

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày 09/01/2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn;

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng L;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tấn Ph; địa chỉ: Số 158, đường 30/4, khóm 6, Phường X, Tp. S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim H, Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Thị S;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường N, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Khóm 3, Phường N, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn T;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường N, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T: Ông Phạm Minh Th, Luật sư của Văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Trần Thị L1;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường N, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ông Phạm Văn U;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường N, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị B;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường N, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Đ;

Địa chỉ: Số 158, đường 30/4, khóm 6, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ: Ông Phạm Tấn Ph; địa chỉ: Số 158, đường 30/4, khóm 6, Phường X, Tp. S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ (văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022). (có mặt)

- Người kháng cáo: Ông Phạm Hồng L - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hồng L trình bày:

Ông có phần đất diện tích 15.320 m² thuộc thửa số 475, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (nay là ấp T, xã L, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/01/1995. Vào năm 1996, ông có thỏa thuận cố cho bà Lê Thị S 09 công với giá 54 chỉ vàng 24K (quy ra tiền tại thời điểm đó là 21.000.000 đồng), khi cố đất có lập giấy cố do hai bên giữ và thỏa thuận khi nào có tiền thì sẽ cho chuộc lại đất theo giá vàng thị trường. Sau khi cố đất, bà S đã sử dụng và canh tác. Sau này, bà S mới giao lại cho con trai bà S là Phạm Văn T canh tác và sử dụng đến nay. Đến năm 2019, ông có xin chuộc lại đất nhưng bà S không đồng ý, hiện giấy cố đất ông đã làm thất lạc còn phía bà S cũng không đem giấy cố ra.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với bà S phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 12.702 m²

thuộc thửa số 475, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Đồng thời, ông yêu cầu bà S trả lại cho ông phần đất đã cố và ông đồng ý trả lại cho bà S 54 chỉ vàng 24K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị S và đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn T trình bày:

Vào tháng 9/1997, vợ chồng ông Phạm Hồng L và bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích là 09 công tâm cây, đất ruộng, thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá là 6,5 chỉ vàng 24K/công tâm cây, tương đương số vàng là 58,5 chỉ vàng 24K. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông đã giao vàng cho vợ chồng ông L đầy đủ và phía ông L cũng đã giao đất cho ông quản lý và canh tác cho đến nay. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập “*Tờ Quy quyền ruộng đất*” do ông L viết và cùng với bà Đ ký tên rồi sau đó đem đến nhà ông Nguyễn Hồng T1 là Trưởng ban nhân dân ấp T ký xác nhận ngày 28/9/1997 và giao cho ông cất giữ. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L thế chấp Ngân hàng, phía ông L và bà Đ hứa đến hạn lấy giấy về sẽ làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông, nhưng sau đó ông L và bà Đ đi thành phố làm ăn nên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông. Thời gian gần đây, ông L và bà Đ trả tiền lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại và làm đơn khởi kiện. Theo nội dung khởi kiện ông L cho rằng cố đất với giá 54 chỉ vàng 24K là hoàn toàn không đúng và ông không đồng ý.

Nay ông yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Hồng L, bà Nguyễn Thị Đ xác lập với ông vào ngày 28/9/1997, diện tích 09 công tâm cây, thửa 475, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp không công nhận thì ông yêu cầu giải quyết theo pháp luật quy định. Trường hợp ông L muốn chuộc lại thì ông cũng đồng ý cho chuộc nhưng phải theo giá thị trường hiện nay là từ 70.000.0000 đồng đến 80.000.000 đồng/công tâm cây.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Phạm Hồng L (chồng bà). Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Phạm Văn T, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U trình bày:

Trong phần đất ông L chuyển nhượng cho gia đình ông thì hiện ông đang canh tác 06 công, còn ông là Phạm Văn T (anh của ông) canh tác 03 công. Lý do ông canh tác là do cha mẹ ông cùng với các anh em thống nhất thỏa thuận chia cho ông canh tác. Nay đối với yêu cầu của ông L về việc yêu cầu chuộc lại đất thì ông không đồng ý.

Tại Bản án số 53/2022/DS-ST ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ Điều 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106, Điều 127, Điều 146 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 và khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng L, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị S cho ông Phạm Hồng L chuộc lại phần đất diện tích 09 công tầm cây cổ vào năm 1996, diện tích theo đo đạc thực tế 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), thuộc thửa 475, tờ bản đồ 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay UBND thị xã N) cấp ngày 22/01/1995 cho ông Phạm Hồng L với giá thỏa thuận lúc cổ là 54 chỉ vàng 24K.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ Quy quyền ruộng đất, không ngày tháng năm được xác nhận ngày 28/9/1997*” giữa ông Phạm Văn T với ông Phạm Hồng L và bà Nguyễn Thị Đ, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), thuộc thửa 475, tờ bản đồ 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/01/1995 cho ông Phạm Hồng L. Phần đất có tứ cạnh như sau:

- Phần đất do ông Phạm Văn T và bà Trần Thị L1 canh tác:
 - + Hướng Đông giáp thửa đất 116 có số đo 107,5m (trừ bờ kênh 4,1m);
 - + Hướng Tây giáp thửa 127 có số đo 104,3m (trừ bờ kênh 4,1m);
 - + Hướng Nam giáp thửa 474 có số đo 36,7m;
 - + Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 37,5m.
- Phần đất do ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị B canh tác:
 - + Hướng Đông giáp thửa đất 116 do ông Nguyễn Văn T2 canh tác có số đo 225,6m (trừ bờ kênh 5,6m);
 - + Hướng Tây giáp thửa 114, 115 ông Nguyễn Văn N canh tác có số đo 230,3m (trừ bờ kênh 3,9m);
 - + Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 37,7m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 113 do ông Trần Văn D canh tác có số đo 37,1m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 475, tờ bản đồ 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay UBND thị xã N) cấp ngày 22/01/1995 cho ông Phạm Hồng L sang tên ông Phạm Văn T theo quy định của pháp luật khi ông T có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Đến ngày 26/8/2022, ông Phạm Hồng L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của ông L không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng thực tế ông L cầm cố đất cho bà S với giá 54 chỉ vàng 24K, tương đương 21.000.000 đồng vào năm 1996, việc cầm cố đất có lập giấy tay hai bên giữ, giấy cầm cố đất ông L đã làm thất lạc, sau khi cầm cố đất thì bà S sử dụng phần đất này một thời gian rồi mới giao lại cho con là ông T canh tác cho đến nay, việc cầm cố đất có những người xung quanh biết như các ông, bà Phạm Kim T3, Nguyễn Trọng H, Huỳnh Thanh B1, Lê Thị H1, Huỳnh Văn B2, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Văn N1. Đối với tờ ủy quyền ruộng đất ngày 28/9/1997, về hình thức chưa được công chứng, chứng thực tại thời điểm giao dịch, về nội dung năm sinh của ông L, bà Đ trong tờ ủy quyền này cũng không đúng năm sinh thực tế, nội dung ông L ủy quyền cho ông T sử dụng đất, tức là chỉ cầm cố cho bà S, ông T, nếu cho rằng là chuyển nhượng thì chưa thể hiện rõ phần đất chuyển nhượng nằm ở đâu, thửa số mấy, giá chuyển nhượng bao nhiêu nên chưa đủ điều kiện để công nhận hợp đồng và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông L với bà S là vô hiệu, buộc bà S trả lại phần đất cầm cố cho ông L và ông L đồng ý trả lại cho bà S 54 chỉ vàng 24K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông L phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh là ông cầm cố đất cho bà S vào năm 1996, tuy nhiên ông và người đại diện hợp pháp của ông không cung cấp được, do đó ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông với bà S vô hiệu, buộc bà S trả cho ông phần đất cầm cố và ông trả cho bà S 54 chỉ vàng 24K là không có căn cứ. Đối với

yêu cầu độc lập của ông T, ông chứng minh được việc ông L, bà Đ có chuyển nhượng phần đất hiện đang tranh chấp cho ông bằng “Tờ quỹ quyền ruộng đất” có chữ ký của ông L, bà Đ và xác nhận của ông T1 là Trưởng ban nhân dân ấp T, đồng thời theo biên bản xác minh của Tòa án thì tại thời điểm các bên thỏa thuận giao dịch giá 06 chỉ vàng 24K là giá chuyển nhượng chứ không phải cầm cố ở địa phương, ông L cũng thừa nhận đã nhận vàng đầy đủ, đã giao đất cho ông T canh tác từ khi thỏa thuận đến nay, tại thời điểm chuyển nhượng ông L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông L là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có kháng cáo là bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị B: Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phạm Hồng L đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp là 09 công tằm cây, mục đích sử dụng: Mùa, thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), tọa lạc tại ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, do ông Phạm Hồng L đứng tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 619744 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/01/1995. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, phần đất tranh chấp hiện nay có kênh thủy lợi cắt ngang, có diện tích thực tế là 12.702m² (đã trừ diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), chia làm 02 phần: 01 phần diện tích do vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị L1 đang quản lý, canh tác có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất 116 có số đo 107,5m (trừ bờ kênh 4,1m), hướng Tây giáp thửa 127 có số đo 104,3m (trừ bờ kênh 4,1m), hướng Nam giáp thửa 474 có số đo 36,7m, hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo

37,5m; 01 phần còn lại do vợ chồng ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị B đang quản lý, canh tác có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 116 có số đo 225,6m (trừ bờ kênh 3,9m), hướng Tây giáp 114 và 115 có số đo 230,3m (trừ bờ kênh 3,9m), hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 37,7m, hướng Bắc giáp thửa 113 có số đo 37,1m. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là các tình tiết, sự kiện mà các đương sự không phải chứng minh.

[4] Ông L cho rằng phần đất tranh chấp ông cầm cố cho bà S vào năm 1996 với giá 54 chỉ vàng 24K, tương đương số tiền 21.000.000 đồng tại thời điểm này, thỏa thuận khi nào có tiền thì sẽ chuộc lại, lúc cố có viết giấy tay do hai bên giữ, giấy cố đất ông giữ đã làm thất lạc, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà S, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T không thừa nhận có việc cố đất mà cho rằng phần đất tranh chấp vợ chồng ông L, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông T vào tháng 9/1997 và có cung cấp cho Tòa án bản chính “Tờ quỹ quyền ruộng đất” có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T lúc bấy giờ là ông Nguyễn Hồng T1 (bút lục 55) và có yêu cầu độc lập là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông với vợ chồng ông L, bà Đ.

[5] Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”* và cũng tại khoản 2 Điều này quy định: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*.

[6] Căn cứ quy định nêu trên, ông L là người phải có nghĩa vụ chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ngoài lời trình bày ra thì ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là ông cầm cố cho bà S với giá 54 chỉ vàng 24K. Trong giai đoạn phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông L là Phạm Tấn Ph yêu cầu Tòa án xác minh những người biết việc ông L cầm cố đất cho bà S như các ông, bà Phạm Kim T3, Nguyễn Trọng H, Huỳnh Thanh B1, Lê Thị H1, Huỳnh Văn B2, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Văn N1. Qua xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm, những người này không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận cầm cố đất giữa ông L với bà S mà chỉ nghe ông L kể lại, do đó không đủ căn cứ chứng minh ông L cầm cố đất cho bà S.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của ông T và chứng cứ ông T cung cấp, Hội đồng xét xử thấy, “Tờ quỹ quyền ruộng đất” không có ngày tháng năm nhưng có chữ ký của ông L, bà Đ, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T là ông Nguyễn Hồng T1 vào ngày 28/9/1997. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông L thừa nhận chữ ký, chữ viết trong tờ giấy này là của ông (bút lục 128), ông T1 cũng xác nhận chữ ký trong tờ giấy này là của ông và do ông L đến nhờ ông xác nhận (bút lục 125). Mặc dù nội dung “Tờ quỹ quyền ruộng đất” không thể hiện thửa đất nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu nhưng các bên đều thừa nhận phần đất tranh chấp hiện nay chính là phần đất mà các bên thỏa thuận

giao dịch với nhau trước đây; về giá chuyển nhượng theo như ông T trình bày là 06 chỉ vàng 24K/công, sau đó trả thêm cho ông L 0,5 chỉ vàng 24K/công, tổng cộng là 6,5 chỉ vàng 24K/công, còn ông L không thừa nhận và cho rằng chỉ nhận có 54 chỉ vàng 24K/09 công, đây là vàng cố đất mỗi công 06 chỉ vàng 24K, qua xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 122-124) thì giá 06 chỉ vàng 24K là giá chuyển nhượng phổ biến ở địa phương vào thời điểm các bên thỏa thuận chứ không phải giá cầm cố đất, do đó có đủ căn cứ xác định ông L đã chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp hiện nay cho ông T vào tháng 7/1997 với giá 06 chỉ vàng 24K/công, 09 công với giá tổng cộng là 54 chỉ vàng 24K.

[8] Đối với bà Đ không thừa nhận chữ ký trong “Tờ quỹ quyền ruộng đất” do ông T cung cấp là của bà nhưng bà thừa nhận vợ chồng bà có nhận của gia đình ông T 54 chỉ vàng 24K và giao đất cho gia đình ông T canh tác từ đó cho đến nay, từ khi nhận vàng, giao đất cho đến nay thì bà cũng không có ý kiến phản đối gì nên có căn cứ xác định bà biết và đồng ý việc chuyển nhượng đất này.

[9] Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là chưa đúng quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên đã giao nhận vàng, đất cho nhau xong. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”* và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật này quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

[10] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ quỹ quyền ruộng đất” được Trưởng ban nhân dân ấp T xác nhận ngày 28/9/1997 giữa ông T với vợ chồng ông L, bà Đ đối với phần đất tại thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), diện tích theo đo đạc thực tế là 12.702m² (đã trừ diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), tọa lạc tại ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L ngày 22/01/1995 là phù hợp với các quy định nêu trên nên kháng cáo của ông L không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Tuy nhiên, ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập giữa ông với bà S vào năm 1996, đối với phần đất diện tích 09 công tầm cây, theo đo đạc thực tế là 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/01/1995 cho ông là vô hiệu; đồng thời yêu cầu bà S trả lại cho ông phần đất cố này và ông đồng ý trả

lại cho bà S 54 chỉ vàng 24K, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S cho ông chuộc lại phần đất diện tích 09 công tằm cây có vào năm 1996, diện tích theo đo đạc thực tế 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay UBND thị xã N) cấp ngày 22/01/1995 cho ông với giá thỏa thuận lúc có là 54 chỉ vàng 24K là chưa đầy đủ và không chính xác. Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên “*Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 475, tờ bản đồ 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay UBND thị xã N) cấp ngày 22/01/1995 cho ông Phạm Hồng L sang tên ông Phạm Văn T theo quy định của pháp luật khi ông T có đơn yêu cầu*” là cũng chưa chính xác mà cần phải tuyên buộc ông L, bà Đ có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng tại thửa 475 nêu trên theo quy định của pháp luật và ông T được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này thì mới phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên các phần này và rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

[12] Các phần khác trong quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L và không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: “*Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm*” và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này cũng quy định những trường hợp được miễn nộp tiền án phí trong đó có đối tượng là người cao tuổi. Như vậy, ông L là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận và ông là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho ông.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hồng L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng L, về việc yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Phạm Hồng L với bà Lê Thị S vào năm 1996, đối với phần đất diện tích 09 công tằm cây, theo đo đạc thực tế là 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), mục đích sử dụng: Mùa, thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/01/1995 cho ông Phạm Hồng L là vô hiệu; đồng thời yêu cầu bà Lê Thị S trả lại cho ông phần đất có này và ông đồng ý trả lại cho bà Lê Thị S 54 (Năm mươi bốn) chỉ vàng 24K.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ Quĩ quyền ruộng đất” có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T ngày 28/9/1997, giữa ông Phạm Văn T với ông Phạm Hồng L và bà Nguyễn Thị Đ, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), mục đích sử dụng: Mùa, thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/01/1995 cho ông Phạm Hồng L là hợp pháp, cụ thể gồm 02 phần như sau:

Phần đất do ông Phạm Văn T và bà Trần Thị L1 đang quản lý, canh tác:

- Hướng Đông giáp thửa đất 116 có số đo 107,5m (trừ bờ kênh 4,1m);
- Hướng Tây giáp thửa 127 có số đo 104,3m (trừ bờ kênh 4,1m);
- Hướng Nam giáp thửa 474 có số đo 36,7m;
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 37,5m.

Phần đất do ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị B đang quản lý, canh tác:

- Hướng Đông giáp thửa đất 116 do ông Nguyễn Văn T2 canh tác có số đo 225,6m (trừ bờ kênh 5,6m);
- Hướng Tây giáp thửa 114, 115 ông Nguyễn Văn N canh tác có số đo 230,3m (trừ bờ kênh 3,9m);
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 37,7m;
- Hướng Bắc giáp thửa 113 do ông Trần Văn D canh tác có số đo 37,1m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Phạm Hồng L và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên chuyên quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T đối với phần đất diện tích 12.702 m² (đã trừ đi diện tích kênh thủy lợi và bờ kênh), mục đích sử dụng: Mùa, thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 (02), tọa lạc ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nêu trên. Ông Phạm Văn T được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Phạm Hồng L phải chịu là 14.360.234 đồng (Mười bốn triệu ba trăm sáu mươi nghìn hai trăm ba mươi bốn đồng). Ông Phạm Hồng L đã nộp tạm ứng trước 6.360.234 đồng (Sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn hai trăm ba mươi bốn đồng) và ông Phạm Văn T đã nộp tạm ứng trước 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) nên ông Phạm Hồng L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Hồng L và bà Nguyễn Thị Đ được miễn.

Ông Phạm Văn T không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001039 ngày 08 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng L được miễn.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TX. Ngã Năm;
- VKSND TX. Ngã Năm;
- Chi cục THADS TX. N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hoàng Lâm