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

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 09-01-2023

V/v tranh chấp "Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Hải

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Thanh Liêm - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 và 09 tháng 01 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 520/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956, (Có mặt)

Địa chỉ: Số D, tổ B, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2017).

2. Bị đơn: Ông **Huỳnh Văn S**, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1957, (Có mặt)

Địa chỉ: Số A L, tổ A, khu phố H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017).

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

3.1. Cụ **Bùi Thị Đ**, sinh năm 1935 (Chết ngày 20/8/2019);

Nơi cư trú cuối cùng: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Đ:

- Ông Huỳnh Văn D1, sinh năm 1962; (Vắng mặt)
- Ông Huỳnh Văn D2, sinh năm 1965; (Vắng mặt)
- Ông Huỳnh Văn D3, sinh năm 1969; (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1967; (Vắng mặt)
- Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1971; (Vắng mặt)
- Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông **Phạm Văn H1**, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà **Nguyễn Ngọc B**, sinh năm 1956. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: bị đơn Huỳnh Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện ngày 05/6/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông N đại diện nguyên đơn trình bày:*

Hiện ông H có thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m², tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 674947, vào sổ cấp giấy số CS02122, do cá nhân ông H đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này do ông Nguyễn Văn H nhận thừa kế từ cha của ông H là cụ Nguyễn Văn H2 (Chết ngày 26/9/1994).

Trước đây vào năm 1991, gia đình ông H có cho chị ruột của ông H là bà Bích mượn thửa đất này để cầm cố cho cụ Đ là mẹ của ông S, với số vàng là 01 chỉ vàng 24K, lãi suất thỏa thuận 02 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 03 chỉ vàng

24K, theo thỏa thuận miệng giữa bà B với cụ Đ là khi nào bà B có đủ 03 chỉ vàng 24K thì sẽ chuộc lại đất, nếu bà B không có khả năng chuộc lại thì cụ Đ tiếp tục canh tác, nhưng thực tế do ông S canh tác.

Do chị của ông H chưa có khả năng chuộc lại đất nên vào năm 2014, ông S đem thửa đất này tiếp tục cầm cố cho ông H1, ông H phát hiện được việc này nên ông H không đồng ý và ông H có ngăn cản việc ông S cầm cố đất của ông H cho ông H1, sự việc tạm ngưng lại một thời gian. Sau đó, ông S và ông H1 lại tiếp tục cầm cố thửa đất trên, lúc này ông H thấy ông H1 qua dọn đất để trồng cây nên ông H có thay mặt bà B thương lượng với ông H1 để chuộc lại đất, nhưng ông H1 không đồng ý, từ đó xảy ra phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Sau đó, ông H có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P, huyện C xem xét và giải quyết thì phía ông S đòi ông H phải trả cho ông Sĩ số tiền 100.000.000 đồng, ông H không đồng ý vì ông S đòi số tiền trên là không hợp lý, với lý do gia đình ông H không có bán đất cho ông S, nên không thỏa thuận được.

Từ các lý do nêu trên, nay ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²), tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà B với cụ Đ vào năm 1991 là vô hiệu; Buộc ông S và bà L trả cho ông H thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²), tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Ông H tự nguyện trả lại cho ông S 03 chỉ vàng 24K và giá trị cây trồng trên thửa đất số 344 là 80.000.000 đồng.

** Tại bản tự khai ngày 13/11/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông D3 đại diện bị đơn trình bày:*

Nguyên vào năm 1991, mẹ của ông S là cụ Đ (Chết ngày 20/8/2019) có nhận chuyển nhượng của cụ H2 (đã chết) là cha của ông H, phần đất lúa, diện tích khoảng 1.098,4m², tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 3.000.000 đồng. Gia đình ông S đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho gia đình ông H và gia đình ông H cũng đã giao phần đất nói trên cho gia đình ông S quản lý, canh tác ổn định đến nay. Năm 1996, gia đình ông S đã đầu tư san lấp mặt bằng phần đất lúa nói trên để tiến hành trồng cây lâu năm như Sầu R, M.

Ngày 28/5/2013, ông S với ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 674947, thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.098,4 m², tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông S đã nộp hồ sơ đăng ký đất tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C theo biên nhận hồ sơ ngày 28/5/2013 và đóng lệ phí ngày 28/5/2013.

Đến ngày 11/9/2014, do cần tiền nên vợ chồng ông S có làm tờ giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H1, với giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Sau đó, ông H1 đã đầu tư cải tạo đất và trồng lại Sầu Riêng,

C, Ổ, nhưng chưa sang tên chủ quyền lại cho ông H1, lý do ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2016, ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 344 nêu trên. Đến đầu năm 2017, ông S có phát sinh tranh chấp với ông H, yêu cầu ông H phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S nhưng ông H cố tình không thực hiện. Ngày 19/02/2017, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C có tiến hành hòa giải nhưng không thành, đến ngày 25/02/2017 thì ông H1 có thỏa thuận với vợ chồng ông S để trả lại phần đất nêu trên, lý do là đất có tranh chấp và vợ chồng ông S đã chấp nhận hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 là 20.000.000 đồng và tiền đầu tư cây trồng trên đất là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng. Ông S đã trả đủ số tiền trên và đã nhận lại đất quản lý canh tác cho đến nay.

Ông S đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013, nhưng ông H cố tình né tránh, không thực hiện. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²), tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà B với cụ Đ vào năm 1991 là vô hiệu; Buộc ông S và bà L trả cho ông H thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²), tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì ông S không đồng ý, vì vào năm 1991, cụ H2 đã chuyển nhượng phần đất trên cho cụ Đ, gia đình ông S đã trả đủ tiền cho cụ H2 và đã nhận đất quản lý, canh tác, thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất vườn và trồng cây lâu năm ổn định cho đến nay.

Để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông S, nay ông S làm đơn phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²), tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa ông S với hộ gia đình ông H vào ngày 28/5/2013.

** Tại bản tự khai không ghi ngày, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B trình bày:*

Nguyên trước đây bà có mượn cha của bà là cụ H2, thửa đất diện tích khoảng 1.000m², để cầm cố và vay của cụ S1 (Cụ Đ) 01 chỉ vàng 24K, cộng với lãi suất thỏa thuận là 02 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 03 chỉ vàng 24K, giữa bà với cụ S1 và ông S không có làm bất kỳ một biên nhận vay hoặc mua bán nào cả.

Do làm ăn thất bại nên bà bỏ đi làm ăn một thời gian, sau đó bà có về quê nhà và có đến trả lại cho phía cụ S1 03 chỉ vàng 24K mà bà vay trước đây nhưng phía cụ S1 không nhận lại vàng mà chỉ đòi lấy đất của ông H. Hiện nay ông H là chủ sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m², tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền dụng đất số CG 674947 là dùng sự thật và ông H không có

liên quan gì trong việc bà vay vàng của phía cụ S1 cả. Thửa đất này ông H nhận thừa kế từ cha của bà là cụ H2.

Nay phía cụ S1 mà đại diện là ông S lại ngang nhiên giao đất của ông H cho ông H1, nên có xảy ra tranh chấp giữa ông H với ông S và ông H1, việc tranh chấp này bà hoàn toàn không biết và không có tham gia.

Nay bà tự nguyện trả lại 03 chỉ vàng 24K cho cụ S1, sau khi phía cụ S1, ông S trả lại thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m², tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang cho ông H.

** Tại bản tự khai ngày 13/11/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 trình bày:*

Vào ngày 11/9/2014, ông được ông S cùng bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho phần đất diện tích theo tờ giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên dưới 1.000m², tại ấp E, xã P, huyện C, Tiền Giang, đất trồng cây lâu năm, hiện trạng lúc ông chuyển nhượng trên đất có trồng D4, X, Dầu G. Giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền, nhận đất canh tác và ông đã cải lại đất, phá bỏ toàn bộ những cây cũ và trồng lại Sầu Riêng, C, Ổ vào năm 2014, nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng được, lý do ông S lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H cho ông S nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông có nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông S làm thủ tục cho ông đứng tên quyền sử dụng đất, thời gian kéo dài từ năm 2014.

Đến ngày 19/02/2017 thì phát sinh tranh chấp giữa ông S với ông H, nên ông có thỏa thuận trả lại toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông S và vợ chồng ông S đã hoàn trả đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng và tiền cải tạo đất, cây trồng và thành quả lao động là 40.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông S đã trả đủ số tiền 60.000.000 đồng, giữa ông và ông S đã thực hiện xong nên ông không còn liên quan gì đến thửa đất nêu trên.

Phía nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía bị đơn trình bày vì không có chứng cứ chứng minh mà chỉ thừa nhận ký tên cho ông S tiếp tục canh tác đất đến khi ông H có tiền thì chuộc lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng: khoản 2 Điều 468, các điều 117, 122, 123, 131, 166, 288, 309 và 688 của Bộ luật dân sự; Điều 49 của Luật đất đai năm 1987; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²),

tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, xác lập giữa bà Nguyễn Ngọc B với cụ Bùi Thị Đ vào năm 1991 là vô hiệu.

3. Buộc ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.089,4m² (Theo đo đạc thực tế diện tích 1.069,3m²), tại ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 1.069,3m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Nguyễn Văn H dài 47,03m;

- Phía Tây: Giáp đất của ông Trần Văn S2 dài 27,78m và đất của ông Nguyễn Văn H dài 18,71m;

- Phía Nam: Giáp đường đất của ông Phạm Văn H1 dài 24,47m;

- Phía Bắc: Giáp đất của ông Nguyễn Văn H dài 5,41m và đất của ông Trần Văn S2 dài 18,67m.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H trả cho ông Huỳnh Văn S giá trị cây trồng 80.000.000 đồng *(tám mươi triệu đồng)* và 03 chỉ vàng 24K.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

6. Hai bên thực hiện việc trả lại đất và trả giá trị cây trồng trên đất cùng lúc sau khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn S về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S với gia đình ông Nguyễn Văn H, xác lập vào ngày 28/5/2013.

8. Về án phí:

8.1. Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 14935 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8.2. Ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Huỳnh Văn S đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006006 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vậy ông S, bà L đã thi hành xong án phí.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 26 tháng 7 năm 2022 bị đơn Huỳnh Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo:

- Sửa lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C xét xử vào

ngày 11/7/2022 tuyên án vào ngày 18/7/2022.

- Công nhận việc giao kết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với gia đình ông H ngày 28/5/2013.

- Buộc ông H phải tiếp tục lập thủ tục sang tên chủ quyền sử dụng phần đất trên cho ông S theo quy định ông H ngày 28/5/2013.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D là đại diện ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn S cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H2 và cụ Đ là có thật. Cụ Đ đã sử dụng đất từ năm 1993, hiện trạng sử dụng là đất lúa, sau đó cụ Đ giao cho con trai là ông S canh tác, lên líp trồng cây lâu năm. Đến năm 2013, thì ông H vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông S. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số theo hướng công nhận việc giao kết hợp đồng giữa ông S và ông H đã lập ngày 28/5/2013.

Ông Bùi Quang N: Đại diện ủy quyền của phía nguyên đơn cho rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ H2, do bà B thiếu nợ nên cụ H2 đã cho bà Bích m để cầm cố. Tại thời điểm cầm cố thì cụ H2 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung:

Bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng, khi chưa đưa đầy đủ những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ H2. Án sơ thẩm chưa làm rõ; nếu cụ H2 có thực hiện việc cầm cố thì phải đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ H2 vào tham gia tố tụng; án sơ thẩm chưa làm rõ mà lại ghi nhận "*Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H trả cho ông Huỳnh Văn S giá trị cây trồng 80.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24K";* số vàng khi nhận cầm cố ai là người nhận. Trong quá trình giải quyết cấp sơ thẩm bà B cũng đồng ý trả và ông H cũng đồng ý trả số vàng cầm cố là 3 chỉ vàng 24 K, là chưa điều tra làm rõ.

Án sơ thẩm chưa xác định, làm rõ hợp đồng cầm cố diện tích đất nói trên vào năm 1991 giữa cụ Đ với ông H2 hay bà B mà lại tuyên hợp đồng cầm cố vô hiệu.

Ông H1 đã cải tạo trồng cây trên đất đang tranh chấp, tiền cải tạo của ông H1 hay của vợ chồng ông H1 hay hộ gia đình ông H1 chưa được làm rõ, nhưng án sơ thẩm lại tuyên *"Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H trả cho*

ông Huỳnh Văn S giá trị cây trồng 80.000.000 đồng…". Việc ghi nhận này ảnh hưởng quyền lợi của phía ông H1.

Trong quá trình cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án, ông Phạm Văn H1 có "Đơn yêu cầu" ngày 29/11/2022 cho rằng: "Ô*ng bỏ nhiều công sức quản lý, canh tác đất tranh chấp từ lúa lên đất vườn, cây hiện có giá trị cao, ông S trả cho ông giá trị cây trồng 40.000.000 đồng như ông trình bày nhưng thực chất ông chưa nhận số tiền này, hiện ông vẫn là người quản lý, canh tác sử dụng, giá trị cây trồng hiện nay đã định giá là 292.219.000 đồng là thiệt thòi cho ông, nay ông yêu cầu ông S trả cho ông 292.219.000 đồng…"*. Đây là tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể giải quyết được vụ án, nếu giải quyết sẽ ảnh hưởng quyền kháng cáo của một trong các bên tham gia trong vụ án.

Hồ sơ còn thể hiện ông Nguyễn Văn H không thừa nhận đã ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013 đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, có diện tích 1.089,4m^2 cho bị đơn Huỳnh Văn S. Văn bản số 522/CNVPĐKĐĐ ngày 22/4/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (BL: 156) thửa đất số 344, tờ bản đồ số 13, có diện tích 1.089,4m^2 do ông Nguyễn Văn H đứng tên do nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn H2 không có hồ sơ biến động chuyển quyền cho ông Huỳnh Văn S. Văn bản số 88/CV-UBND ngày 19/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang không tìm thấy hồ sơ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2013 mà bị đơn trình bày. Năm 2013 thửa đất số 344 là do ông H2 đứng tên quyền sử dụng đất, ông H chưa được cấp nhận quyền sử dụng đất. Với căn cứ này cho thấy án sơ thẩm lại chưa xem xét tính chất pháp lý về chủ thể khi thực hiện hợp đồng cầm cố phần đất mà các bên đang tranh chấp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; Kháng cáo của các đương sự chưa xem xét giải quyết; Giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để giải quyết theo thủ tục chung.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Phía bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa cụ Bùi Thị Đ và cụ Nguyễn Văn H2 (đã chết). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ H2 vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Phần đất thuộc thửa 344, tờ bản đồ số 13, diện tích 1098,4 m^2, hiện tại do ông Phạm Văn H1 quản lý sử dụng. Tại phiên tòa phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cũng thừa nhận phần đất tranh chấp là do phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 quản lý, sử dụng. Cây trồng và tài sản trên đất do phía ông H1 đầu tư. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 trình bày cây trồng và tài sản mà ông đầu tư trên đất là của vợ chồng và con ông nhưng cấp sơ thẩm chưa đưa vợ và con ông H1 tham gia tố tụng là thiếu sót. Tòa cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L (vợ ông S) trả lại phần đất cho ông Nguyễn Văn H là không đảm bảo việc thi hành bản án vì hiện tại phần đất này do ông H1, vợ và con ông H1 đang quản lý sử dụng và trồng cây trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất phần đất tranh chấp là đất lúa là do cụ Đa canh t từ năm 1993. Sau đó, cụ Đ cho ông Huỳnh Văn S sử dụng. Ông S đã lên líp trồng tràm, sau đó chuyển sang trồng cây ăn trái nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét công sức đóng góp, cải tạo đất cho ông Huỳnh Văn S là chưa giải quyết toàn diện vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S.

Trên phần đất tranh chấp có tài sản gồm ống hệ thống ống tưới tiêu tổng cộng giá là 4.045.471 đồng; 15 trụ rào trị giá là 2.000.250 đồng; 19 cây sầu riêng loại A, 03 cây sầu riêng loại B1, 03 cây loại C, 54 cây chuối, 01 cây dừa loại D, 01 cây mít loại D, 01 cây ổi loại D, 01 cây chanh loại D của ông Phạm Văn H1, tổng giá trị theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/11/2022 là 292.219.000 đồng *(hai trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười chín nghìn đồng).* Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ ghi nhận sự tự nguyện của ông H trả lại cho ông S3 tổng cộng số tiền là 80.000.000 đồng là ảnh hưởng quyền lợi và nghĩa vụ của ông Phạm Văn H1. Tại phiên tòa ông Phạm Văn H1 yêu cầu được nhận số tiền bồi thường là 292.219.000 đồng *(hai trăm chín mươi hai triệu hai trăm mười chín nghìn đồng)*, đây là tình tiết mới nếu cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu của ông H1 sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự.

Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nghĩa vụ hoàn trả 03 chỉ vàng 24kra là của cụ H2, của bà B hay của ông H trả cho cụ Đ (hàng thừa kế của cụ Đ) hay trả cho ông S.

Hội đồng xét xử xét thấy những sai sót trên của cấp sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, ông Huỳnh Văn S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm nên hoàn cho ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016506 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Võ Ngọc Hải