

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 129/2020/DS-PT

Ngày: 18-8-2020.

V/v “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng cầm cố”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng.

Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tám – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2020 về “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng cầm cố”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2020/QĐ-PT ngày 31/7/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Tsản Diệu M**, sinh năm: 1957.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 46/35, Tổ 13, Khóm 6, Khu 6, thị trấn Tân Phú, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số 41/5, Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.
(Có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Nh**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nh: Bà **Trần Thị X**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2019 – Có mặt).

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

1. Bà **Trần Thị X**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

2. Anh **Nguyễn Văn Th**, sinh năm: 1984.

3. Chị **Trần Thị Lệ Qu**, sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thu, chị Quyên: Bà **Trần Thị X**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai. (văn bản ủy quyền đề ngày 25/5/2019 – Có mặt).

4. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

5. Bà **Gip Sỳ L**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Số 41/5, Tổ 10, Ấp 6, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tsân Diệu M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2015, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/4/2019, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tsân Diệu M trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay ông đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X do ông khai phá năm 1974, đến năm 1990 ông được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích 19.620m² thuộc thửa 631 tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã Phú Lộc (nay thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã PT). Vợ chồng ông canh tác đến năm 1993, do kinh tế khó khăn nên ông đã thỏa thuận với ông Nguyễn Văn Nh là giao cho ông Nh 1,2ha (12.000m²) để ông Nh canh tác nhưng ông Nh phải cho ông mượn 12 chỉ vàng 24kara 99%, khi nào ông trả vàng thì ông Nh phải có trách nhiệm trả lại đất cho ông. Theo thỏa thuận trên, ông đã giao đất cho ông Nh canh tác trồng hoa màu và ông Nh đã cho ông mượn vàng cụ thể lần 1 ngày 19/12/1993(AL) là 5 chỉ vàng 24 kara, lần 2 vào mùa thu hoạch đậu nành tháng 8/1994 ông Nh đưa cho ông mượn 8,5 tấn đậu nành quy ra vàng là 06 chỉ vàng 24kara 99%. Tổng cộng, ông Nh cho ông mượn 2 lần là

11 chỉ vàng 24 kara. Khi thỏa thuận, ông và Ông Nh có viết “Giấy mượn đất, tiền” ghi ngày 19/12/1993 (AL), giấy này viết làm 02 bản mỗi người giữ một bản ông trực tiếp viết nhưng ông Nh ký tên xác nhận vào mục người mượn đất, ngoài giấy này ra ông và ông Nh không viết giấy gì khác. Kể từ ngày cho ông Nh mượn đất, ông vẫn là người thực hiện nghĩa vụ thuế đối với diện tích đất này.

Giấy sang nhượng đất đề ngày 22/11/1992 ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X cung cấp cho Tòa án thì ông không biết, từ trước đến nay ngoài “Giấy mượn đất, tiền” ghi ngày 19/12/1993 (AL) thì giữa ông và ông Nh không viết thêm bất cứ một giấy thỏa thuận hay sang nhượng đất nào khác. Ông đã đề nghị giám định chữ ký của ông Nh tại “Giấy mượn đất, tiền” nhưng vì bản chính không còn do vào năm 2001 ông đã cung cấp bản chính cho Tòa án giải quyết vụ án hành chính nên không có tài liệu để giám định. Đối với giấy sang nhượng đất mà ông Nh cung cấp và theo kết luận giám định 3694/C09B đề ngày 23/11/2018 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh thì ông không đồng ý với kết luận giám định này vì thực tế chữ ký trong “Giấy sang nhượng đất” không phải là chữ ký của ông.

Diện tích đất 10.884,3m² thuộc một phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã PT, ông chỉ cầm cố cho ông Nh theo “Giấy mượn đất, tiền” ghi ngày 19/12/1993. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X phải trả lại diện tích đất này cho ông.

Đối với toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất tranh chấp thì ông không yêu cầu giải quyết. Ông không đồng ý thanh toán phần giá trị cây trồng trên đất cho ông Nh khi yêu cầu khởi kiện của ông được Tòa án chấp nhận vì ông chỉ giao đất trống cho ông Nh để trồng các loại cây ngắn ngày và cây hoa màu.

Ông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL), ông đồng ý trả lại cho ông Nh 11 chỉ vàng 24 kara loại 99% mà ông đã nhận của ông Nh khi ông cầm đất, mượn tiền.

Đối với kết quả định giá tài sản ngày 21/3/2019 của Hội đồng định giá thì ông đồng ý, không yêu cầu định giá lại vì giá tại thời điểm hiện nay không thay đổi so với thời điểm định giá.

Đối với chi phí tố tụng mà ông đã tạm ứng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Nh yêu cầu ông thực hiện việc sang nhượng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 22/11/1992, ông không đồng ý vì chữ ký trong giấy sang nhượng đất không phải là chữ ký của ông, ông cũng chưa bao giờ sang nhượng đất cho ông Nh.

- Tại đơn phản tố đề ngày 04/8/2016, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn ông Nguyễn Văn Nh trình bày:

Ngày 22/11/1992, vợ chồng ông có nhận sang nhượng diện tích đất 1,2ha (12.000m²) của ông Tsần Diệu M. Khi sang nhượng, các bên có làm giấy viết tay nhưng không có chứng thực của chính quyền địa phương, ông đã thanh toán cho ông M 11 chỉ vàng 24 kara 99%, còn 01 chỉ vàng hai bên thỏa thuận để nộp lệ phí khi làm thủ tục sang nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, ông đã nhận đất canh tác và nhiều lần liên hệ với ông M để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông M không thực hiện, gia đình ông trực tiếp sử dụng diện tích đất này từ khi nhận sang nhượng đến nay, quá trình sử dụng đất ông thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ.

Nay ông yêu cầu ông Tsần Diệu M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy “Sang nhượng đất” đề ngày 22/11/1992 để ông đăng ký kê khai và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại bản tự khai đề các ngày 04/3/2016, 02/5/2019; lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Th, chị Trần Thị Lệ Qu và tại phiên tòa, bà Trần Thị X trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã PT là do ông Nguyễn Văn Nh (chồng của bà) nhận chuyển nhượng của ông Tsần Diệu M vào năm 1992 theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 22/11/1992, với giá 12 chỉ vàng 24 kara loại 99%, diện tích là 1,2ha, gia đình bà đã giao cho ông M 11 (mười một) chỉ vàng 24 kara, còn lại 01 (một) chỉ vàng các bên có thỏa thuận là để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi ông M chuyển nhượng xong thì ông M không thực hiện việc làm thủ tục sang tên cho bà và ông Nh như đã thỏa thuận. Thời gian từ năm 1992 đến năm 1994, ông M đã rời địa phương đi đâu không rõ nên gia đình bà không liên lạc được với ông M. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà thực hiện việc đóng thuế đầy đủ, khoan giếng trồng cây lâu năm trên đất. Theo giấy sang nhượng đề ngày 22/11/1992, diện tích đất nhận sang nhượng là 1,2ha (12.000m²), thời điểm này các bên không tiến hành đo đạc nhưng ông M có chỉ ranh giới tứ cận diện tích đất cụ thể. Sau đó, cụ thể thời gian nào bà không nhớ, ông M có xây nhà trên một phần diện tích đất này. Năm 2008, khi ông M khiếu nại Quyết định hành chính số 3222 của Ủy ban nhân dân huyện TP thì Ủy ban đã tiến hành hòa giải nhiều lần và có thuyết phục gia đình bà không tranh chấp đối với phần diện tích đất mà ông M đã xây dựng nhà ở. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án ký hợp

đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Tân Phú để tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ dẫn của các bên thì diện tích đất hiện nay ông bà sử dụng là 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã PT.

Tại đơn phản tố đề ngày 04/8/2016 của ông Nh (chồng bà), yêu cầu ông Tsần Diệu M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1,2ha (12.000m²) theo giấy sang nhượng đất đề ngày 22/11/1992. Nhưng theo trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 2558/2016 ngày 07/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Tân Phú thì diện tích đất thực tế tranh chấp hiện nay gia đình bà đang sử dụng là 10.884,3m² nên bà là đại diện theo ủy quyền của ông Nh rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10.884,3m² thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và ông Nh, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tsần Diệu M, bà Gíp Sý L yêu cầu gia đình bà phải trả lại diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20, tại xã PT. Đối với 01 chỉ vàng 24 kara loại 99% còn lại, hai bên thỏa thuận để nộp chi phí khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, hiện tại diện tích đất này chưa làm thủ tục sang tên theo quy định, đồng thời ông M giao đất không đủ như giấy chuyển nhượng ngày 22/11/1992 nên bà không đồng ý thanh toán tiếp cho ông M.

Đối với kết quả định giá tài sản ngày 21/3/2019 của Hội đồng định giá, bà đồng ý không yêu cầu định giá lại hay có ý kiến gì khác.

Về chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Th trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 10.884,3m² thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT là do bố anh (Nguyễn Văn Nh) nhận chuyển nhượng của ông Tsần Diệu M vào năm 1992, thời gian này anh còn nhỏ nên anh không chứng kiến việc sang nhượng. Gia đình anh trực tiếp canh tác và sử dụng đến nay, đồng thời đầu tư khoan giếng và trồng các loại cây trồng lâu năm trên đất như: Mít, cà phê, tiêu, điều, sầu riêng.

Đến khoảng năm 2008, bố mẹ anh có giao cho anh và anh ruột là Nguyễn Văn T trực tiếp canh tác trên diện tích 10.884,3m² thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT, trong đó anh sử dụng và canh tác ½ diện tích, anh Tài canh tác ½ diện tích. Nay ông M khởi kiện yêu cầu gia đình anh trả lại diện tích đất trên cho ông M vì ông M cho rằng ông không bán đất mà chỉ cầm cố đất theo “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL) là không đúng nên anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ngày 04/8/2016, ông Nguyễn Văn Nh (bố anh) có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Tsân Diệu M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đề ngày 22/11/1992, và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/11/1992 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Tsân Diệu M. Ngoài giấy sang nhượng đất giữa ông M và ông Nh (bố của anh) thì hai bên không lập thêm một giấy tờ gì khác, nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu hủy và chấm dứt hợp đồng cầm cố theo “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993(AL).

- Tại bản tự khai đề ngày 08/3/2016 và tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện TP và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn T trình bày:

Anh là con ruột của ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X. Thời điểm bố anh nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông M, anh còn nhỏ nên vừa đi học vừa phụ bố mẹ làm rẫy. Đến khoảng năm 2008, bố mẹ có giao cho anh và em ruột là Nguyễn Văn Th trực tiếp canh tác trên diện tích 10.884,3m² thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT. Trong đó, anh được giao canh tác ½ diện tích, còn anh Thu được canh tác ½ diện tích. Quá trình sử dụng, hai anh em đầu tư khoan giếng và trồng cà phê, tiêu, điều trên diện tích đất trên. Hiện nay, anh đi làm thuê xa nhà nên chỉ thỉnh thoảng về chăm sóc rẫy khi cần thiết. Từ khi nhận chuyển nhượng thì bố mẹ anh đã nhiều lần yêu cầu ông M cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, tách thửa nhưng ông M không cung cấp. Vì vậy, đến nay diện tích đất 10.884,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đồng ý với yêu cầu phản tố của bố mẹ anh (Ông Nh, bà X) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/11/1992 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Tsân Diệu M. Đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất có tiêu đề “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL) của ông Tsân Diệu M, anh không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2016 và tại bản tự khai ngày 03/5/2019, chị Trần Thị Lệ Qu trình trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Văn Th, việc sang nhượng đất giữa ông Nh và ông Tsân Diệu M chị không được biết, nhưng sau khi chị về làm dâu nhà ông Nh thì chị cùng chồng là Nguyễn Văn Th đã đầu tư, cải tạo và trồng các loại cây trồng trên đất gồm: mít, cà phê, tiêu, điều, sầu riêng trên diện tích đất này. Nay ông M khởi kiện yêu cầu gia đình chị trả lại diện tích đất trên đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố vì ông M cho rằng cho gia đình chị mượn đất thì chị không đồng ý.

Chị yêu cầu ông Tsân Diệu M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/11/1992 giữa ông Nguyễn Văn Nh và ông Tsần Diệu M.

- *Tại bản tự khai ngày 27/02/2019, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Gịp Sỳ L trình bày:*

Bà là vợ của ông Tsần Diệu M, bà đồng ý với lời trình bày của chồng bà (ông M). Thời điểm ông M viết “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL), thì bà có biết. Nay bà đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT, đồng thời tuyên hủy hợp đồng cầm cố đề ngày 19/12/1993(AL), bà đồng ý cùng ông M hoàn trả lại cho ông Nh 11 chỉ vàng 24kara loại 99% đã nhận của ông Nh, bà không đồng ý thanh toán cho gia đình ông Nh giá trị cây trồng trên đất. Đối với kết quả định giá tài sản ngày 21/3/2019 của Hội đồng định giá, bà đồng ý không yêu cầu định giá lại.

Đối với giấy sang nhượng đất đề ngày 22/11/1992, bà không biết, bà cũng không được nghe ông M trao đổi lần nào về vấn đề này, bà không biết chữ ký trong giấy sang nhượng có phải của ông M hay không.

Bà không đồng ý với nội dung bản kết luận số 3694/C09B đề ngày 23/11/2018 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2020/DS –ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TP đã căn cứ Khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 49; khoản 2 Điều 50; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 161 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 124, Điều 134; khoản 1 Điều 136; Điều 689; Điều 697, 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điểm b.3, mục 2.2 phần II, Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; điểm đ Điều 12; Điều 48 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Tsần Diệu M, bà Gịp Sỳ L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Tsần Diệu M, bà Gịp Sỳ L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất theo “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993(Ấm lịch).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X đối với ông Tsân Diệu M bà Gịp Sỳ L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận “giấy sang nhượng đất” ngày 22 tháng 11 năm 1992 (Âm lịch) giữa ông Tsân Diệu M với ông Nguyễn Văn Nh là hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X được quyền sử dụng diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT được giới hạn bởi các mốc (1,2,...,15,16,1) theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2558/2016 ngày 07/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Tân Phú.

- Ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đồng thời phải nộp toàn bộ chi phí đối với diện tích đất có đặc điểm nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Tsân Diệu M, bà Gịp Sỳ L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 200.000 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 200.000 đồng tổng cộng 400.000 đồng. Số tiền 6.250.000 đồng ông M đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 001613 ngày 07/10/2015 được chuyển thành án phí 400.000 đồng. Trả lại cho ông M số tiền còn lại là 5.850.000 đồng (Năm triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tsân Diệu M đối với yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng cầm cố”.

Trả lại ông Nh số tiền 4.500.000 đồng nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 005212 ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Tsân Diệu M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.687.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn đồng) chi phí Thẩm định giá tài sản; đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ; giám định chữ ký, chữ viết; định giá tài sản. Số tiền này ông M đã nộp.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/4/2020, nguyên đơn ông Tsân Diệu M có đơn kháng cáo và ngày 08/5/2020, ông M có đơn sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp

phức thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TP theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Nh.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Việc ông M cho rằng ông cho ông Nh mượn đất theo “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 (AL) là không có thật. Trên thực tế, hai bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích trên theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/11/1992. Do đó, việc ông Tsần Diệu M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X phải trả lại cho ông quyền sử dụng diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT và hủy hợp đồng cầm cố theo “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu này của ông Tsần Diệu M là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/1992 giữa ông Tsần Diệu và ông Nguyễn Văn Nh, tuy về hình thức, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực nhưng thực tế, phía ông Tsần Diệu M đã nhận tiền vàng, ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X đã nhận đất và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay; quá trình sử dụng, ông Nguyễn Văn Nh thực hiện việc đóng thuế sử dụng đất và đã xây dựng nhà, trồng cây lâu năm, khoan giếng đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch trên đất tranh chấp, ông M không có ý kiến gì đến năm 2001 mới phát sinh tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại điểm b.3, mục 2.2 phần II, nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 22/11/1992 giữa ông M và ông Nh không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đã ký ngày 22/11/1992 giữa ông M và ông Nh, công nhận ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT là có căn cứ pháp luật.

Yêu cầu kháng cáo của ông Tsần Diệu M là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, việc bản án sơ thẩm không tuyên ông Tsần Diệu M, bà Gịp Sỉ Lộc cùng có trách nhiệm với ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất trên theo quy định và tuyên buộc bà Gịp Sỉ Lộc phải chịu chung án phí với ông Tsần Diệu M là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tsần Diệu M, nhưng sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên và phân án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tsân Diệu M trong hạn luật định, ông M đã có đơn và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Nguồn gốc diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58, tờ bản đồ số 20 tại xã PT do ông Tsân Diệu M khai phá vào khoảng năm 1974. Năm 1990, ông Tsân Diệu M được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2000. Theo ông Tsân Diệu M, quá trình sử dụng do kinh tế gia đình khó khăn nên ông đã cầm cố diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Nh để mượn 12 chỉ vàng theo “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL), ông Nh đã đưa cho ông mượn tổng cộng 11 chỉ vàng 24 kara, loại 99%, khi nào ông trả vàng cho ông Nh thì ông Nh sẽ trả lại đất cho ông, việc ông sang nhượng đất cho ông Nh như nội dung “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 22/11/1992 mà ông Nh cung cấp cho Tòa án là hoàn toàn không có. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn Nh và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn Th, chị Trần Thị Lê Qu thì cho rằng diện tích đất 10.884,3m² thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 20 tại xã PT là do ông Nh đã nhận chuyển nhượng của ông Tsân Diệu M vào năm 1992 theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/11/1992, đã đưa cho ông M 11 chỉ vàng 24 kara loại 99% còn lại 01 chỉ vàng thỏa thuận là để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chứ không phải là nhận cầm cố đất như lời trình bày của ông M.

[3.2] Sau khi nhận đất, ông Nh sử dụng từ năm 1992 đến năm 2001 thì ông M mới khởi kiện tranh chấp đất với ông Nh. Theo tài liệu được thu thập tại hồ sơ giải quyết năm 2008 của Tòa án nhân dân huyện TP thì khi Thẩm phán giải quyết vụ án nhận tài liệu “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL) của ông M thì ghi “*đã nhận bản chính để giải quyết vụ án, bản chính đã photocopy. Đây là bản phô tô của bản chính*” điều này thể hiện Thẩm phán Tòa án chỉ nhận bản phô tô “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL) của ông M. Đến năm 2006, ông M tiếp tục khởi kiện đòi tài sản đối với diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58, tờ bản đồ số 20 tại xã PT. Theo hồ sơ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 40/TLST-DS ngày 02/5/2007 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện TP giữa ông M và ông Nh thể hiện, quá trình giải quyết vụ án này ông M cũng có đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Nh trong “Giấy mượn đất, tiền” đề ngày 19/12/1993 (AL) tại mục người mượn đất. Theo kết luận giám định số 1918/C21 ngày 06/10/2008 của viện khoa học hình sự - Bộ Công an, xác định chữ viết “Nhín” dưới mục “Người mượn đất” trên tài liệu cần giám định đề “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 (AL), với chữ ký của Nguyễn Văn Nh trên các tài liệu mẫu so sánh

không phải chữ ký, chữ viết của cùng của một người viết ra. Quá trình giải quyết vụ án, ông M yêu cầu giám định lại chữ ký, chữ viết tại “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 (AL) nhưng ông M không cung cấp được bản chính của “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993(AL), ông cho rằng tài liệu này đã cung cấp cho Tòa án để giải quyết vụ án vào năm 2007 nhưng Thẩm phán đã làm mất, tuy nhiên theo như tài liệu Tòa án thu thập được tại hồ sơ giải quyết vụ án hành chính số 92/2008/ĐC ngày 21/11/2008 của Tòa án nhân dân huyện TP thì Thẩm phán Tòa án cũng chỉ nhận bản phô tô của “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993(AL) nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành việc giám định lại do không có cơ sở.

[3.3] Tại kết luận số 3694/C09B ngày 23/11/2018 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký đứng tên Tsan Diệu M dưới mục “Người sang đất” trên “Giấy sang nhượng đất” ngày 22 tháng 11 năm 1992 (ký hiệu A), so với chữ ký đứng tên Tsan Diệu M trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M5, M6 là do một người cùng ký ra. Ông M không đồng ý với kết luận giám định số 3694/C09B ngày 23/11/2018, của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đã có đơn khiếu nại. Ngày 08/3/2019, Phân viện khoa học hình sự Bộ công an đã có công văn số 74/CV-C09B trả lời đơn khiếu nại, đồng thời đề nghị ông M làm đơn yêu cầu giám định lại nhưng ông M xác định không yêu cầu giám định lại chữ ký, chữ viết. Điều này thể hiện kết luận giám định số 3694/C09B đề ngày 23/11/2018 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh là đảm bảo và có căn cứ pháp luật.

[3.4] Như vậy, việc ông M cho rằng ông cho ông Nh mượn đất theo “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 (AL) là không có thật. Trên thực tế, hai bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích trên theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/11/1992 như lời trình bày của phía ông Nh.

[3.5] Do đó, việc ông Tsan Diệu M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X phải trả lại cho ông quyền sử dụng diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT và hủy hợp đồng cầm cố theo “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu này của ông Tsan Diệu M là có căn cứ.

[3.6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/1992 giữa ông Tsan Diệu và ông Nguyễn Văn Nh: Tuy về hình thức, hợp đồng không có chữ ký của bà Gíp Sỉ Lộc và chưa được công chứng, chứng thực; nhưng thực tế, phía ông Tsan Diệu M, bà Gíp Sỉ Lộc đã nhận tiền chuyển nhượng (11 chỉ vàng), số vàng này được sử dụng chung cho gia đình, việc này cũng đã được bà Lộc thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Nh,

bà Trần Thị X đã nhận đất và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Quá trình sử dụng, ông Nguyễn Văn Nh thực hiện việc đóng thuế sử dụng đất và đã xây dựng nhà, trồng cây lâu năm, khoan giếng đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch trên đất tranh chấp, ông M và bà Lộc không có ý kiến gì đến năm 2001 mới phát sinh tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại điểm b.3, mục 2.2 phần II, nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 22/11/1992 giữa ông M và ông Nh không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đã ký ngày 22/11/1992 giữa ông M và ông Nh, công nhận ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 10.884,3m² thuộc 01 phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 tại xã PT là có căn cứ pháp luật.

[3.7] Đối với 01 chỉ vàng 24 kara theo “Giấy sang nhượng đất” để lại làm thủ tục sang bộ nhưng sau khi hai bên thỏa thuận sang nhượng xong ông M đã nhận 11 chỉ vàng, không đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Nh. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định 01 chỉ vàng 24kara loại 99% bị đơn (ông Nh) không phải thanh toán cho ông M là phù hợp.

[3.8] Về chi phí tố tụng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 11.687.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[3.9] Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M.

Tuy nhiên, mặc dù không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên chưa đúng với những yêu cầu của họ và không tuyên ông Tsần Diệu M, bà Gịp Sị Lộc cùng có trách nhiệm với ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật là thiếu sót nên cần phải sửa lại về cách tuyên cho đúng và đầy đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên ông Tsần Diệu M phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Gịp Sị L phải chịu chung án phí dân sự sơ thẩm với nguyên đơn ông Tsần Diệu M là không đúng, cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tsần Diệu M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ,

quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 49, khoản 2 Điều 50, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 161 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 124, Điều 134, khoản 1 Điều 136, Điều 689, Điều 697, 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; điểm b.3 mục 2.2 phần II Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/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: Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên và phần án phí.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tsần Diệu M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X phải trả lại cho ông quyền sử dụng diện tích đất 10.884,3m² thuộc một phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 xã PT và hủy hợp đồng cầm cố theo “Giấy mượn đất, tiền” ngày 19/12/1993 (Âm lịch).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Nh:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/11/1992 giữa ông Tsần Diệu M và ông Nguyễn Văn Nh.

Ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X được quyền sử dụng diện tích đất 10.884,3m² thuộc một phần thửa 58 tờ bản đồ số 20 xã PT, được giới hạn bởi các mốc (1,2,...,15,16,1) theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2558/2016 ngày 07/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Tân Phú.

Ông Tsần Diệu M, bà Gịp Sỳ L, ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Nh, bà Trần Thị X phải chịu toàn bộ chi phí chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Ông Tsần Diệu M phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 6.250.000 đồng tạm ứng án phí ông M đã nộp theo biên lai thu số 001613 ngày 07/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP. Hoàn trả lại cho ông Tsần Diệu M số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.850.000đ (Năm triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Nh số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005212 ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP.

Ông Tsần Diệu M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Tsần Diệu M phải chịu 11.687.000đ (Mười một triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá, định giá tài sản, giám định chữ ký, chữ viết (đã nộp xong).

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 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:

- Viện KSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện TP;
- Chi cục THADS huyện TP;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Trung Hưng

Trương Thị Thảo

Nguyễn Bá Nhu