

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 35/2018/DS-PT

Ngày: 07 - 3 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng cổ 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Tuấn

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Văn Bé Tư - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về “tranh chấp hợp đồng cổ đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 01 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2018/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn M; cư trú tại: Ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn H – Văn phòng luật sư Phạm Văn H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Phan Văn T1; cư trú tại: Ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Lê Thị L.

2. Bà Lê Thị K.

3. Bà Phạm Thị T2.

Cùng cư trú tại: Ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phan Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Phan Văn M trình bày:

Vào năm 1992, cha mẹ của ông là ông Phan Văn Th (chết năm 1994) và bà Lê Thị K có cho ông phần đất diện tích 2.000 m², loại đất lúa do bà Lê Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tặng cho chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Sau khi được tặng cho ông trực tiếp canh tác trên phần đất này từ năm 1992 đến năm 2004 nhưng không làm thủ tục sang tên. Vào năm 2004 do vợ chồng ông làm ăn thất bại nên đã cố phần đất 2.000m² đất thuộc thửa 393 cho vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị L, với giá 12 chỉ vàng 24K, việc cố đất ông không nhớ có lập giấy tay hay không và cũng không quy định thời gian chuộc đất, còn số vàng 12 chỉ 24K thì ông T1 đứng ra trả trực tiếp cho 06 chủ nợ cho ông. Còn phần đất thì ông T1 quản lý sử dụng từ năm 2004 cho đến nay.

Năm 2012, theo chương trình đo đạc theo Vlap do vợ chồng ông đi làm ăn xa nên ông T1 đứng ra chỉ đo đạc và đứng tên phần đất của ông.

Đến năm 2015, ông nhiều lần yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cố cho ông T1 nhưng ông T1 không đồng ý với lý do phần đất này đã chuyển nhượng cho ông T1 rồi. Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, yêu cầu ông T1, bà L phải trả lại cho ông phần đất diện tích 2.000m², loại đất trồng lúa tại chiết thửa 393 – 2 tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Phan Văn T1 đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T1 12 chỉ vàng 24K.

Tại bản tự khai ngày 04/5/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Văn T1 trình bày:

Ông không thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn vì ông không có nhận cổ đất từ ông M.

Nguồn gốc phần đất 393, vào năm 1994 mẹ ruột của ông là bà Lê Thị K cho anh ruột của ông là ông Phan Văn M mượn để canh tác sử dụng nhưng sau đó ông M làm ăn thất bại thiếu nợ nhiều người nên bà K đứng ra chuyển nhượng 2.000m² để trả nợ dùm cho ông M.

Vào ngày 25/11/1998 ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.000m², loại đất ruộng từ mẹ ruột của ông là bà Lê Thị K với giá chuyển nhượng là 44 chỉ vàng 24K. Ông đã giao đủ số vàng trên cho bà K, đến năm 2003 bà K làm thủ tục sang tên cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 393, 442, tờ bản đồ số 03, diện tích chung 8.320m² tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Vào tháng 12/2015 ông M thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 393 và thửa 442 để vay số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V – Phòng giao dịch P đến nay chưa trả tiền vay cho ngân hàng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì ông không có cổ đất của ông M và phần đất tranh chấp là do bà K chuyển nhượng lại cho ông và khi ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M cũng không có tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 10/5/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, không còn trình bày gì khác.

Tại bản tự khai ngày 04/5/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của bị đơn. Ngoài ra, không còn trình bày gì khác.

Tại bản tự khai ngày 04/5/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:

Vào năm 1994 bà cho con bà là ông Phan Văn M mượn phần đất có diện tích 2.000m² do bà đứng tên giấy chứng quyền sử dụng đất để canh tác. Khi ông M làm được vài vụ lúa thì thiếu nợ do thương con nên bà đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích 2.000m² cho con trai út của bà là ông Phan Văn T1 với số vàng 44 chỉ vàng 24K để trả nợ cho ông Phan Văn M và bà đã giao đất 2.000m² cho ông Phan Văn T1 từ đó đến nay. Đến năm 2003 bà làm thủ tục chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án gần hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V – Phòng giao dịch P trình bày:

Phần đất ông Phan Văn T1 thế chấp tại Ngân hàng là thửa đất 393, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.600m², phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.000m² còn lại 4.600m² vẫn đủ để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 01/11/2017 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 326, Điều 327 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 3, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M và Phạm Thị T2.

Bác toàn yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M và bà Phạm Thị T2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Mười, bà Phạm Thị T2 với ông Phan Văn T1, bà Lê Thị L tại phần đất có diện tích là 2.000m², đất trồng lúa tại chiết thửa 393-2 tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Phan Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Phan Văn T1, bà Lê Thị L phải trả lại cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T2 phần đất ông đã cầm cố trên; Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T2 sẽ trả lại cho ông Phan Văn T1 và bà Lê Thị L đủ số vàng là 12 chỉ vàng 24K theo hợp đồng cố đất.

Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 3.324.000 đồng. Buộc ông Phan Văn M và bà Phạm Thị T2 phải chịu toàn bộ. Ông Phan Văn M và bà Phạm Thị T2 đã nộp đủ không phải nộp thêm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phan Văn M và bà Phạm Thị T2 nộp án phí dân sự là 200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 25 tháng 11 năm 2017, nguyên đơn ông Phan Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn M với ông Phan Văn T1, bà Lê Thị L. Buộc ông Phan Văn T1, bà Lê Thị L phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 2.000m², loại đất lúa tại chiết thửa 393-2 tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Phan Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đồng ý trả lại cho ông Phan Văn T1 và bà Lê Thị L số vàng là 12 chỉ vàng 24K. Đồng thời, ông không đồng ý nộp chi phí khảo sát, đo đạc và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phan Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 rút một phần yêu cầu kháng cáo về án phí và chi phí khảo sát đo đạc. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn M với ông Phan Văn T1, bà Lê Thị L và buộc ông Phan Văn T1, bà Lê Thị L phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 2.000m², loại đất lúa tại chiết thửa 393-2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm. Hủy hợp đồng cầm cố đất giữa anh Phan Văn M với anh Phan Văn T1, chị Lê Thị L đối với phần đất thuộc chiết thửa 393-2, diện tích 2000m² và buộc anh Tại trả lại phần đất trên cho anh M, anh M sẽ trả lại số vàng đã nhận cầm cố đất 12 chỉ vàng 24K cho anh T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 326, Điều 327 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phan Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T2; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với rút yêu cầu kháng cáo của ông M, bà T2 về phần án phí và chi phí khảo sát đo đạc. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Bà Lê Thị K đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] Xét kháng cáo anh M, chị T2 yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa anh Phan Văn M với anh Phan Văn T1, chị Lê Thị L đối với phần đất thuộc chiết thửa 393-2, diện tích 2000m² và buộc anh T1 trả lại phần đất trên cho anh, anh sẽ trả lại số vàng đã nhận cổ đất 12 chỉ vàng 24K cho anh T1. Nhận thấy phần đất tranh chấp thuộc thửa 393-2, diện tích 2.000m², loại đất lúa tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long anh Phan Văn M cho rằng nguồn gốc của phần đất này do cha mẹ ruột của anh là ông Phan Văn Th và bà Lê Thị K tặng cho anh vào năm 1992 anh sử dụng đất năm 2004 việc tặng cho không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Theo bà Lê Thị K là mẹ ruột của anh M và tại phiên tòa phúc thẩm anh T1 thừa nhận nguồn gốc phần đất chiết thửa 393-2, diện tích 2.000m² do bà K cho anh M vào năm 1994 chưa sang tên đến năm 1998 do anh M làm ăn thất bại thiếu nợ nhiều người nên bà K mới lấy phần đất trên để chuyển nhượng cho anh T1 với giá 44 chỉ vàng 24K và bà K sử dụng số vàng chuyển nhượng đất trên để trả nợ thay cho anh M. Ngoài ra, phần đất còn lại thuộc chiết thửa 393 bà K đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T1 cùng thời điểm chuyển nhượng phần đất trên. Việc chuyển nhượng đất giữa anh T1 và bà K có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân

dân huyện V và sau khi chuyển nhượng bà K giao đất cho anh sử dụng từ năm 1998 cho đến nay và phần đất thửa 393, diện tích 6.600m² anh đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2003. Tại công văn số 21/UBND ngày 09/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện V xác định phần đất thửa 393, diện tích 6.600m², loại đất lúa do bà Lê Thị K kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003 bà K chuyển quyền sử dụng đất cho anh T1 và đến ngày 20/6/2003 anh T1 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên và xác định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 đối với thửa đất 393 là đúng đối tượng và đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Còn anh M cho rằng phần đất chiết thửa 393- 2, diện tích 2000m² do bà K tặng cho nhưng sau khi tặng cho anh không làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và anh M thừa nhận phần đất trên bà K vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh M, chị T2 cho rằng phần đất chiết thửa 393-2, diện tích 2000m² anh T1 sử dụng là do anh, chị cố năm 2004 là không có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phan Văn M, chị Phạm Thị T2.

[3] Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Đã chi số tiền 3.324.000 đồng. Anh M, chị T2 kháng cáo không đồng ý nộp số tiền trên. Tại phiên tòa anh M, chị T2 rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu trên. Tuy nhiên, xét việc kháng cáo này có liên quan chặt chẽ đến nội dung kháng cáo khác nên hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết. Xét tại cấp sơ thẩm do anh M yêu cầu đo đạc và do việc khởi kiện, kháng cáo của anh M không được Tòa án chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự thì anh M phải chịu khoản chi phí trên.

[4] Về án phí: Anh M, chị T2 kháng cáo không đồng ý nộp án phí dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa anh M, chị T2 rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu trên. Tuy nhiên, xét việc kháng cáo này có liên quan chặt chẽ đến nội dung kháng cáo khác nên hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết. Xét do yêu cầu khởi kiện của anh M không được Tòa án chấp nhận và anh M không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án thì anh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh M và chị T2 nên anh M, chị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 326, Điều 327 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phan Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn M về việc yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa anh Phan Văn M, chị Phạm Thị T2 với anh Phan Văn T1, chị Lê Thị L; buộc anh Phan Văn T1, chị Lê Thị L trả lại cho anh Phan Văn M, chị Phạm Thị T2 phần đất thuộc chiết thửa 393-2, diện tích là 2.000m², đất trồng lúa tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do anh Phan Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất và anh Phan Văn M, chị Phạm Thị T2 sẽ trả lại cho anh Tại số vàng 12 chỉ vàng 24K.

2. Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Anh Phan Văn M phải chịu 3.324.000 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn đồng) chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản. Số tiền trên anh M đã nộp xong nên được khấu trừ.

3. Về án phí:

Dân sự sơ thẩm: Buộc anh Phan Văn M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh M đã nộp tạm ứng số tiền là 4.000.000 đồng theo biên lai thu số 6227 ngày 08/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm. Sau khi khấu trừ hoàn trả lại cho anh Phan Văn M số tiền 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm ngàn đồng).

Dân sự phúc thẩm: Anh Phan Văn M và chị Phạm Thị T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu số 8473, 8474 ngày 17/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành.

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

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H VL: 01;
- VKSND H VL: 01;
- Chi Cục THADS H VL: 01;
- Đương sự: 02;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca