

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 78/2020/DS-PT
Ngày 24 – 8 – 2020
V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Chúc Ly -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1931. (Đã chết ngày 08/12/2016)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Trần N, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp 8B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1969

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972
7. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974
8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1: Bà Phan Kim K – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn:

+ Ông Lương Văn S, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1955. (Đã chết vào ngày 18 tháng 4 năm 2016)

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Huỳnh Thị H:

1. Ông Lương Văn S, sinh năm 1953
2. Anh Lương Thiện T, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Anh Lương Văn Út Mười B, sinh năm 1981
4. Chị Lương Thị Hồng S, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

5. Chị Lương Thị Út N, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Trung H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

6. Chị Lương Thị L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp Chợ C, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Huỳnh Thị H: Ông Lương Văn S, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Theo biên bản họp gia đình ngày 02 tháng 6 năm 2016).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1935. (Đã chết ngày 16/5/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, gồm:

1.1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

1.2. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

1.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Trần N, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

1.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp 8B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

1.5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969

1.6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972

1.7. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974

1.8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D là: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Theo biên bản họp gia đình ngày 08/4/2019.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Trần N, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp 8B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1969

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972

8. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974

9. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn C: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2016).

10. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

11. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968

12. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1991

13. Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1991

14. Bà Nguyễn Thị Yên N, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp 8B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

15. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1969

16. Bà Huỳnh Hồng C, sinh năm 1971

17. Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1985

18. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1984

19. Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1987
20. Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1987
21. Bà Lưu Thị N, sinh năm 1990
22. Bà Trần Thị P, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Bé H, ông Nguyễn Thành Q, ông Nguyễn Tấn V, ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị Kiều D, bà Nguyễn Thị Diễm T và bà Lưu Thị N: Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Các văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 11 năm 2012 và ngày 01 tháng 8 năm 2016).

23. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: Ấp Xẻo C, thị trấn Châu H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Minh P – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ký Trọng N, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V. (Văn bản ủy quyền số 30/GUQ ngày 12 tháng 6 năm 2020).

- *Người kháng cáo: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị L1.*

(Bà Nguyễn Thị L1, ông Lương Văn S, bà Phan Kim Ka, ông Nguyễn Văn L2 có mặt; các đương khác còn lại trong vụ án vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L; người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Trần Thị P, ông Nguyễn Tấn Đ là bà Nguyễn Thị L1, trình bày: Vào năm 1995, ông Nguyễn Văn L cầm cố cho bà Huỳnh Thị H và ông Lương Văn S diện tích 05 công tằm cây đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, với giá bằng 200 gia lúa (không rõ loại lúa gì) nhưng hai bên không có thỏa thuận thời hạn cố đất là bao lâu mà chỉ thỏa thuận cố khi nào ông L có lúa thì được chuộc lại đất.

Khi thỏa thuận cầm cố đất, ông S và bà H tự viết giấy tay đưa cho ông L ký vào rồi giao cho ông S và bà H cất giữ nên ông L không rõ giấy tay này có địa phương xác nhận hay không và hiện nay đang ở đâu. Bà Nguyễn Thị L1 thừa nhận chữ ký “L” ở mục đại diện bên A tại “Giấy nhượng đất” đề ngày 29 tháng 10 năm 1995 và “Giấy nhượng đất” đề ngày 16 tháng 3 năm 1999 đúng là chữ ký của ông L nhưng nội dung trong hai giấy nhượng đất trên lại thể hiện ông L chuyển nhượng đất cho ông S và bà H là không đúng thực tế do ông L chỉ cố đất cho ông S và bà H, chứ không có chuyển nhượng đất cho ông S và bà H như nội dung trong 02 giấy nhượng đất nêu trên. Bà H và ông S đã giao cho ông L 200

già lúa (không rõ loại lúa gì), ông L đã giao cho bà H và ông S diện tích 05 công tằm cấy đất trồng lúa. Phần đất trên ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn L đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, phần đất trên ông L đã cho hai người con là ông Nguyễn Văn L2 và ông Nguyễn Văn T nhưng chưa tách quyền sử dụng đất cho ông L2 và ông T đứng tên. Đến năm 2004, ông L mới tách quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên diện tích 04 công tằm cấy; năm 2005 ông L chuyển quyền sử dụng đất cho ông L2 đứng tên diện tích 04 công tằm cấy. Trong tổng số diện tích đất mà ông L chuyển quyền sử dụng đất cho ông T và ông L2 thì có 05 công tằm cấy đất trồng lúa ông L đã cầm cố cho ông S và bà H vào năm 1995. Do đó, hiện nay ông L2 đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 công tằm cấy mà ông L đã cầm cố cho ông S và bà H và ông T đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 công tằm cấy.

Mặc dù, ông L biết yêu cầu ông S và bà H cho chuộc lại 05 công tằm cấy đất trồng lúa với giá bằng 200 già lúa là không đúng với vị trí đất theo đo đạc thực tế tại thời điểm ông L cầm cố cho ông S và bà H nhưng ông L chỉ còn giao dịch cầm cố đất với ông S và bà H 05 công tằm cấy đất với giá bằng 200 già lúa nên ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông S và bà H cho chuộc lại 05 công tằm cấy đất với giá bằng 200 già lúa. Ngoài ra, ông L không còn yêu cầu nào khác.

Đồng bị đơn ông Lương Văn S và là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn là bà Huỳnh Thị H, trình bày: Ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H không thống nhất với lời trình bày của ông L là cầm cố quyền sử dụng đất mà ông L chuyển nhượng của cho ông và bà H 03 lần với tổng diện tích đất 07 công tằm cấy đất trồng lúa, tọa lạc ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; cụ thể như sau: Lần thứ nhất: Vào năm 1984, nhận chuyển nhượng diện tích 02 công tằm cấy; Lần thứ hai: Vào năm 1995, nhận chuyển nhượng diện tích 03 công tằm cấy; Lần thứ ba: Vào năm 1999, nhận chuyển nhượng diện tích 02 công tằm cấy.

Trong diện tích đất 07 công tằm cấy trên, ông L đang tranh chấp với ông S và bà H diện tích đất 03 công tằm cấy của ông S và bà H nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1995 và diện tích 02 công tằm cấy của ông S và bà H nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1999, còn bà H đang tranh chấp với ông Phạm Văn H, bà Huỳnh Hồng C trong vụ án khác có liên quan đến diện tích 02 công tằm cấy mà ông S và bà H nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1984 nhưng không có làm giấy tờ. Phần đất 02 công tằm cấy này không có liên quan gì đến vụ án này, ông và bà H đang tranh chấp với ông H, bà C trong vụ án khác.

Vào năm 1995, ông S và bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông L 03 công tằm cấy đất trồng lúa, với giá 100 già lúa/01 công tằm cấy, tổng cộng 300 già lúa nhưng giấy nhượng đất đề ngày 29/10/1995 thể hiện ông L chuyển nhượng đất cho bà H 05 công tằm cấy giá 200 già lúa (05 công tằm cấy là bao gồm 02 công tằm cấy bà H nhận chuyển nhượng đất của ông L vào năm

1984). Đối với 02 công tằm cây nhận chuyển nhượng vào năm 1999, ông S và bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông L với giá 09 chỉ vàng 24K/01 công tằm cây, tổng cộng 18 chỉ vàng 24k/02 công tằm cây.

Sau khi thỏa thuận xong vào năm 1995, ông S và bà H có giao cho ông L 300 gia lúa, ông L cũng đã giao cho ông S và bà H diện tích 03 công tằm cây đất trồng lúa. Vào năm 1999, ông S và bà H có giao cho ông L 18 chỉ vàng 24K, ông L cũng đã giao cho bà H và ông S diện tích 02 công tằm cây đất trồng lúa. Mặt khác, ông S và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 03 công tằm cây nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1995, còn 02 công tằm cây của ông S và bà H nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 1999 thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông S không đồng ý cho ông L chuộc lại 05 công tằm cây đất trồng lúa với giá bằng 200 gia lúa do ông L đã chuyển nhượng vĩnh viễn diện tích này cho ông S và bà H, không phải cầm cố như ông L xác định. Ngoài ra, ông S không còn ý kiến nào khác.

Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Bé H, ông Nguyễn Thành Q, ông Nguyễn Tấn V, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Diễm T, bà Lưu Thị N và bà Lê Thị Kiều D trình bày: Ông Nguyễn Văn L2 thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị L1. Ông với ông Nguyễn Văn L có giao dịch đôi đất với nhau liên quan đến diện tích đất 05 công tằm cây mà ông L yêu cầu ông S và bà H chuộc lại với giá bằng 200 gia lúa nhưng ông L2 và ông L không có thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất với nhau. Tuy nhiên, ông L lấy diện tích đất bao nhiêu đem cầm cố cho ông S và bà H thì ông L2 không biết. Đồng thời, ông T và ông L có đôi đất với nhau trước khi ông L đem cầm cố cho ông S và bà H nhưng ông T và ông L không có thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất với nhau.

Mặt khác, ông L2 không biết lý do gì ông Phạm Văn H lại đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 02 công tằm cây (2.600m²) trong 05 công tằm cây đất ông L đang có tranh chấp với ông S và bà H. Tuy nhiên, ông T có chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn H 02 công tằm cây ở vị trí đất khác, không phải diện tích đất tranh chấp trên. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông H xong thì ông T đã tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên và ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần đất của ông H đang canh tác do nhận chuyển nhượng của ông T, không có phần đất nào liên quan đến phần đất tranh chấp hợp đồng cầm cố đất giữa ông L và ông S, bà H, phần đất của ông H do nhận chuyển nhượng của ông T là một thửa đất riêng biệt với phần đất đang có tranh chấp giữa ông L và ông S, bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông L2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông L chuộc lại 05 công tằm cây đất trên với giá bằng 200 gia lúa.

Trong trường hợp có căn cứ xác định giao dịch giữa ông L và bà H, ông S là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là diện tích 2.853,4m² do ông L2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 1.461m² do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong diện tích 05 công tầm cây hiện nay ông L đang tranh chấp với ông S và bà H thì ông L2 không đồng ý thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông S và bà H do đây là giao dịch giữa ông L với ông S và bà H, không liên quan đến ông và ông T. Đối với giao dịch hoán đổi đất giữa ông với ông L thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Với tư cách là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Yên N, bà Nguyễn Thị Bé H, ông Nguyễn Tấn V và ông Nguyễn Thành Q, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Diễm T, bà Lưu Thị N, bà Lê Thị Kiều D thì ông Nguyễn Văn L2 xác định những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đồng ý và yêu cầu giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L. Ngoài ra, ông Lùng không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 10 năm 2012, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị D. Tại thời điểm, ông L và bà D có 05 công tầm cây đất trồng lúa cho ông Lương Văn S, bà Huỳnh Thị H thì ông còn nhỏ, không có tham gia nên không biết gì. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Huỳnh Hồng C trình bày: Ông Phạm Văn H, bà Huỳnh Hồng C với ông Nguyễn Văn L không có giao dịch gì liên quan đến diện tích đất 05 công tầm cây mà ông L yêu cầu ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H chuộc lại với giá bằng 200 gia lúa. Tuy nhiên, vào năm 2007, ông H và bà C có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T 02 công tầm cây với giá 34 chỉ vàng 24k, chứ không phải 20 chỉ vàng 24k. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì ông H và bà C đã tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 02 công tầm cây nhận chuyển nhượng của ông T và ông H, bà C đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần đất của ông H và bà C đang canh tác do nhận chuyển nhượng của ông T, không có phần đất nào liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng cầm cố đất giữa ông L và ông S, bà , phần đất của ông H và bà C do nhận chuyển nhượng của ông T là một thửa đất riêng biệt với phần đất đang có tranh chấp giữa ông L với ông S, bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông H và bà C khẳng định phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là diện tích 2.600m² trong diện tích 05 công tầm cây hiện nay đang có tranh chấp giữa ông L với ông S, bà H không có liên quan gì đến ông H và bà C, không phải là đất của ông H và bà C đang canh tác nhưng ông H và bà C không biết lý do gì phần đất này lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H và bà C đứng tên nên ông H và bà C không có

yêu cầu gì đối với phần đất này, đây là tranh chấp giữa ông L với ông S, bà H. Sau này, ông H và bà C sẽ tự điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế đất ông H và bà C đang sử dụng đối với diện tích đất ông H và bà C nhận chuyển nhượng của ông T là 2.600m². Ngoài ra, ông H và bà C không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 264596 vào ngày 30 tháng 9 năm 2005 cho hộ ông Nguyễn Văn L2 tại thửa đất 20, tờ bản đồ số 02 theo hình thức hợp thửa, cấp đổi theo Luật đất đai năm 2003 nhưng không có đo đạc thực tế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 179741 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 20 tháng 9 năm 2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T tại thửa đất 19, tờ bản đồ số 02 theo hình thức cấp lần đầu theo Luật đất đai năm 2003 nhưng không có đo đạc thực tế, chỉ căn cứ vào mục kê và bản đồ không ảnh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 129082 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 cho hộ ông Phạm Văn H tại thửa đất 304, tờ bản đồ số 02 theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T theo Luật đất đai năm 2003 nhưng không có đo đạc thực tế.

Từ khi thành lập sổ mục kê đến nay thửa 19, tờ bản đồ 02 đều do ông Nguyễn Văn T kê khai đăng ký và thửa 20, tờ bản đồ 02 đều do ông Nguyễn Văn L2 kê khai đăng ký. Ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị H không có kê khai đăng ký đối với hai thửa đất nêu trên.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị H vào năm 2006 đối với thửa đất 1135 là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai năm 2003. Nhưng ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H không canh tác thửa đất này mà do một người khác canh tác là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất thì dựa theo những chứng cứ mà Tòa án thu thập và quy định của pháp luật Tòa án ra phán quyết, Ủy ban nhân dân huyện V không có ý kiến. Ngoài ra, đại diện Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến nào khác.

Từ những nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L (bà Nguyễn Thị L1 là người đại diện) đối với ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H (ông S là người đại diện) về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 29/10/1995 và ngày 16/3/1999 đối với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 6.829,2m² tại thửa 19 (diện tích 1.461m²), một phần thửa 20 (diện tích 2.768,2m²) và thửa 304 tờ bản đồ số 02 (diện tích 2.600m²), đất tọa lạc tại ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm: Ông S, anh Lương Văn Út Mười B, chị Lương Thị Út N, anh Lương Thiện T, chị Lương Thị L, chị Lương Thị Hồng S có quyền khởi kiện yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/1995 và ngày

16/3/1999 với ông Nguyễn Văn L trong vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí; Luật thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13 tháng 12 năm 2019, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo: Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc được chuộc lại phần đất có diện tích 6.825m² với giá 200 gia lúa mà nguyên đơn đã cầm cố cho ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu chuộc lại phần đất có diện tích 6.825m² với giá 200 gia lúa mà nguyên đơn đã cầm cố cho ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1 là bà Phan Kim K trình bày: Ông Nguyễn Văn L có ký “Giấy nhượng đất” đề ngày 29 tháng 10 năm 1995 và “Giấy nhượng đất” đề ngày 16 tháng 3 năm 1999 với vợ chồng ông Lương Văn S, bà Huỳnh Thị H. Tuy nhiên, thực tế ông L chỉ cầm cố diện tích đất 05 công tằm cấy đất trồng lúa cho ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H với giá 200 gia lúa nhưng hai bên không có thỏa thuận thời hạn cố đất là bao lâu mà chỉ thỏa thuận cố đến khi nào ông L có đủ số lúa trên thì được chuộc lại đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chuộc lại phần đất có diện tích 6.825m² đã cầm cố cho ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H.

Bị đơn ông Lương Văn S trình bày: Ông Lương Văn S vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, ông đồng ý với Bản án sơ thẩm, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 02/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1 nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu chuộc lại phần đất có diện tích 6.825m² với giá 200 gia lúa mà nguyên đơn đã cầm cố cho ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2016 xác định phần đất đang tranh chấp là đất trồng lúa thuộc các thửa số 19, 304 và một phần thửa 20 tờ bản đồ số 02, diện tích 6.829,2m², tọa lạc tại ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Theo Trích đo đất tranh chấp ngày 15/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bạc Liêu thì trong diện tích đất nêu trên, có diện tích 1.461m² thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ 02 do ông Nguyễn Văn T đại diện hộ đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 20/9/2004; diện tích 2.600m² thuộc thửa 304, tờ bản đồ 02 do ông Phạm Văn H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 14/6/2007; diện tích 2.768,2m² thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ 02 do hộ ông Nguyễn Văn L2 đại diện hộ đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 30/9/2005.

[6] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L xác định: Vào năm 1995, ông L cầm cố diện tích đất 05 công tầm cây đất trồng lúa cho ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H với giá 200 gia lúa nhưng hai bên không có thỏa thuận thời hạn cố đất là bao lâu mà chỉ thỏa thuận cố đến khi nào ông L có đủ số lúa trên thì được chuộc lại đất. Việc ông cố đất trên cho ông S bà H chỉ có ông L trực tiếp giao dịch với ông S, bà H; bà D là vợ của ông L hoàn toàn không có tham gia giao dịch. Đồng thời, ông L có đưa 02 người làm chứng là bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn H biết rõ việc ông cầm cố 05 công đất cho ông S, bà H.

[7] Bị đơn ông S, bà H không thừa nhận cầm cố diện tích đất nêu trên của ông L, bị đơn xác định vào năm 1995, vợ chồng ông S, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông L diện tích 03 công tầm cây, với giá 100 gia lúa/01 công tầm cây, tổng cộng 300 gia lúa; vào năm 1999, ông S, bà H nhận chuyển nhượng của ông L diện tích 02 công tầm cây với giá 09 chỉ vàng 24k/01 công tầm cây, tổng cộng 02 công bằng 18 chỉ vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng, ông S và bà H đã thanh toán đủ 300 gia lúa và 18 chỉ vàng 24K cho ông L; đồng thời, ông S, bà H đã nhận và sử dụng diện tích đất chuyển nhượng nêu trên ổn định, liên tục từ năm 1995 và 1999 đến nay mà không có ai tranh chấp, gia đình ông L cũng không có yêu cầu được chuộc lại đất cho đến khoảng năm 2012 gia đình ông L mới có yêu cầu xin chuộc lại đất nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu chuộc lại đất của nguyên đơn.

[8] Tại Đơn xin xác nhận ngày 27/7/2012, Biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2016 của bà Huỳnh Thị Tg và Đơn xin xác nhận ngày 27/7/2012, Biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2016 của ông Phạm Văn H đều xác định: Trước đây, ông, bà không nhớ vào thời gian nào, ông Nguyễn Văn L có đến gặp ông, bà đề nghị cầm cố khoảng 04-05 công tầm cây đất trồng lúa, nhưng ông, bà không nhận cầm cố đất của ông L vì đất phèn và xấu, nên ông, bà cũng không có quan tâm giá cầm cố đất là bao nhiêu. Đối với giao dịch giữa ông L với bà H, ông S thì

ông, bà không biết là giao dịch gì do ông, bà không có chứng kiến việc thỏa thuận giữa ông L với bà H, ông S. Xét thấy, lời khai của bà T, ông H xác định ông L có kêu cầm cố khoảng 04 - 05 công tầm cây đất của ông L, bà T, ông H không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận, giao dịch về diện tích đất trên giữa ông L và ông S, bà H, điều đó cũng được chính ông L thừa nhận. Do đó, lời khai của bà T và ông H không được xem là chứng cứ chứng minh cho quan hệ giao dịch giữa ông L với bà H, ông S là giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất như ông L đã trình bày. Ngoài các chứng cứ trên thì ông L không còn bất kỳ chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông L.

[9] Mặt khác, ông S, bà H không thừa nhận việc cầm cố đất với ông L mà cho rằng ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông S. Ông S cung cấp “Giấy nhượng đất” lập ngày 29/10/1995 có Trưởng ấp B1 ký xác nhận và được Ủy ban nhân dân xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu chứng thực, “Giấy nhượng đất” lập ngày 16/3/1999 có Trưởng ấp B1 ký xác nhận. Đồng thời, bà Nguyễn Thị L1 thừa nhận chữ “Lựa” ký tại “Giấy nhượng đất” lập ngày 29/10/1995 và “Giấy nhượng đất” lập ngày 16/3/1999 đúng là của ông L trực tiếp ký ra. Tuy ông L không thừa nhận nội dung trong hai giấy nhượng đất này mà cho rằng khi đó ông L cầm cố 05 công tầm cây đất cho ông S, bà H chứ không chuyển nhượng; “Giấy nhượng đất” lập ngày 29/10/1995 do ông G viết dùm và “Giấy nhượng đất” lập ngày 16/3/1999 do ông Sậm viết, trước khi ký tên thì ông L không có đọc lại, cũng không có xem nội dung vì ông L nghĩ cầm cố đất cho ông S, bà H nên ông L cũng không xem lại. Việc ông L không thừa nhận nội dung trong 02 Giấy nhượng đất trên là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, thời điểm ký tên vào 02 Giấy nhượng đất trên, thì ông L là người đã thành niên, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không bị ai cưỡng ép, bắt buộc ông L phải ký tên vào 02 Giấy nhượng đất, việc ông L ký tên vào 02 Giấy nhượng đất này là hoàn toàn tự nguyện nên ông L phải chịu trách nhiệm đối với hành vi do ông L thực hiện.

[9.1] Tại Giấy nhượng đất ruộng lập ngày 29/10/1995 thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Văn L là chủ hộ, đại diện cho gia đình đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất 05 công tầm cây cho bà Huỳnh Thị H với giá 200 gia lúa. Tại Giấy nhượng đất ruộng lập ngày 16/3/1999 thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Văn L là chủ hộ, đại diện cho gia đình đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 công tầm cây cho bà Huỳnh Thị H với giá một cây tám vàng 24k 10 tuổi. Mặc dù, ông L đại diện hộ đứng ra giao dịch, không có sự tham gia chứng kiến của các thành viên trong hộ, nhưng sau khi ký giấy chuyển nhượng xong thì các bên thực hiện việc giao nhận tài sản theo Giấy nhượng đất, vợ chồng ông S, bà H được giao đất và quản lý, sử dụng đất cho đến khi xảy ra tranh chấp (năm 2012) nhưng không ai có ý kiến gì.

[9.2] Căn cứ vào nội dung của 02 Giấy nhượng đất ngày 29/10/1995 và ngày 16/3/1999, Tòa cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông L với ông S, bà H đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L đối với bà H, ông S đòi chuộc lại diện tích 05 công tầm cây đất

trồng lúa theo đo đạc thực tế là 6.829,2m² thuộc các thửa số 19, 304 và một phần thửa 20 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu là có căn cứ.

[9.3] Tại phiên tòa các đương sự thống nhất xác định: Đối với giao dịch chuyển nhượng các bên không có yêu cầu giải quyết hợp đồng cũng như xử lý hậu quả của giao dịch, không có yêu cầu xem xét các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Sau khi giải quyết vụ án này mà các đương sự có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ được giải quyết ở vụ án khác. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần nêu ở phần nhận định của bản án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[10] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1; có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[11] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên và đã có hiệu lực pháp luật.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 326, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 100, 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 24; khoản 1,3 Điều 27 Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Khoản 1 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 02/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L (bà Nguyễn Thị L1 là người đại diện) đối với ông Lương Văn S và bà Huỳnh Thị H (ông S là người đại diện) về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 29/10/1995 và ngày 16/3/1999 đối với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 6.829,2m² tại thửa 19 (diện tích 1.461m²), một phần thửa 20 (diện tích 2.768,2m²) và thửa 304 tờ bản đồ số 02 (diện tích 2.600m²), đất tọa lạc tại ấp B1, xã Châu T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Lương Văn S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị H gồm: Ông S, anh Lương Văn Út Mười B, chị Lương Thị Út N, anh Lương Thiện T, chị Lương Thị L, chị Lương Thị Hồng S có quyền khởi kiện yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/1995 và ngày 16/3/1999 với ông Nguyễn Văn L trong vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Văn L (bà Nguyễn Thị L1 là người đại diện) phải chịu số tiền 3.100.000 đồng; bà L1 đã nộp đủ số tiền 3.100.000 đồng và chi phí hết.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L (bà Nguyễn Thị L1 là người đại diện) phải chịu 200.000 đồng, Ông L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.500.000 đồng theo Biên lai số 003133 ngày 14/8/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ 200.000 đồng; ông L (bà L1 là người đại diện) được hoàn lại số tiền chênh lệch là 7.300.000 đồng.

4.2 Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 300.000 đồng. Bà L1 đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0005087 ngày 13/12/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

(Đã đóng dấu và ký tên)

Nguyễn Lệ Kiều