việc sửa đổi, bổ sung họ, tên đúng với giấy tờ pháp lý của đương sự.

[5.2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm có thông báo thụ lý phản tố của bị đơn nhưng các thủ tục tố tụng tiếp theo (kể từ sau khi thông báo thụ lý phản tố của bị đơn đến khi xét xử sơ thẩm) không ghi quan hệ pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.3] Hồ sơ vụ án có văn bản tố tụng ghi tiêu đề quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng với thông báo thụ lý vụ án (tại bút lục số 27 và 76); có nhiều lỗi trong việc đánh máy văn bản tố tụng (tại trang thứ 6 của Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 có ghi: 2. Về chi phí tố tụng: “... Tổng cộng 2.509.200 đồng. Ông Trần Văn Đ, bà Đặng Thị Gi có nghĩa vụ hoàn lại cho ông C, bà N số tiền 2.509.200 đồng”; 3. Về án phí: Ông Mai Thành C, bà Nguyễn Thị được miễn án nộp phí dân sự sơ thẩm”).

[5.4] Qua thực tế đo đạc đất tăng diện tích so với GCN QSD đất cấp cho ông C nhưng cấp sơ thẩm không thông báo cho đương sự biết để sửa đổi, bổ sung yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bản án sơ thẩm không nhận định phần đất thực tế tăng diện tích so với GCN QSD đất đã cấp.

[5.5] Về xác định mức án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu; không nêu lý do nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26, điểm a và điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Thành C và bà Nguyễn Thị N.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Mai Thành C, bà Nguyễn Thị N với ông Trần Văn Đ, bà Đặng Thị G vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G cùng có trách nhiệm trả cho ông Mai Thành C và bà Nguyễn Thị N diện tích 1.719m² đất thuộc thửa số 1719 và 1720, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00559.QSDĐ/iB ngày 06/8/1991 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông Mai Thành C, tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 10 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 12/4/2021.

(có kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 12/4/2021).

- Buộc ông Mai Thành C và bà Nguyễn Thị N cùng có trách nhiệm trả ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G 20 chỉ vàng 24Kara (loại vàng 9999).

- Không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Mai Thành C và bà Nguyễn Thị N chi phí do đặc và xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.509.200đ (hai triệu năm trăm lẻ chín nghìn hai trăm đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Mai Thành C và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người Co tuổi.

+ Ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009737 ngày 14/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G (Đặng Thị Gi) được nhận lại 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ và bà Đặng Thị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Văn Đ được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012895 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; bà Đặng Thị G được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012896 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án 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, 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:

- TAND cấp Co tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi