

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 37/2022/DS-PT

Ngày 06 - 4 - 2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Hùng

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên toà:
Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2020/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Thạch S, sinh năm 1956 (có mặt);

2. Bà Sơn Thị Sa P (Thạch Thị Sa P), sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn L
- Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Thạch Se N (Thạch U), sinh năm 1976; địa chỉ ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh Huy
- Văn phòng luật sư Thanh Huy thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1953 (chết, không có gia đình chồng con)

2. Bà Thạch Thị X, sinh năm 1953 (vắng mặt);

3. Ông Thạch K, sinh năm 1947 (có mặt);

4. Bà Thạch Thị S, sinh năm 1973 (có mặt);
5. Chị Thạch Thị D, sinh năm 1982 (vắng mặt);
6. Anh Thạch Sa R, sinh năm 1982 (có mặt);
7. Anh Thạch Rệt Tà N, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T

Người đại diện hợp pháp của anh Thạch Rệt Tà N: Bà Sơn Thị Sa P, sinh năm 1960; địa chỉ ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Thạch Rệt Tà N: Luật sư Nguyễn Tấn L, thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T (có mặt).

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh T; địa chỉ trụ sở: Số 96, P, khóm H, phường S, thành phố T, tỉnh T. Do ông Nguyễn Hoàng Đ, chức vụ: Giám đốc làm đại diện (vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện C; địa chỉ trụ sở: Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh T. Do bà Thạch Thị Sa T, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện C làm đại diện (vắng mặt).

- *Người phiên dịch:* Ông Thạch H, sinh năm 1973, đơn vị công tác: Bảo tàng tổng hợp thuộc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh T; địa chỉ trụ sở: Khóm B, phường T, thành phố T, tỉnh T (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P là nguyên đơn; ông Thạch Se N (Thạch U) là bị đơn và bà Thạch Thị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/7/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/9/2017 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P trình bày như sau:*

Diện tích đất tranh chấp 4.367m² nằm một phần trong tổng diện tích 22.850m² thửa 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T có nguồn gốc là của mẹ ông S là bà Thạch Thị C (chết 1993) để lại cho ông Thạch S và người chị ruột là bà Thạch Thị H (chết, không có chồng con), năm 1995 ông S và bà Sa P có cầm cố cho ông Thạch Se N 02 công đất, năm 1999 cầm cố 02 công (diện tích thực đo 4.367m²) giá 40 chỉ vàng 24k hai bên thỏa thuận khi nào ông S bà Sa P có vàng thì chuộc lại đất. Đến năm 2015, ông S xin chuộc lại đất nhưng ông Se N không đồng ý và cho rằng ông bà đã chuyển nhượng từ đó phát sinh tranh chấp. Nay ông bà yêu cầu ông Se N phải trả diện tích đất 4.367m² nằm trong tổng diện tích 22.850m², thửa 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch S đại diện hộ đứng tên. Ông bà đồng ý trả lại 40 chỉ vàng 24k cầm cố đất cho ông Se Na.

** Bị đơn ông Thạch Se N có đơn yêu cầu phản tố ngày 25/9/2017 và ngày 17/01/2019 trình bày:*

Năm 1995 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất của ông S và bà Sa P 02 công tầm cây giá 20 chỉ vàng 24k, năm 1999 chuyển nhượng tiếp 02 công giá 20 chỉ vàng 24k, ông đã đưa đủ 40 chỉ vàng 24k cho ông S bà Sa P và nhận đất canh tác ổn định. Đến năm 2006, ông S bà Sa P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng không làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông mà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng để vay tiền. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích thực đo 4.367m² nằm trong tổng diện tích 22.850m² thuộc thửa 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T cho ông; hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P với Ngân hàng TMCP A chi nhánh T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1317, tờ bản đồ số 6, diện tích 22.850m², tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C đứng tên 14/12/2006; .

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

- Anh Thạch Rệt Tà N thống nhất ý kiến của ông Thạch S và bà Sa P.
- Bà Thạch Thị S, ông Thạch K, anh Thạch Sa R, chị Thạch Thị X, chị Thạch Thị D thống nhất lời trình bày của ông Thạch Se N.
- Ngân hàng TMCP A chi nhánh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến trình bày như sau: Thửa đất số 1317, tờ bản đồ số 6, diện tích 22.850m² trước đây ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P có thế chấp ngân hàng để vay số tiền 255.000.000 đồng, hiện tại ông S và bà P đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng không có yêu cầu, xin không tham gia tố tụng vì không có liên quan.

- Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin địa chính như sau: Tại công văn số 3371/UBND-NC ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1317, tờ bản đồ số 6, diện tích 22.850m², tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thạch S, tuy nhiên trình tự thủ tục cấp giấy không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S không phù hợp với quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện C sẽ chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện các thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P, công nhận cho ông Thạch Se N được quyền sử dụng diện tích 4.367m² nằm một phần trong tổng diện tích 22.850m² thửa 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2018/DS-PT ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã xử hủy án sơ thẩm do sai lầm trong việc áp dụng pháp luật về nội dung đề giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch Se N yêu cầu ông Thạch S tiếp tục thực hiện hợp đồng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp của ông Thạch S với Ngân hàng TMCP A.

Hủy tờ sang nhượng đất ruộng lập ngày 21/3/1995, hủy tờ sang nhượng đất ruộng lập ngày 19/3/1999 giữa người sang nhượng là ông Thạch S và bà Thạch Thị Sa P, người được sang là ông Thạch Se N.

Buộc ông Thạch Se N (Thạch U) phải trả lại cho ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P diện tích đất 4.367m² nằm trong tổng diện tích 22.850m², thửa 1317, tờ bản đồ số 6. Đất tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C do ông Thạch S đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P có trách nhiệm trả cho ông Thạch Se N4 0 chỉ vàng 24k. Số tiền chênh lệch 24.410.000 đồng.

Ông Thạch S và bà Pha được sử dụng 7 cây dừa trên đất do Ông Se Ntrông và thanh toán tiền giá trị 7 cây dừa cho ông Se N là 5.250.000 đồng

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên vị trí tứ cận thửa đất tranh chấp, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2020 nguyên đơn ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Ngày 21/12/2021, bị đơn ông Thạch Se N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua bà Thạch Thị S (vợ ông Se N) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận cho ông diện tích đất thực đo 4.367m² nằm trong tổng diện tích 22.850m² thuộc thửa đất 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T; hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P với Ngân hàng TMCP A chi nhánh T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1317, tờ bản đồ số 6, diện tích 22.850m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P ngày 14/12/2006.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút kháng cáo đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của ông Thạch S với Ngân hàng TMCP A, nội dung kháng cáo khác các đương sự vẫn giữ nguyên, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Khi xem xét đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi xin được công nhận 4.367m² đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S và bà Sa P, việc ông Thạch S đứng tên quyền sử dụng đất chưa đúng theo quy định vì chưa được các hàng thừa kế của bà C (mẹ ruột ông S) đồng ý ủy quyền cho ông S đứng tên. Ông S và bà Sa P cho rằng là đất cầm cố, ông Se N cho rằng đất nhận chuyển nhượng cung cấp cho Tòa án hai tờ chuyển nhượng không được ông S và bà Sa P thừa nhận có ký tên, khi trưng cầu giám định Viện khoa học hình sự không xác định được chữ ký nên không có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng, đối với đơn xin chuộc lại đất chuyển nhượng của ông S có trong hồ sơ vụ án không có dấu lăn tay của bà Sa P nhưng khi luật sư thu thập bản gốc để photocopy tại Ủy ban nhân dân xã S thì lại có dấu lăn tay của bà Sa P nên chứng cứ này không hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Se Na, không chấp nhận kháng cáo của ông Se N và bà S.

- Ý kiến phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện nhưng không chứng minh được việc cầm cố cho bị đơn 04 công đất ruộng, phía bị đơn chứng minh được có chuyển nhượng 04 công đất ruộng nằm một phần trong thửa 1317 thực đo diện tích 4.367m² là 02 giấy lập tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất có Ban nhân dân ấp xác nhận vào tờ chuyển nhượng đề ngày 21/3/1995, khi Tòa án tiến hành xác minh ông L thời điểm này là Trưởng Ban nhân dân ấp xác định việc chuyển nhượng đất là có thật, đối với tờ chuyển nhượng đề ngày 19/3/1999 có sự xác nhận của ông Thạch C là Trưởng Ban nhân dân ấp, nhưng

hiện tại ông C đã chết nên không thể xác minh được. Về việc giám định chữ ký trong hai tờ chuyển nhượng do thời gian lâu đương sự ký lúc thể này lúc thể khác chữ ký không đồng dạng nên Viện khoa học hình sự chưa có đủ cơ sở căn cứ để giám định tính chính xác chữ ký chứ không phải giám định không xác định được chữ ký, đối với đơn xin chuộc lại đất của ông Thạch S (BL 18) là bị đơn thu thập tại Ủy ban nhân dân xã S cung cấp, bị đơn không có nguy tạo chứng cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của hai tờ chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất công nhận diện tích 4.367m² cho ông Thạch Se N và bà Thạch Thị S, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1317 tổng diện tích 22.850m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T để tách thửa cấp quyền sử dụng cho ông Se Na.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Việc ông S cho rằng có cầm cố diện tích 4.367 m² đất nằm phần trong tổng diện tích 22.850m² thuộc thửa đất số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P đứng tên, nhưng ông S bà Sa P không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, ông S không thừa nhận có ký tên vào hai tờ chuyển nhượng đất yêu cầu được giám định chữ ký, tại Kết luận giám định chữ ký số 1536/C54B ngày 8/5/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh xác định không kết luận được chữ ký của ông S trên hai tờ sang nhượng ruộng đất với mẫu chữ ký trưng cầu so sánh. Qua xem xét hai tờ sang nhượng đất lập ngày 21/3/1995 và ngày 19/3/1999, biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã S ngày 29/5/2015, đơn xin chuộc lại đất ruộng ngày 05/4/2015 thể hiện do gia đình ông S bà Sa P khó khăn nên có chuyển nhượng đất cho ông Thạch Tổng, bà Sơn Thị Oanh N giá trị 01 công đất ruộng 10 chỉ vàng 24k, như vậy giá trị tại thời điểm ông S chuyển nhượng đất cho ông Se N 04 công đất với giá 40 chỉ vàng 24k tương ứng với giá tại thời điểm ông S bà P chuyển nhượng đất cho ông T và bà Oanh N nên có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất là có thật. Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng thì ông S bà Sa P chuyển nhượng đất cho ông Se N vào các năm 1995 và 1999, căn cứ Luật đất đai 1993 có hiệu lực, việc ông S bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mà thực hiện việc chuyển nhượng đất là vi phạm Điều 3, Điều 30 và Điều 31 của Luật đất đai năm 1993. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm a tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà Sa P với ông Se N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S bà Sa P; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Se Na, bà Son. Do ông Se N có yêu cầu định giá lại nên đề nghị sửa án sơ thẩm về số tiền chênh lệch theo biên bản định giá ngày 23/02/2022 xác định lỗi để tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đối với chi phí giám định chữ ký, Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định khi tuyên án đề nghị nhận định rõ sửa án sơ thẩm để đảm bảo thi hành án, về án phí miễn án phí cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng các quan hệ tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hợp lệ được chấp nhận, các đương sự vắng mặt tại phiên Tòa phúc thẩm đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đúng quy định nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất tranh chấp thực đo 4.367m² nằm một phần trong tổng diện tích 22.850m², thửa đất số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T nguồn gốc của mẹ ông S là bà Thạch Thị C (chết năm 1993) để lại cho ông S và bà Thạch Thị H (chị gái ông S, chết không có chồng con). Ông S được thừa kế thừa đất này và quản lý, sử dụng khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án ông S bà Sa P cho rằng diện tích đất tranh chấp 4.367m² thuộc một phần của thửa đất số 1317 ông bà cầm cố cho ông Thạch Se N, ông Thạch Se N cho rằng năm 1995 ông S bà Sa P có chuyển nhượng cho ông diện tích 4.367m² giá 40 chỉ vàng 24k, ông S bà Sa P đã nhận đủ tiền và ông Se N đã nhận đất quản lý, canh tác.

- Chứng cứ để xác định cầm cố: Ông S và bà Sa P cho rằng chỉ cầm cố 04 công đất cho ông Se N chứ không có chuyển nhượng cho ông Se N nhưng ông bà không đưa ra được chứng cứ xác thực nào chứng minh cho yêu cầu của mình.

- Chứng cứ xác định có việc chuyển nhượng 4.367m² một phần của thửa đất số 1317 giá 40 chỉ vàng 24k: Ông Se N cung cấp cho Tòa án 02 tờ sang nhượng đất ruộng đề ngày 21/3/1995 và ngày 19/3/1999 có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 42-43), mặc dù ông S và bà Sa P không thừa nhận hai tờ sang nhượng đất này và yêu cầu giám định chữ ký tại Kết luận giám định chữ ký số 1536/C54B ngày 8/5/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố H xác định không kết luận được chữ ký của ông S trên hai tờ sang nhượng ruộng đất với mẫu chữ ký trưng cầu so sánh của ông Thạch S (BL 39). Qua xem xét hai tờ sang nhượng đất lập ngày 21/3/1995 và ngày 19/3/1999 trên thực tế, biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã S ngày 29/5/2015, đơn xin chuộc lại đất ruộng ngày 05/4/2015 thể hiện do gia đình ông S bà Sa P khó khăn nên có chuyển nhượng đất cho ông Thạch Tòng, bà Sơn Thị Oanh N giá trị 01 công đất ruộng 10 chỉ vàng 24k, như vậy giá trị tại thời điểm ông S chuyển nhượng đất cho ông Se N 04 công đất với giá 40 chỉ vàng 24k tương ứng với giá tại thời điểm ông S bà Sa chuyển nhượng đất cho ông T và bà Oanh N.

[3] Xét tính xác thực của hai tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua xác minh làm việc với ông L thời điểm này là Trưởng Ban nhân dân ấp xác nhận vào tờ sang nhượng ngày 21/3/1995 xác định ông S bà Sa P chuyển nhượng đất cho ông Se N (BL 90), đối với tờ chuyển nhượng đất đề ngày 19/3/1999 thời điểm này ông Thạch C (U) xác nhận vào tờ sang nhượng do ông C đã chết nên không thể xác minh được (BL 91). Tại đơn xin chuộc lại đất ruộng ngày 05/4/2015 do ông S đứng tên trong đơn và ký tên thể hiện “Vào năm 1995, gia đình còn gặp khó khăn nên có sang nhượng cho Thạch U 4 công đất ruộng với giá 40 chỉ vàng 98% nhằm 1 công 10 chỉ vàng 98%, cùng quê ở ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T” (BL 18), qua đó ông cũng thừa nhận trước đây do gia đình khó khăn nên ông S bà Sa P có chuyển nhượng đất cho ông Thạch T, bà Sơn Thị Oanh N giống như chuyển nhượng đất cho ông Se N cũng với giá 10 chỉ vàng

98% (24k)/1 công đất ruộng. Tại cuộc hòa giải ngày 29/5/2015 tại Ủy ban nhân dân xã S ông S khẳng định có chuyển nhượng cho ông Thạch U (Thạch Se N) diện tích 4.367m² thuộc một phần thửa đất số 1317 với giá 40 chỉ vàng 24k, Tổ hòa giải lập biên bản có đọc cho các bên nghe, thống nhất ký tên, lăn tay vào biên bản và cũng không ai khiếu nại đối với biên bản hòa giải ngày 29/5/2015 (BL 175-177). Với các chứng cứ đã nhận định và xem xét thực tế có đủ cơ sở để xác định ông S và bà Sa P có chuyển nhượng diện tích đất thực đo 4.367m² thuộc một phần thửa đất số 1317 tổng diện tích 22.850m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T cho ông Se Na. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp ông S bà Sa P đã chuyển nhượng cho Ông Se N là có căn cứ.

[4] Xét năm 1995 và 1999 ông S bà Sa P chuyển nhượng đất cho ông Se N, thời điểm này Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực thi hành. Ông S bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng là vi phạm khoản 2 Điều 3, Điều 30 và Điều 31 của Luật đất đai năm 1993, nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không đúng với quy định tại Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm a tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà Sa P với ông Se N là vô hiệu buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả là đúng pháp luật.

[5] Ngày 17/06/2021 tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Se N có đơn yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp nên ngày 23/02/2020 Tòa án thành lập Hội đồng định giá để định giá lại phần đất diện tích đất thực đo 4.367m² thuộc một phần thửa đất số 1317 tại nơi đất tranh chấp nhà nước đang có quy hoạch dự án làm đường đi ngang qua nên giá đất có tăng cao so với giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét điều chỉnh lại số tiền chênh lệch theo biên bản định giá ngày 23/02/2022, xét về lỗi giữa nguyên đơn và bị đơn khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thực hiện làm hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau và buộc mỗi bên phải chịu 50% của khoản tiền chênh lệch do hợp đồng vô hiệu là đúng.

- Về giá đất theo biên bản định giá ngày 23/02/2022 bằng 252.000 đồng/m² x 4.367m² = 1.100.484.000 đồng.

- Về giá vàng (cập nhật và quy đổi giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm) bằng 40 chỉ vàng 24k x 5.330.000 đồng/chỉ = 213.200.000 đồng.

Số tiền chênh lệch mỗi bên phải chịu 50% bằng (1.100.484.000đồng - 213.200.000 đồng): 2 = 443.642.000 đồng.

- Về tài sản trên đất có 05 cây dừa (khoảng 10 năm tuổi do ông Thạch Se N trồng) bằng 05 cây x 1.220.000 đồng/cây = 6.100.000 đồng.

Do đó ông Thạch S bà Sơn Thị Sa P có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thạch Se N 40 chỉ vàng 24k 98%, tiền chênh lệch giá trị đất 443.642.000 đồng, giá trị 05 cây dừa 6.100.000 đồng, hộ gia đình ông Se N phải giao trả cho ông Thạch S bà Sơn Thị Sa P diện tích đất thực đo 4.367m² nằm một phần trong tổng diện tích 22.850m² thuộc thửa 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T.

[6] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định chữ ký: Việc giám định chữ ký được thực hiện theo yêu cầu của ông S bà Sa P, xét thấy mặc dù ông S bà Sa P có đơn yêu cầu miễn chi phí giám định tư pháp, nhưng chi phí giám định chữ ký không thuộc đối tượng miễn giảm theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, 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, do đó ông S bà Sa P phải chịu 50%, ông Se N phải chịu 50% chi phí giám định chữ ký theo quy định của pháp luật (xác định theo mức độ lỗi của hợp đồng vô hiệu), Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án không nhận định rõ về nghĩa vụ phải chịu chi phí giám định của ông S bà Sa P mà tính chung luôn vào phần chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là chưa rõ ràng. Do đó cấp phúc thẩm cần sửa lại để đảm bảo thi hành án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề này.

Tổng chi phí giám định chữ ký là 1.500.000 đồng, ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P và ông Thạch Se N mỗi bên phải chịu 50% bằng $1.500.000 \text{ đồng} \times 50\% = 750.000 \text{ đồng}$.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông S bà Sa P và ông Se N mỗi bên phải chịu 50% theo quy định của pháp luật.

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Xét ý kiến phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[9] Xét ý kiến phát biểu của luật sư bảo cho bị đơn về quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ một phần nên được Hội đồng xem xét xác định có sự việc chuyển nhượng đất giữa ông S bà Sa P với ông Se N, do hợp đồng vô hiệu nên được xem xét lỗi của các bên, tiền chênh lệch giá trị của đất.

[10] Về án phí: Ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P và ông Thạch Se N là người đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn án phí dân sự, sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Xét yêu cầu rút kháng cáo của ông Se N về việc hủy hợp đồng thế chấp của ông Thạch S với Ngân hàng TMCP A là tự nguyện được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án và 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch S, bà Thạch Thị S; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo ông Thạch Se N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố từ sang nhượng đất ruộng ngày 21/3/1995 và từ sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/1999 được giao kết giữa ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P với ông Thạch Se N là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc hộ ông Thạch Se N (Thạch U) phải giao trả lại cho ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P diện tích đất thực đo 4.367m² thuộc một phần thửa đất 1317 tổng diện tích 22.850m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T). Phần đất diện tích 4.367m² có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, kích thước 37,40m;
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 1317, kích thước 30,71m;
- Hướng Nam giáp thửa 1346, kích thước 120,39m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1317, kích thước 115,86m.

(Phần đất trên thể hiện tại Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 320/CNHCT 10/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C được đính kèm theo Bản án này).

Hộ ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P được quyền sử dụng 05 cây dừa (khoảng 10 năm tuổi do ông Se N trồng. Ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P có nghĩa vụ thanh toán giá trị 05 cây dừa bằng 6.100.000 đồng (*sáu triệu một trăm nghìn đồng*) cho ông Thạch Se N.

2. Buộc hộ ông Thạch S và bà Thạch Thị Sa P có nghĩa vụ trả cho ông Thạch Se N 40 (*bốn mươi*) chỉ vàng 24k và 50% số tiền chênh lệch do giao dịch dân sự vô hiệu bằng 443.642.000 đồng (*bốn trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký tại Tòa án cấp sơ thẩm là 5.998.000 đồng. Buộc ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P và ông Thạch Se Na mỗi bên phải chịu 50% bằng 2.999.000 đồng (*hai triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn đồng*). Do ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng; ông Thạch Se N nộp tạm ứng trước 1.000.000 đồng, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thu từ ông Thạch Se N số tiền 1.999.000 đồng (*một triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn đồng*) để giao trả lại cho ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P. Hoàn trả lại cho ông S, bà Sa P 2.000 đồng (*hai nghìn đồng*) còn dư, nhận tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

- Chi phí định giá tài sản tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*), buộc ông Thạch Se N phải chịu. Ông Se N đã nộp đủ và chi xong.

4. Đình chỉ phần kháng cáo của ông Thạch Se N về việc hủy hợp đồng thế chấp của ông Thạch S với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh T.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Thạch S, bà Sơn Thị Sa P và ông Thạch Se Na, bà Thạch Thị S.

6. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Hữu Bình

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Hùng

Ngô Thị Kim Châu

Trịnh Hữu Bình