

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 104 /2019/DS-PT

Ngày: 11-4-2019

V/v tranh chấp “Hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất; Hợp đồng
chuyển nhượng 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: Bà Lâm Ngọc Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Quyên-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Trần Minh Hoàng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 291/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2019/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ngô Thị P, sinh năm 1960; (Có mặt).

Địa chỉ: Số 292, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Theo Văn bản Ủy quyền lập ngày 26/12/2016.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh T1, Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T1, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang; (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Mười H, sinh năm 1969; (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T5, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vĩnh T5, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang; (Có mặt).

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

1/ Chị Nguyễn Thị M1, sinh năm 1972 (Xin vắng mặt);

2/ Chị Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt);

3/ Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1994 (Xin vắng mặt);

4/ Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2000 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5/ Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị P, sinh năm 1960; (Có mặt).

Địa chỉ: Số 292, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Theo Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 02 năm 2017.

6/ Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1924 (chết ngày 27/01/2017)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C2:

- Anh Nguyễn Văn M2, sinh năm 1970; (Xin vắng mặt);

- Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1971; (Xin vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1955; (Xin vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1965; (Xin vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1967; (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn V- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: ấp C3, thị trấn H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1952; (Vắng mặt).
2. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1940; (Vắng mặt).
3. Bà Dương Thị Kim H3, sinh năm 1960; (Vắng mặt).
4. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1964; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Nguyễn Thành A, sinh năm 1950; (Vắng mặt).

Địa chỉ: hẻm Lê Thị P1, Phường M3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1954; (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn Mười H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn Nguyễn Thị S, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị P trình bày:

Vào năm 2000 (không nhớ ngày tháng) bà Nguyễn Thị S có mượn của em ruột là Nguyễn Văn Mười H 02 lần vàng, tổng cộng 17 chỉ vàng 24k, không thỏa thuận thời gian trả lại và do là chị em ruột nên chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ cũng không có người làm chứng. Do thời hạn mượn vàng không có thời hạn nên bà S và anh Mười H có thỏa thuận là bà S giao 2.000m² đất ruộng của gia đình bà S cho ông Mười H canh tác để trừ tiền lãi dứt điểm hàng năm (giống hình thức vay nất lãi). Ông Mười H đồng ý nên cuối năm 2000 bà S đã giao ông Mười H 2.000m² đất ruộng thuộc một phần thửa 1272 tờ bản đồ số 2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà S đứng tên quyền sử dụng đất để ông Mười H canh tác. Việc thỏa thuận giao đất không có làm giấy tờ và cũng không có người làm chứng. Khi bà S giao đất là giao đất ruộng, ông Mười H làm ruộng một thời gian thì lên liếp

trồng hoa màu đến nay. Khoảng cuối năm 2015, bà S có yêu cầu trả 17 chỉ vàng 24k để lấy lại đất nhưng ông Mười H không đồng ý mà yêu cầu phải trả theo giá đất hiện tại.

Đối với ý kiến của ông Mười H cho rằng bà S và ông L1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Mười H từ năm 1992 là không đúng, bà S và ông L1 không có chuyển nhượng đất cho ông Mười H. Nguồn gốc đất là của bên gia đình chồng bà S, vào năm 1992 bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể chuyển nhượng đất cho ông Mười H, mà đến năm 1998 mới được cấp giấy đất và cuối năm 2000 mới thỏa thuận giao đất cho ông Mười H canh tác để trừ lãi mượn vàng.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu buộc Ông Nguyễn Văn Mười H và vợ là bà Nguyễn Thị M1 và những người cùng hộ là Nguyễn Thị Ngọc C1, Nguyễn Thành L, Nguyễn Thanh T2 phải giao trả cho bà S diện tích đất đo đạc thực tế là 1.946,4m², thửa 272-A (thuộc 01 phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2) đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; bà S đồng ý trả lại 17 chỉ vàng 24k, hoàn trả tiền công cải tạo lên liếp và chi phí lắp đặt hệ thống ống nước tưới theo thẩm định giá là 17.332.000đồng cho Ông Nguyễn Văn Mười H và bà Nguyễn Thị M1. Bà S không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Mười H yêu cầu bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn L1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Mười H đứng tên.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn Mười H trình bày:

Vào năm 1992 (không nhớ ngày tháng), bà Nguyễn Thị S và chồng là Nguyễn Văn L1 có chuyển nhượng cho ông diện tích 2.000m² đất ruộng thuộc một phần thửa 1272 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 17 chỉ vàng 24k. Do là chị em ruột nên hai bên không có làm giấy tay và không có làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông giao vàng cho bà S làm 02 lần: lần một nhận là 07 chỉ vàng 24k, lần hai cách lần một 04 tháng có mặt ông L1 là 10 chỉ vàng 24k. Việc giao nhận vàng cũng chỉ có mặt 02 bên chứ không có người làm chứng và cũng không làm giấy tờ gì.

Sau khi giao vàng và ông nhận đất, ông canh tác đất một thời gian và yêu cầu bà S làm thủ tục sang tên nhưng bà S nói gia đình còn khó khăn, thời gian sau thì bà S nói giấy đất đã thế chấp vay cho Ngân hàng. Do là chị em nên ông tin tưởng và không có hỏi thúc bà S làm thủ tục sang tên. Trong thời

gian canh tác đất, vợ chồng ông có lên tiếp trồng rau màu và lắp đặt hệ thống tưới nước.

Nay, anh Mười H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Ông Mười H có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn L1 phải thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất đo đạc thực tế 1.946,4m², thửa 1272-A (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Mười H đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M1 trình bày:

Vào năm 1992, bà và chồng là Ông Nguyễn Văn Mười H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn L1 diện tích đất là 2.000m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 17 chỉ vàng 24k, vợ chồng chị đã giao đủ vàng cho bà S và ông L1. Việc chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận miệng, chưa làm thủ tục hai bên vì lúc này hoàn kinh tế gia đình bà S rất khó khăn, giấy tờ đất bà S thường thế chấp Ngân hàng để vay tiền, nghĩ tình chị em nên ông Mười H chưa buộc bà S làm thủ tục sang tên ngay.

Nay yêu cầu khởi kiện của bà S thì bà không đồng ý vì diện tích đất 2.000m² bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà và vợ chồng bà đã sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc C1, Nguyễn Thành L, Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Các anh chị thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị M1. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà S thì anh chị không đồng ý vì diện tích đất 2.000m² bà S đã nhượng cho Ông Nguyễn Văn Mười H sử dụng ổn định từ 1992 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L1 và đại diện ủy quyền là bà Ngô Thị P trình bày: thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Bà là chị của ông Mười H, em của bà S, giữa bà và ông Mười H cũng như bà S không có mâu thuẫn gì. Trước đây bà S còn khó khăn nên có bán

một phần đất cho bà Nguyễn Thị H2 ở gần nhà, sau đó một vài năm vẫn còn khó khăn nên có kêu ông Mười H để cầm cố 02 công đất với giá 07 chỉ vàng 24k (bà không nhớ năm nào).

Sau khi nhận vàng thì bà S giao đất cho ông Mười H canh tác, bà S đi buôn bán ở xa. Một thời gian sau (bà không nhớ năm nào) thì bà S trở về và nói là đã nói với ông Mười H là bán luôn phần đất đã cầm cố cho vợ chồng Mười H để nhận thêm 01 lượng vàng 24k, bà S còn nói nếu không bán cho ông Mười H thì cũng bán cho người ngoài, thấy vậy nên bà đốc thúc ông Mười H mua luôn. Sau đó, ông Mười H đồng ý mua và thêm cho bà S 01 lượng vàng 24k. Cả hai lần giao nhận giữa hai bên bà không có chứng kiến. Do là chị em ruột nên Mười H không có yêu cầu bà S làm giấy tờ gì. Sau này bà có đốc thúc Mười H làm thủ tục sang tên nhưng Mười H nói rằng bà S còn khổ và giấy đất đã vay Ngân hàng, để từ từ làm, kéo dài đến nay. Theo bà ban đầu là bà S cầm cố, sau đó bán luôn phần đất cho Mười H. Nay bà không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M2, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn B1 trình bày: Phần đất tranh chấp giữa bà S và ông Mười H không liên quan đến các ông, bà. Nay ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày: Vào ngày 12/12/2017 bà Nguyễn Thị S có vay Ngân hàng số tiền là 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6828/HĐTD; mục đích vay nuôi 25.000 con cá tai tượng, ngày trả nợ cuối cùng là 10/12/2019, dư nợ hiện còn đến ngày 05/3/2018 là 300.000.000 đồng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6828 ngày 12/12/2017 hiện Ngân hàng đang giữ giấy tờ về quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01385 QSDĐ/TH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/05/1998 đứng tên là Nguyễn Thị S. Trong thời gian vay vốn bà S sử dụng vốn vay đúng mục đích, không vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, do đó phía Ngân hàng không tham gia tố tụng.

Người làm chứng Nguyễn Thành A trình bày:

Ông là anh vợ của ông Mười H. Ông có bán một căn nhà ở thành phố M vào năm 1990, đến năm 1991 vợ chồng Mười H có đến hỏi mượn 01 lượng

vàng 24k nói là để mua đất chứ không nói mua của ai. Ông đã cho mượn vàng và 04 năm sau đã trả vàng lại cho ông xong.

Người làm chứng Nguyễn Thị H2 trình bày: Phần đất tranh chấp của vợ chồng ông bà S, bà có phần đất giáp với phần đất tranh chấp, nguồn gốc là do sang nhượng của bà S, bà không nhớ rõ năm nào mà chỉ nhớ khoảng 02 đến 03 năm thì bà làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Khi bà sang nhượng đất của bà S thì phần đất của bà S vẫn do gia đình bà S canh tác, khoảng 01 năm sau thì vợ chồng Mười H mới canh tác. Bà có hỏi thì vợ chồng Mười H nói là sang nhượng giá 17 chỉ vàng 24k. Khi bà làm thủ tục cấp giấy, bà có rủ vợ chồng Mười H cùng làm vì đến đợt làm đóng thuế thấp nhưng vợ chồng Mười H nói chưa có tiền nên chưa làm. Sau đó bà có nói chuyện với bà S, thì bà S nói rằng cầm cố chứ không phải bán khi nào có tiền sẽ chuộc lại. Từ đó bà không hỏi gì nữa, thấy Mười H vẫn canh tác đất, hai bên thỏa thuận thế nào bà không rõ.

Người làm chứng Nguyễn Thị B3 trình bày:

Bà là chị ruột cùng cha khác mẹ với ông Mười H, còn với bà S thì không có quan hệ gì do khác cha khác mẹ. Bà có nghe Mười H nói cho bà nghe là mua đất của người chị thứ sáu là 17 chỉ vàng 24k, giao lần đầu là 07 chỉ vàng 24k, lần sau là 10 chỉ vàng 24k, thời gian đã lâu nên bà không nhớ năm nào mà chỉ nhớ là hơn 20 năm. Sau khi bà S tranh chấp, bà có hỏi Mười H là sao không lấy giấy tờ để bị tranh chấp thì Mười H nói giấy đất bà S vay Ngân hàng chưa trả nên mới không sang tên được. Bà được biết có bà Nguyễn Thị H2 cũng có mua phần đất của bà S trước Mười H 01 đến 02 năm, đến hạn trả vay Ngân hàng thì bà H2 bỏ tiền ra cho bà S trả nợ lấy giấy đất về sang tên và đã sang tên xong cho bà H2 rồi, còn Mười H do tình nghĩa chị em nên không làm kéo dài đến nay.

Người làm chứng Nguyễn Thị B2 trình bày:

Bà là chị ruột cùng cha khác mẹ với ông Mười H, còn với bà S thì không có quan hệ gì do khác cha khác mẹ. Bà có nghe ông Mười H nói lại cho nghe là có mua đất của bà S với giá 1,7 lượng vàng 24k, còn việc buôn bán giữa hai bên thế nào thì bà không biết cũng không chứng kiến. Bà chỉ biết như vậy chứ không biết mua năm nào, ông Mười H cũng nói cho bà nghe là cũng có mua một phần đất của người anh thứ bảy và mua sau khi mua đất bà S khá lâu (bà không nhớ bao lâu) và cũng không làm giấy tờ gì.

Người làm chứng Dương Thị Kim H3 trình bày:

Bà là lối xóm của vợ chồng ông Mười H chứ không có quan hệ thân tộc gì. Bà có nghe vợ ông Mười H nói cho nghe là có mua phần đất của bà S giá là 1,7 lượng vàng 24k/02 công, mua năm nào bà không biết mà chỉ nghe nói mua thôi. Ngoài ra, bà còn biết vợ chồng ông Mười H cũng có một phần đất của người anh thứ bảy mà không biết mua năm nào và cũng không làm giấy tờ gì.

Người làm chứng Nguyễn Thị T4 trình bày:

Bà là người cùng ấp với bà S và ông Mười H. Bà có nghe được biết vào năm 1992 bà S có bán cho ông Mười H diện tích đất là 2.000m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 17 chỉ vàng 24k.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Căn cứ các Điều 123, 131, 500, 501, 502, 503, 688, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị S.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S và Ông Nguyễn Văn Mười H vào năm 2000 đối với diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2 diện tích 4.541m²) đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc Ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị Ngọc C1, Nguyễn Thành L, Nguyễn Thanh T2 trả cho bà Nguyễn Thị S diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2 diện tích 4.541m²) đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01385 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/5/1998 cho bà Nguyễn Thị S và tài sản gắn liền trên đất gồm: hệ thống ống tưới phun nước gồm 10 đoạn, mỗi đoạn dài

40m đường ống nhựa phi 42 và 01 đoạn ống nhựa cấp nước cho hệ thống phun nước dài 45m, ống nhựa phi 90.

Vị trí diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2 diện tích 4.541m²) có tứ cận như sau:

- Bắc giáp: phần đất thửa 1272 của bà Nguyễn Thị S
- Nam giáp: phần đất của Nguyễn Thị H2
- Đông giáp: phần đất Nguyễn Văn D
- Tây giáp: phần đất của Trương Văn L3 và Nguyễn Văn Đ1.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Ghi nhận bà Nguyễn Thị S hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị M1 17 (mười bảy) chỉ vàng 24k và chi phí cải tạo liên tiếp, chi phí lắp đặt hệ thống phun nước 17.332.000đồng (Mười bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Thực hiện việc giao đất, tài sản gắn liền với đất, giao vàng và tiền trong thời hạn 01(một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị M1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị S chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng trong thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền do các bên không thỏa thuận nên thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn Mười H yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn L1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất đo thực tế 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.541m²), đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho Ông Nguyễn Văn Mười H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 30/10/2018, Ông Nguyễn Văn Mười H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, công nhận diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272, tờ bản đồ số 02, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông để ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, vì phần đất này ông đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S. Trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng giữa ông và bà Nguyễn Thị S vô hiệu thì ông yêu

cầu được xem xét quyền lợi của ông khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, cụ thể là phần giá trị quyền sử dụng đất hiện nay có tăng so với trước đây khi các bên giao dịch.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: ông Mười H cho rằng giao dịch giữa ông với bà S đối với diện tích đất 2.000m² đang tranh chấp là chuyển nhượng, nhưng ông Mười H không có giấy tờ gì chứng minh, còn các nhân chứng thì chỉ nghe nói lại là chuyển nhượng chứ không có trực tiếp chứng kiến, nên không có căn cứ và không khách quan. Ông Mười H trình bày sang nhượng năm 1992 không có căn cứ vì bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng đất của bà S hai ba năm sau thì bà H2 được cấp giấy vào năm 2003, bà H2 chuyển nhượng một năm sau thì ông Mười H mới canh tác đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: giao dịch giữa ông Mười H với bà S đối với phần diện tích đang tranh chấp chỉ là nói miệng, không có làm hợp đồng, bà S nói là cầm cố, ông Mười H cho là chuyển nhượng, nhưng hai bên cũng không có tài liệu nào chứng minh. Tuy nhiên bà P là đại diện ủy quyền của bà S thừa nhận là bà S có nhận hai lần vàng từ ông Mười H, nếu là cầm cố thì không có lý do gì ông Mười H lại giao cho bà S hai lần vàng, do đó có căn cứ là nhận vàng lần đầu là cầm cố, sau đó bà S nhận vàng lần hai là để chuyển nhượng cho ông Mười H phần diện tích đất nói trên. Xác định giao dịch giữa ông Mười H và bà S là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Đề nghị công nhận giao dịch trên là hợp đồng chuyển nhượng buộc bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu hủy hợp đồng thì giải quyết hậu quả buộc bà S trả theo giá trị đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Mười H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị M1, chị Nguyễn Thị Ngọc C1, anh Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị T3, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang xin vắng mặt do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: bà Nguyễn Thị S khởi kiện cho rằng vào năm 2000 bà có mượn của Ông Nguyễn Văn Mười H 17 chỉ vàng 24k, nên giao cho ông Mười H diện tích đất 2.000m² đất ruộng thuộc một phần thửa 1272 tờ bản đồ số 2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà S đứng tên quyền sử dụng đất để ông Mười H canh tác. Ông Mười H cho rằng ông giao 17 chỉ vàng 24k cho bà S là để sang nhượng diện tích đất trên. Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng quy định.

[3] Về thủ tục tố tụng: án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bị đơn Ông Nguyễn Văn Mười H là đúng trình tự thủ tục quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: đơn kháng cáo của ông Mười H đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Mười H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, công nhận diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272, tờ bản đồ số 02, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông để ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, vì phần đất này ông đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S. Trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng giữa ông và bà Nguyễn Thị S vô hiệu thì ông yêu cầu được xem xét quyền lợi của ông khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, cụ thể là phần giá trị quyền sử dụng đất hiện nay có tăng so với trước đây khi các bên giao dịch.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Mười H: giữa ông Mười H và bà S trình bày thống nhất phần đất diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272, tờ bản đồ số 02, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu của bà S, ông

Mười H giao cho bà S 17 chỉ vàng 24k và quản lý sử dụng lên liếp trồng hoa màu, đầu tư hệ thống tưới đối với phần đất trên đến nay.

Tuy nhiên, giữa bà S và ông Mười H trình bày không thống nhất về quan hệ giao dịch, thời gian thực hiện giao dịch. Theo bà S là bà mượn vàng nên năm 2000 bà đưa đất cho ông Mười H làm để xem như là trả lãi, ông Mười H cho rằng ông đưa 17 chỉ vàng 24k cho bà S là sang nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp vào năm 1992, việc chưa sang tên là do đất bà S đang thế chấp ngân hàng. Giao dịch giữa hai bên chỉ là thỏa thuận miệng.

Ông Mười H cho rằng sang nhượng đất không được bà S thừa nhận, ông không có giấy tờ gì chứng minh cho rằng giao dịch giữa ông và bà S là chuyển nhượng đất. Ngoài ra, người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 cho rằng bà sang nhượng đất của bà S vào khoảng 2,3 năm thì bà được cấp giấy chứng nhận vào năm 2003, thời điểm bà H2 sang nhượng đất của bà S là khoảng năm 2000, khoảng thời gian ông Mười H canh tác đất của bà S, nhưng bà H2 đã làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận, nên việc ông Mười H cho rằng ông không làm thủ tục sang tên là do giấy bà S đang thế chấp ngân hàng là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo quy định Luật đất đai năm 1993, 2003 và Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì giao dịch giữa bà S và ông Mười H đối với phần đất diện tích 1.946,4m², thửa 1272, tờ bản đồ số 02, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông Hai cho rằng giao dịch giữa ông với bà S là chuyển nhượng không có căn cứ để chấp nhận. Mà có đủ cơ sở xác định là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo như bà S trình bày.

Ông Mười H kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

[4.2] Án sơ thẩm xác định giao dịch giữa bà S và ông Mười H đối với phần đất diện tích 1.946,4m², thửa 1272, tờ bản đồ số 02, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu, ghi nhận bà S tự nguyện trả lại cho ông Mười H, bà Một 17 chỉ vàng 24k và các chi phí đã đầu tư trên đất và giải quyết về án phí là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Mười H không có căn cứ để chấp nhận.

[4.3] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Do bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn Mười H, Hội đồng xét xử tuyên giữ nguyên án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C là có căn cứ đúng quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà S phát biểu và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Mười H phát biểu và đề nghị sửa án sơ thẩm không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định như đã nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Do bác yêu cầu kháng cáo nên ông Mười H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 123, 131, 500, 501, 502, 503, 688, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Mười H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 291/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị S.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S và Ông Nguyễn Văn Mười H vào năm 2000 đối với diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2 diện tích 4.541m²) đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc Ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị Ngọc C1, Nguyễn Thành L, Nguyễn Thanh T2 trả cho bà Nguyễn Thị S diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2 diện tích 4.541m²) đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01385 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/5/1998 cho bà Nguyễn Thị S và tài sản gắn liền trên đất gồm: hệ thống ống tưới phun nước gồm 10 đoạn, mỗi đoạn dài 40m

đường ống nhựa phi 42 và 01 đoạn ống nhựa cấp nước cho hệ thống phun nước dài 45m, ống nhựa phi 90.

Vị trí diện tích đất 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2 diện tích 4.541m²) có tứ cận như sau:

- Bắc giáp: phần đất thửa 1272 của bà Nguyễn Thị S
 - Nam giáp: phần đất của Nguyễn Thị H2
 - Đông giáp: phần đất Nguyễn Văn D
 - Tây giáp: phần đất của Trương Văn L3 và Nguyễn Văn Đ1.
- (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Ghi nhận bà Nguyễn Thị S hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị M1 17 (mười bảy) chỉ vàng 24k và chi phí cải tạo lên liếp, chi phí lắp đặt hệ thống tưới phun nước 17.332.000đồng (Mười bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Thực hiện việc giao đất, tài sản gắn liền với đất, giao vàng và tiền trong thời hạn 01(một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị M1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị S chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng trong thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền do các bên không thỏa thuận nên thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn Mười H yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn L1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất đo thực tế 1.946,4m², thửa 1272-A, tờ bản đồ số 2 (thuộc một phần thửa 1272, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.541m²), đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho Ông Nguyễn Văn Mười H.

3.Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Mười H phải chịu 300.000đồng tiền án phí phúc thẩm, ông Mười H đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0008949 ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên được khấu trừ.

- Bà Nguyễn Thị S chịu 3.838.200đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 200.000đồng mà bà S đã nộp theo biên lai thu số 25234 ngày 17/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên bà S nộp tiếp 3.638.200đồng.

- Ông Nguyễn Văn Mười H phải chịu 200.000đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng mà ông Mười H đã nộp theo biên lai thu 25572 ngày 14/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên hoàn lại cho ông Mười H 100.000đồng tiền tạm ứng án phí.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu 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 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 h.C;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS h.C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền