TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2019/DS - PT
Ngày: 11 - 7 - 2019
"V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự về cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phượng

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2019/TLPT - DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2018/DS - ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2019/QĐ - PT ngày 16 tháng 4 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2019/QĐ - PT ngày 15 tháng 5 năm 2019; Quyết định tạm dừng phiên tòa số: 15/2019/QĐPT - DS ngày 14 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Văn T (T1)

Địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện M, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Đào Văn T (theo giấy ủy quyền ngày 07 tháng 5 năm 2018): Ông Nguyễn Thành Vĩnh D (có mặt).

Địa chỉ: Số 37 Ngô Quốc Trị, khu vực K, Phường S, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P (theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018): Bà Phạm Thị H (có mặt).

Người bảo vệ quyền là lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Văn Y - Văn phòng luật sư Trần Y, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đồng Thị Mỹ L

Địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L (theo giấy ủy quyền ngày 07 tháng 5 năm 2018): Ông Nguyễn Thành Vĩnh D.

Địa chỉ: Số 37 Ngô Quốc Trị, khu vực K, Phường S, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ngân hàng tH mại cổ phần K – Phòng giao dịch M

Địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang (có đơn từ chối tham gia tố tụng).

4. Người làm chứng: Ông Đào Văn C, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Q, bà Diệp Thị Đ, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị R.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện M, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn Đào Văn T có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành Vĩnh D trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị C vào năm 1990. Đến năm 1995 ông T kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 456, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.361m^2. Năm 1997, ông T có cố cho ông Đào Văn H (là anh ruột của ông T) phần đất trên với giá 12 chỉ vàng 24k, vàng thị trường. Khi đó hai bên không có làm hợp đồng cũng không thỏa thuận thời hạn chuộc, chỉ nói khi nào có tiền thì chuộc lại. Ngoài phần đất này ông T không có cố hay chuyển nhượng cho ông H phần đất nào khác. Đến năm 2010 thì ông H và bà H yêu cầu ông T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Vì ông H và bà H cho rằng ông T đã chuyển nhượng phần đất trên, nH trên thực tế là ông T chỉ cố chứ không có chuyển nhượng. Hai bên phát sinh tranh chấp, chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành và kéo dài cho đến nay. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long – Phòng giao dịch M để vay số tiền 205.000.000 đồng.

Ông H đã chết nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn T và ông Đào Văn H, buộc bà H và các con bà H gồm Đào Văn A, Đào Văn G, Đào Văn B, Đào Thị Thanh N, Đào Thị P trả lại cho ông T phần đất tại thửa 456, tờ bản đố số 3, diện tích 6.361m^2. Ông T thống nhất trả lại 12 chỉ vàng 24k.

Bị đơn bà Phạm Thị H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1994 phần đất có diện tích 4,5 công tầm 3m (khoảng hơn 6.000m^2), với giá 12 chỉ vàng 24k, khi giao dịch thì quy ra tiền chứ không giao vàng. Hiện tại các đương sự không nhớ số tiền cụ thể bao nhiêu, chỉ nhớ là 12 chỉ vàng 24K. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16/8/1994, được chính quyền địa phương xác nhận. Ông H, bà H đã giao đủ tiền và ông T đã giao đất cho vợ chồng bà canh tác từ năm 1994 cho đến nay. Khi chuyển nhượng thì ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã đi kê khai rồi. Đến năm 1995 thì ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông T có giấy chứng nhận thì vợ chồng bà cũng không có yêu cầu sang tên. Đến năm 2000, vợ chồng bà có đến nhà ông T yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng do giấy chứng nhận ông T đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên được. Do là chỗ

anh em nên đến năm 2010 vợ chồng bà mới yêu cầu ấp, xã giải quyết nhưng không thành. Do ông H bị bệnh nên vợ chồng bà không tiếp tục yêu cầu chuyển hồ sơ lên tòa án.

Nay bà H không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà H và các con của bà là Đào Văn A, Đào Văn G, Đào Văn B, Đào Thị Thanh N, Đào Thị P có yêu cầu phản tố đề nghị tòa án giải quyết buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đồng Thị Mỹ L có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành Vĩnh D trình bày: Thời điểm ông T cố đất cho ông H thì bà L có biết và cũng đồng ý cố cho ông H. Bà cũng thống nhất theo lời trình bày của ông T và không trình bày gì thêm.

Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn T và ông Đào Văn H, buộc bà H và các con bà H gồm Đào Văn A, Đào Văn G, Đào Văn B, Đào Thị Thanh N, Đào Thị P trả lại cho ông T phần đất tại thửa 456, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.361m^2. Ông T thống nhất trả lại 12 chỉ vàng 24k loại vàng thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch M trình bày:

Vào ngày 01/8/2018 ông T có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch M theo hợp đồng tín dụng số 483/18/HĐTD/0901-6489, được ký kết vào ngày 31/7/2018. Vay số tiền 205.000.000 đồng, lãi suất 11,61%/năm và sẽ thay đổi theo điều khoản của hợp đồng. Tài sản mà ông T thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch M là quyền sử dụng đất số C571000 (số vào sổ 000200) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02/01/1995 gồm các thửa 300, 456, 351, 352, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích là 12.014m^2.

Hiện tại khoản vay chưa đến hạn tất toán hồ sơ vay, nhưng do tài sản thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch M có liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông T và bà H. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch M có văn bản gửi đến Tòa án huyện M là không tham gia trong vụ kiện này và không yêu cầu kê biên tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Người làm chứng Đào Văn C trình bày:

Vào khoảng năm 1994 – 1995 ông C nghe ông H nói là có chuyển nhượng của ông T một phần đất diện tích khoảng 04 công tầm 03m. Ông C không chứng kiến việc sang bán cũng như chuyển nhượng với giá bao nhiêu, chuyển nhượng như thế nào thì ông C không biết. Theo ông C thì vào khoảng năm 1994 – 1995 phần đất cùng loại với phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24K/1.300m^2.

Người làm chứng Lê Thị U trình bày:

Bà U ở cùng xóm với ông T, ông H nên bà biết vào khoảng năm 1994 – 1995 ông T có chuyển nhượng cho ông H một phần đất diện tích 04 công tầm 03m với giá 03 chỉ vàng /1.300m^2. Vào khoảng năm 1994 – 1995 có chỉ thị nếu ai chuyển nhượng đất thì đóng trước bạ để sang tên. Khi đó ông T có ký tên chuyển nhượng phần đất trên cho ông H. Theo bà U thì vào khoảng năm 1994 – 1995 phần đất cùng loại với phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24K/1.300m^2.

Người làm chứng Lê Thị Q trình bày:

Bà Q ở gần nhà với ông T, ông H nên bà biết vào khoảng năm 1994 – 1995 ông T có chuyển nhượng cho ông H một phần đất nhưng không biết diện tích bao nhiêu, với giá 03 chỉ vàng /1.300m^2. Theo bà Q thì vào khoảng năm 1994 – 1995 phần đất cùng loại với phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24K/1.300m^2.

Người làm chứng Diệp Thị Đ trình bày:

Vào khoảng năm 1994 – 1995 bà Đ nghe nói ông T có chuyển nhượng cho ông H một phần đất diện tích 04 công tầm 03m còn việc chuyển nhượng với giá bao nhiêu thì bà Đ không biết. Trước khi ông T chuyển nhượng cho ông H thì ông T có kêu bà Đ chuyển nhượng phần đất trên nhưng bà Đ không chuyển nhượng nên sau đó ông T chuyển nhượng cho ông H. Thời điểm năm 1994 – 1995 phần đất cùng loại với phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng bao nhiêu bà không nhớ.

Người làm chứng Nguyễn Văn E trình bày:

Ông E ở gần nhà với ông T, ông H nên ông biết vào khoảng năm 1994 – 1995 ông T có chuyển nhượng cho ông H một phần đất, diện tích 04 công tầm 03 m, với giá 03 chỉ vàng /1.300m^2. Theo ông Tửu thì vào khoảng năm 1994 – 1995 phần đất cùng loại với phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24K/1.300m^2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2018/DS - ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Văn T đối với bị đơn

bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P đối với nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn T và ông Đào Văn H phần đất tại thửa 456, diện tích theo đo đạc thực tế là 6.242,7m^2, tờ bản đồ số 3 do ông Đào Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P. Bị đơn bà Phạm Thị H, ông ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 456, diện tích theo đo đạc thực tế là 6.242,7m^2. Có các tứ cận như sau: ngang giáp thửa 457 là 28,47m, ngang giáp thửa 442 là 31,04m, dài giáp thửa 461 là 210,82m, dài giáp thửa thửa 455,1679 và 447 là 222,11m (có lược đồ kèm theo).

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

Ngày 11/12/2018 nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L làm đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, không có căn cứ. Bởi lẽ, nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng không lập thành văn bản là không đúng vì khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng và có xác nhận của chính quyền địa phương. Trong khi đó nguyên đơn khởi kiện phải đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì. Việc

bị đơn cho rằng đất chuyển nhượng là phù hợp và bị đơn là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1994 cho đến nay. Hơn nữa những người làm chứng khẳng định là có việc chuyển nhượng, trong những người làm chứng đó có bà R, ông C là mẹ và em của ông T và ông H. Luật sư cho rằng theo thông lệ địa phương thì giá cố đất thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/HĐTP – TANDTC, ngày 10/8/2004 và Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên đơn bà Đồng Thị Mỹ L trình bày quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời làm chứng của những người làm chứng và xác minh giá tại thời điểm năm 1994 03 chỉ vàng 24k/01 công (1.300m^2), để công nhận giao dịch giữa ông T và ông H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp lý. Nguyên đơn ông Đào Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995, phía bị đơn không khiếu nại về nguyên đơn đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 456 mà các bên đang tranh chấp. Đại diện của ông T và bà Lệ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố giao dịch cố đất giữa ông T và ông H vô hiệu, tuyên hủy giao dịch cố đất giữa các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn T và bà Đồng Thị Mỹ L, xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch "cố đất". Tuyên bố giao dịch "cố đất" vô hiệu, hủy giao dịch "cố đất".

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Đào Văn T khởi kiện bà Phạm Thị H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đào Văn A, Đào Văn G, Đào Văn B, Đào Thị Thanh N, Đào Thị P để yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn T và ông Đào Văn H, buộc bà H và các con bà H gồm ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P trả lại cho ông T phần đất tại thửa 456, tờ bản đố số 3, diện tích 6.361m^2. Ông T thống nhất trả lại 12 chỉ vàng 24k. Bà Phạm Thị H có đơn phản tố yêu cầu ông Đào Văn T và bà Đồng Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện M thụ lý và xét xử theo quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đúng với quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự và đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông T và bà L còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Đào Văn T, bà Đồng Thị Mỹ L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn ông Đào Văn T, bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P, đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Đào Văn T nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị C. Ông T đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 456, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.361m^2 vào ngày 01/02/1995.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 6.242,7m^2, loại đất lúa (theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/11/2016 của công ty TNHH XD –TM – DV Nhà đất Long An), hiện nay phần đất này do các bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn ông Đào Văn T cho rằng vào năm 1997 ông đã thỏa thuận với ông Đào Văn H "cố đất" đối với phần đất nêu trên, không làm hợp đồng bằng văn bản, chỉ

thỏa thuận "miệng". Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Văn T chỉ được vợ là bà Đồng Thị Mỹ L thừa nhận có nhận tiền "cố đất" từ phía bà Phạm Thị H. Nhưng bà Phan Thị H (vợ của ông Đào Văn H) không thừa nhận giao dịch giữa ông T và ông H là "cố đất", bà H và hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phản tố yêu cầu Tòa án chấp nhận cho tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/1994. Tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất giá cả thỏa thuận giữa các bên là 12 chỉ vàng 24k, loại vàng thường; các bên quy đổi ra tiền để giao nhận.

Về chứng cứ, nguyên đơn có yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, có nghĩa vụ phải đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Trong quan hệ giao dịch "cố đất" nguyên đơn ông Đào Văn T chứng minh được đất ông đem cố cho ông Đào Văn H là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Ông T thế chấp quyền sử dụng đất liên tục để vay tiền tại các Ngân hàng, ông T thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp cho Nhà nước. Mặc dù, ông không chứng minh được việc ông "cố đất" cho ông Đào Văn H bằng văn bản. Theo quy định của Bộ luật dân sự 1995, 2005, 2015; Luật đất đai năm 1993, 2003, 2013 không có quy định về hình thức giao dịch "cố đất" phải lập bằng văn bản và không thừa nhận giao dịch "cố đất" là giao dịch hợp pháp. Nguyên đơn, cho rằng giao dịch "cố đất" giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận miệng, không có làm văn bản. Bị đơn, thừa nhận giá cả giao dịch và hình thức thanh toán quy đổi vàng ra bằng tiền để trả cho nguyên đơn, đều phù hợp với lời trình bày của phía nguyên đơn, đây là tình tiết nguyên đơn không cần phải chứng minh (theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015). Bị đơn phản tố cho rằng giao dịch giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu tư, nguyên đơn không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của nguyên đơn. Tại bản kết luận giám định số: 2941/C09B ngày 29/8/2018 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận như sau: "*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Đào Văn T dưới mục "người nhượng" trên: 03 "Đơn xin chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu tư" cùng đề ngày 16 tháng 8 năm 1994 (ký hiệu A1, A2, A3); 03 "Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư" cùng đề ngày 16 tháng 8 năm 1994 (ký hiệu A4, A5, A6) so với chữ ký mang tên Đào Văn T*

trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 là có phải do cùng một người ký ra hay không". Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu tư là chứng cứ do bị đơn cung cấp không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Việc bị đơn phản tố cho rằng ông Đào Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn H, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình. Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng lời làm chứng của những người làm chứng gồm: Bà Nguyễn Thị R (mẹ ruột của ông Đào Văn H và ông Đào Văn T), ông Đào Văn C (em ruột của ông T và ông H), xác nhận giao dịch giữa ông T và ông H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn xác minh giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 1994 là 03 chỉ vàng 24k/01 công (1.300m^2), để làm cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn là không có căn cứ pháp lý. Bởi lẽ, không có một quy định nào của pháp luật bắt buộc các bên đương sự thỏa thuận giá "cố đất" phải thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời làm chứng của bà Nguyễn Thị R và ông Đào Văn C, không khách quan nên không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Mặt khác, lời khai của người làm chứng được xem là nguồn của chứng cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự, phải được thu thập hợp pháp và đảm bảo tính khách quan, đồng thời phải phù hợp với các chứng cứ khác. Theo quy định của Điều 75 Luật đất đai năm 1993, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phía bị đơn cung cấp không có giá trị chứng minh, không được Tòa án cấp phúc thẩm sử dụng làm căn cứ để xác định giao dịch của các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự thật khách quan là không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn phản tố nhưng không chứng minh được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận phản tố của bị đơn.

[3.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với tình tiết khách quan của vụ án. Bởi vì, bà H cho rằng hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1994, nhưng ông Đào Văn T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/01/1995, phía ông Đào Văn H nhận

chuyển nhượng, cũng không yêu cầu phía ông T trước bạ sang tên và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng xác lập sau 15/10/1993, nhưng lại không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm một trong các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được hướng dẫn tại điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004. Tòa án ấp sơ thẩm, áp dụng tại điểm b.2, tiểu mục 2.2, phần II của Nghị quyết để công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định, sự thật không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở để áp dụng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng như cấp sơ thẩm đã nhận định. Từ những cơ sở trên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.3] Xét về yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn T cho rằng "cố đất" vào năm 1997 là có cơ sở, bởi tại thời điểm này ông đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp tại thửa số 456, diện tích 6.361m^2, loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000200, ngày 02/01/1995. Giữa ông T và ông H là anh em ruột, nên khi "cố đất" ông T và ông H không làm hợp đồng. Việc giao nhận tiền "cố đất" phía ông H cũng không yêu cầu phía ông T làm biên nhận. Giao dịch "cố đất" là tập quán đã có từ rất lâu đời, nhưng chưa được pháp luật thừa nhận nên không có một văn bản pháp luật nào điều chỉnh giao dịch này. Việc ông Đào Văn T xác định giao kết "hợp đồng cố đất" chỉ giao kết bằng miệng, phù hợp với tập quán lâu đời của người dân Đồng bằng sông Cửu Long nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 thì mọi hợp đồng về quyền sử dụng đất đều phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do "hợp đồng cố đất" được thỏa thuận miệng, không phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên giao dịch "cố đất" giữa các bên vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L.

[4] Nhận định của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Luật sư phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, không có căn cứ pháp lý, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, theo quy định tại Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Đồng thời phải chịu các chi phí tố tụng khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn T và bà Đồng Thị Mỹ L.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Văn T đối với bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P.

1.1. Tuyên bố giao dịch "cố đất" giữa nguyên đơn ông Đào Văn T và ông Đào Văn H (đã chết), có hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P) vô hiệu. Hủy giao dịch "cố đất" giữa ông Đào Văn T và ông Đào Văn H.

1.2. Buộc bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P, trả lại cho ông Đào Văn T và bà Đồng Thị Mỹ L phần đất tại thửa 456, diện tích theo đo đạc thực tế là 6.242,7m^2, tờ bản đồ số 3 do ông Đào Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có các tứ cận như sau: ngang giáp thửa 457 là 28,47m, ngang giáp thửa 442 là 31,04m, dài giáp thửa 461 là 210,82m, dài giáp thửa thửa 455,1679 và 447 là 222,11m *(có lược đồ kèm theo)*.

1.3. Buộc ông Đào Văn T và bà Đồng Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P 12 (mười hai) chỉ vàng 24k, loại vàng thị trường.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P đối với nguyên đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L, về việc yêu cầu ông T và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về án phí

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P, phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng). Chuyển 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) bà Phạm Thị H đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0010322 ngày 05 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Nguyên đơn ông Đào Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.180.500 đồng (ba triệu một trăm tám mươi nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0010261 ngày 26 tháng 10 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P, phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Đào Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0017436 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Bà Đồng Thị Mỹ L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0017435 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang.

4. Về chi phí tố tụng: Lệ phí thẩm định, đo đạc và giám định: Tổng số tiền 15.257.430 đồng (Mười lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng). Buộc các bị đơn: Bà Phạm Thị H, ông Đào Văn A, ông Đào Văn G, ông Đào Văn B, bà Đào Thị Thanh N, bà Đào Thị P phải chịu 15.257.430 đồng (Mười lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng), (trong đó chi phí thẩm định, đo đạc 6.197.430 đồng (sáu triệu một trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng); chi phí giám định 8.860.000 đồng (tám triệu tám trăm sáu chục nghìn đồng)). Các bị đơn có trách nhiệm nộp tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang để trả lại cho ông Đào Văn T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của 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 án theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/7/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện M;
- CCTHADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Phượng