

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 661/2020/DS-PT

Ngày: 10-12-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông H Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Trần Xuân Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông T Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 454/2020/TLPT-DS ngày 28/8/2020 về việc: “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 967/2020/QĐPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà 199, , , tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà 201, , , tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

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

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1940 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
2. Ông Quang Văn Vũ L, sinh năm 1990 (Có mặt).
3. Ông Quang Văn Hải V, sinh năm 1993 (Vắng mặt).
4. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1983 (Vắng mặt).
5. Ông Huỳnh Văn H (Huỳnh), sinh năm 1978 (Có mặt).
6. Bà Trịnh Thị Ngọc C, sinh năm 1987 (Vắng mặt).
7. Bà Đinh Thị Mỹ L, sinh năm 2003 (Vắng mặt).
8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (Vắng mặt).
9. Ông Quang Văn T (Quan Văn Thái), sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Đức, , tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Thái: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp Hòa Đức, , tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2019). (có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V Nam; địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lê Quốc V, phó Giám đốc Chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng; địa chỉ: Số 07, ấp Khu 3, , tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2020). (Vắng mặt).

11. Ủy ban Nhân dân (UBND) huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 30, đường Ngô Quyền, ấp Vĩnh Xuyên, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện M: Ông Võ Thành T, phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện M; địa chỉ: , huyện M, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2020). (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 01/9/2016, đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27/6/2017, nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày:*

Bà cùng chồng là ông Quang Văn Tuấn (Chết năm 2015) có hai thửa đất gồm thửa đất số 276 diện tích là 5.020m² và thửa đất số 166 diện tích là 5.450m², tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng, phần diện tích đất này được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 25/6/1994, cấp cho hộ do ông Tuấn đứng tên.

Vào năm 1991, vợ chồng của bà cầm cố cho mẹ chồng là bà Trần Thị C 01 công, bà C canh tác được 05 tháng thì trả đất lại cho vợ chồng bà. Cũng cùng năm 1991, vợ chồng bà cầm cố lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn H, bà Quan Thị Bình toàn bộ 03 công thuộc thửa đất số 166 với giá là 5,5 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất là 25 năm, khi cầm cố có làm giấy viết tay nhưng đã mất.

Năm 2003, vợ chồng của bà vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam – Chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng và đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên. Đến năm 2010, thì tiếp tục vay đáo hạn với số tiền là 32.000.000 đồng. Năm 2015, ông Tuấn chết thì bà không có tiền đóng tiền lãi và trả tiền vốn vay, nên nay vẫn còn nợ Ngân hàng.

Nay bà yêu cầu ông H cho bà chuộc lại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.067,70m² (Trong đó, bà đồng ý ổn định cho ông H phần đất mồ mã của người thân ông H gồm mộ của ông nội, mẹ và vợ ông H có diện tích 18m²), bà đồng ý trả lại cho ông H 5,5 chỉ vàng 24k.

Theo đơn phản tố của ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà với ông H, bà Bình bà không đồng ý. Vì phần đất này vợ chồng bà chỉ cầm cố cho vợ chồng ông H chứ không có chuyển nhượng.

Tại tờ tường trình ngày 16/10/2019, bà C cho rằng vào ngày 23/6/2003 chồng bà là ông Tuấn có thể chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số B 710453 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Tuấn vào ngày 25/6/1994 để vay số tiền 32.000.000 đồng, do ông Tuấn đứng ra vay, nhận tiền, ký tên chứ bà không có ký tên vay, không có nhận tiền, cũng không có đến ngân hàng. Ngân hàng cho rằng bà đứng ra vay tại Hợp đồng tín dụng số 03418, ngày 10/10/2010 và Hợp đồng thế chấp số LCP 2010-01490/HĐTC, ngày 10/10/2010, số vốn 32.000.000 đồng và tính lãi đến ngày 10/9/2019 là 85.909.386 đồng bà không đồng ý, vì ngày 10/10/2010 vợ chồng bà không có ký tên vay, khoản tiền 32.000.000 đồng vốn là vay và thế chấp ngày 23/6/2003. Việc ông Tuấn đứng tên vay, đất hộ không có sự đồng ý của bà, nay ông Tuấn đã chết, bà đồng ý trả lại cho ngân hàng số tiền vốn là 32.000.000 đồng, bà không đồng ý phần tiền lãi như ngân hàng đã kê.

Đối với phần đất bà thế chấp vay ngân hàng tại thửa đất số 276, diện tích 5.020m², trong phần đất này trước đây bà C có cho ông Quan Văn T 01 ao nuôi tôm diện tích khoảng hơn 01 công, hiện nay ông T đang quản lý, sử dụng, bà cũng thống nhất tách bộ sang tên cho ông T sau khi ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 29/4/2020 của Hội đồng định giá tài sản Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng, nhưng bà cho rằng việc thẩm định, định giá theo yêu cầu độc lập của ông T và bà H, nhưng Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng yêu cầu bà nộp tạm ứng số tiền 2.670.000 đồng là không đúng, bà không đồng ý. Đồng thời, phần đất thửa 166, tờ bản đồ số 01 lần đầu bà có cho vợ chồng ông H 04 công tầm điền, với giá 04 chỉ vàng 24k là vào năm 1991 (Tại phần đất có mộ hiện nay) và bà có cho bà C 01 công tầm điền (Phần đất liền kề phía trong), sau đó bà C trả đất lại nên bà có luôn cho vợ chồng ông H, với giá 1,5 chỉ vàng 24k vào năm 1992; ngoài ra, nhà cửa, vật kiến trúc trên thửa đất số 276, tờ bản đồ số 01 là của vợ chồng bà xây cất, bà đồng ý trả tiền vốn và tiền lãi cho ngân hàng.

- Tại đơn phản tố ngày 27/02/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Văn H trình bày:

Bà Lê Thị C cho rằng đất tranh chấp được cầm cố là không đúng. Thực tế vào năm 1991, chồng bà C là ông Tuấn chuyển nhượng đất cho bà C 01 công với giá 1,5 vàng 24k. Đến năm 1992 ông Tuấn, bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông 02 công đất liền kề với phần đất bà C sang nhượng trước đó, với giá 02 chỉ vàng 24k/01 công, tổng cộng là 04 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng đất không làm giấy tờ. Để có đủ vàng chuyển nhượng đất của vợ chồng bà C, thì ông đã chuyển nhượng 03 công đất khác của ông cách xa nơi ông sinh sống cho vợ chồng ông Trần Văn Mười, bà Trần Thị Tền với giá là 01 chỉ vàng 24k/01 công và lấy vàng này chuyển nhượng lại đất của bà C, ông Tuấn. Do còn thiếu 01 chỉ vàng, nên ông vay của em vợ là bà Quan Thị Ý để có đủ 04 chỉ vàng chuyển nhượng 02 công đất của bà C và ông Tuấn.

Khoảng một năm sau, ông chuyển nhượng luôn 01 công đất mà bà C đã chuyển nhượng của ông Tuấn, bà C trước đây với giá là 2,5 chỉ vàng 24k. Lúc ông chuyển nhượng đất thì chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ và thời điểm này Nhà nước không cho phép chuyển nhượng đất.

Đến năm 1994, thì ông Tuấn và bà C đăng ký QSDĐ. Đến năm 1997-1998, ông yêu cầu bà C, ông Tuấn sang tên QSDĐ cho ông thì Giấy chứng nhận QSDĐ bà C, ông Tuấn đã thế chấp cho ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên được.

Sau khi sang nhượng hết 03 công đất của vợ chồng bà C, thì ông canh tác trồng lúa và có sử dụng một phần xây mộ cho ông nội và mẹ của ông, đến tháng 03/2016 vợ ông là bà Bình chết thì ông xây mộ của bà Bình trên đất này. Phần đất còn lại đến khoảng năm 2010 ông thuê xe cuốc làm bờ, dỡ lớp dưới mặt ruộng khoảng 03 tấc sử dụng nuôi tôm sú.

Sau khi Tòa án đo đạc thực tế thì thửa đất tranh chấp là thửa đất số 166, diện tích thực tế là 4.067,70m² (Bao gồm cả nền mộ 18m²). Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, vì đất này vợ chồng bà C chuyển nhượng cho ông, không phải cầm cố. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tuấn và bà C với vợ chồng ông đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.067,70m² (Trong đó, phần đất mồ mã có diện tích 18m²).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 29/4/2020 của Hội đồng định giá tài sản Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Hoàng, bà Huỳnh Thị N, bà Trịnh Thị Ngọc C và bà Đinh Thị Mỹ L cùng có lời trình bày:

Tất cả đều thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Huỳnh Văn H về yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tuấn và bà C với ông H và bà Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà C và ông H giáp với nhà của bà đang ở, bà không biết số thửa. Trước đây ông Tuấn (Là con ruột của bà, cũng là chồng bà C) nói với bà có chuyển nhượng phần đất ruộng cho vợ chồng của ông H và bà Bình (Bà Bình là con gái của bà), nhưng ông Tuấn không nói là chuyển nhượng bao nhiêu công, chỉ nói đã chuyển nhượng đất cho bà Bình và ông H. Cùng thời gian này ông Tuấn và bà C có chuyển nhượng cho bà 01 công đất ruộng (Nằm liền kề với phần đất ông Tuấn, bà C đã chuyển nhượng cho ông H, bà Bình) giá chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng 24k. Bà canh tác được vài vụ thì không đủ sức canh tác nữa nên kêu bà C và ông Tuấn sang nhượng lại để canh tác. Nhưng ông Tuấn, bà C nói phần đất còn lại đã chuyển nhượng cho ông H nên kêu bà chuyển nhượng 01 công đất này lại cho vợ chồng ông H, bà Bình. Do đó, bà mới chuyển nhượng luôn 01 công đất này cho ông

H, bà Bình với giá 2,5 chỉ vàng 24k. Ông H, bà Bình sử dụng hết 03 công cho đến nay thì bà C tranh chấp. Nay bà khẳng định toàn bộ 03 công đất nêu trên là do bà C, ông Tuấn chuyển nhượng cho ông H và bà Bình chứ không phải cầm cố như bà C trình bày. Nay bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà C và yêu cầu phản tố của ông H.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam trình bày:

Vào ngày 23/6/2003 và ngày 10/10/2010 ông Tuấn và bà C đại diện hộ gia đình có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam – Chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng. Từ ngày vay đến nay đã trả bớt nợ gốc 01 món đứng tên ông Tuấn số tiền 31.950.000 đồng, chưa trả lãi; món vay đứng tên bà C tính đến thời điểm ngày 10/9/2019 tình hình dư nợ của bà C tại ngân hàng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 1437, ngày nhận tiền vay là ngày 24/6/2003, số tiền vay 32.000.000 đồng; mục đích vay nuôi tôm; lãi suất trong hạn 12,0%/năm, lãi suất quá hạn 18,0%/năm; hạn trả ngày 23/6/2006; dư nợ tính đến ngày có yêu cầu độc lập là 50.000 đồng, lãi trong hạn là 3.904.000 đồng, lãi quá hạn là 30.761.146 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 201003418, ngày nhận tiền vay lần đầu là ngày 12/10/2010, số tiền vay 32.000.000 đồng; mục đích vay nuôi tôm; lãi suất trong hạn 13,95%/năm, lãi suất quá hạn 18,135%/năm; hạn trả ngày 10/9/2011; dư nợ tính đến ngày có yêu cầu độc lập là 32.000 đồng, lãi trong hạn là 4.141.600 đồng, lãi quá hạn là 47.102.640 đồng.

Tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ mã số B 710453, số vào sổ 00079 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Tuấn ngày 25/6/1994, diện tích 10.470m² theo Hợp đồng thế chấp số LPC 201001490/HĐTC, ngày 10/10/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam – Chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng với bà C và ông Tuấn.

Nay yêu cầu TAND tỉnh Sóc Trăng xem xét, giải quyết buộc bà C và ông Tuấn thanh toán nợ vay cho ngân hàng tiền gốc là 32.050.000 đồng, tổng nợ lãi phát sinh chưa trả tạm tính đến ngày 10/9/2019 là 85.909.386 đồng.

Tại phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ngân hàng yêu cầu buộc bà C và các con của ông Tuấn thanh toán nợ vay cho ngân hàng tiền gốc là 32.050.000 đồng, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 21/7/2020 là 90.847.035 đồng và yêu cầu bán phát mãi tài sản thế

chấp theo Hợp đồng thế chấp số LPC 201001490/HĐTC, ngày 10/10/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam – Chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng với bà C và ông Tuấn.

- Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào năm 1984, mẹ ruột ông là bà Trần Thị C có cho vợ chồng ông một phần đất tương đương 1.500m², loại đất mùa. Do hoàn cảnh khó khăn vợ chồng ông chưa đi đăng ký Giấy chứng nhận QSDĐ.

Đến năm 1995, vợ chồng ông phát hiện phần đất trên do UBND huyện M đã cấp nhầm chung trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Tuấn (Do vợ chồng ông Tuấn cho hay), mặc dù vợ chồng ông Tuấn có kêu vợ chồng ông làm hồ sơ tách thửa nhưng thấy anh em trong gia đình không có vấn đề gì để sợ mất đất nên cũng chưa cần thiết để tách thửa, một phần cũng do hoàn cảnh khó khăn, một phần nghe nói Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Tuấn đã thế chấp nên cũng chưa tách thửa được.

Gần đây TAND huyện M xuống thẩm định, vợ chồng ông mới được biết cụ thể việc ông Tuấn đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 00079, do UBND huyện M cấp ngày 25/6/1994 cho ngân hàng và ngân hàng yêu cầu là có phần đất của vợ chồng ông.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện M cấp cho hộ ông Tuấn ngày 25/6/1994, đối với diện tích khoảng 1.500m², thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại , tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 30/6/2020, ông T và bà H có đơn xin rút lại toàn bộ đơn yêu cầu độc lập nêu trên.

- Theo Công văn số 617/UBND-VP, ngày 08/9/2017 và Công văn số 450/UBND-VP, ngày 15/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M trình bày:

Căn cứ đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Tuấn được Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của UBND xã Hòa T 1 xét đủ điều kiện, được phòng Nông nghiệp – Địa chính huyện (Nay là phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) thẩm định, trình UBND huyện M ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Tuấn đứng tên đối với thửa đất số 166 và 276, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại , tỉnh

Sóc Trăng, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Tuấn là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 2 Điều 170, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 1 và điểm a, b khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010; căn cứ khoản 1 Điều 56, Điều 58 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ; căn cứ điểm b, b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”; căn cứ điểm a, b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 24, khoản 1, khoản 3, khoản 6 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn H cho bà chuộc lại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng, có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 4.067,70m² (Trong đó, bà đồng ý ổn định cho ông H phần đất mồ mã của người thân ông H gồm mộ của ông nội, mẹ và vợ ông H có diện tích 18m²), bà đồng ý trả lại cho ông H 5,5 chỉ vàng 24k.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quang Văn Tuấn (Quan Văn Tuấn), bà Lê Thị C với ông Huỳnh Văn H, bà Quang Thị Bình vào năm 1992, đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.067,70m² (Trong đó, phần đất mồ mã có diện tích 18m²), tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 710453 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Quan Văn Tuấn vào ngày 25/6/1994, có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp với đất của bà Trần Thị C, có số đo 23,80m + 8,90m. Hướng tây giáp với đất

ông Huỳnh Văn H, có số đo 10m + 36,70m. Hướng nam giáp với đất bà Lê Thị C và ông Quang Văn Thái, có số đo 70,40m + 26,40m + 7,50m. Hướng bắc giáp với bà Trần Thị C, có số đo 1,80m + 68,30m + 31,60m.

Kiến nghị UBND huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 710453 do Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 25/6/1994 cho hộ ông Quan Văn Tuấn đổi với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01 để sang tên cho ông Huỳnh Văn H theo quy định của pháp luật khi ông Huỳnh Văn H có đơn yêu cầu.

(Đính kèm sơ đồ vị trí thửa đất ngày 21/7/2020).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam đối với yêu cầu trả tiền vốn vay và tiền lãi. Buộc bà Lê Thị C, ông Quang Văn Vũ L, ông Quang Văn Hải V cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam số tiền vốn là 32.050.000 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 21/7/2020 là 90.847.035 đồng (Chín mươi triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm ba mươi lăm đồng); tổng cộng là 122.897.035 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn không trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị C, ông Quang Văn Vũ L, ông Quang Văn Hải V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Về xử lý tài sản thế chấp: Chấp nhận một phần đối với yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 276, tờ bản đồ số 01; không chấp nhận một phần đối với yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01. Do đó, khi bà Lê Thị C, ông Quang Văn Vũ L, ông Quang Văn Hải V thanh toán không đủ hoặc không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LPC 201001490/HĐTC, ngày 10/10/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam – Chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng với bà Lê Thị C và ông Quang Văn Tuấn (Quan Văn Tuấn), đổi với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 01, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

5.020m², đất tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 710453 do Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 25/6/1994 cho hộ ông Quan Văn Tuấn, nhưng trừ diện tích đất gắn liền với mộ ông Quan Văn Tuấn, ngang 06m, dài 08m, tính từ hướng bắc qua 13,7m là tới vị trí mộ ông Tuấn.

3. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Quang Văn T (Quang Văn Thái) và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 710453 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Quan Văn Tuấn ngày 25/6/1994, đối với diện tích khoảng 1.500m², thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo. Ngày 08/8/2020 nguyên đơn bà Lê Thị C có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, cho bà được chuộc lại thửa đất 166, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng, có tổng diện tích đo đạc thực tế là 4.067,70m² (trong đó bà đồng ý ổn định cho ông H phần đất mồ mả của người thân ông H gồm mộ ông nội, mẹ và vợ ông H có diện tích 18m²), bà đồng ý trả cho ông H 5,5 chỉ vàng 24k.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Lê Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

- *Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị C đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo của bà C được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều công nhận diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 4.067,70m² (Trong đó, phần đất mồ mả có diện tích 18m²), thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng, đất đã có Giấy chứng nhận QSDĐ số B 710453 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Tuấn vào ngày 25/6/1994

[3] Nguyên đơn bà Lê Thị C cho rằng diện tích đất tranh chấp kể trên vào năm 1991, vợ chồng bà cầm cố cho vợ chồng ông Huỳnh Văn H, bà Quan Thị Bình toàn bộ 03 công thuộc thửa đất số 166 với giá là 5,5 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất là 25 năm, khi cầm cố có làm giấy viết tay nhưng hiện nay đã mất. Xét lời trình bày này của bà C là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Phía bị đơn ông H không thừa nhận và bà C cũng không có giấy tờ gì chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án phía bà C có cung cấp những người làm chứng để chứng minh việc cầm cố đất. Cụ thể, theo bà Lê Thị Phụng, bà Mai Thị Xuân (Chơi), bà Nguyễn Thị Chiêu, ông Nguyễn Văn Bính tất cả đều xác định: Việc ông Tuấn, bà C cầm cố đất cho vợ chồng ông H những người này không chứng kiến trực tiếp cũng không biết rõ, mà chỉ nghe bà C và ông Tuấn nói lại mới biết (BL số 92, 93, 111, 112, 113). Do đó, không có căn cứ để xác định vợ chồng bà C đã cầm cố đất cho ông H như lời bà C trình bày.

[4] Bị đơn ông Huỳnh Văn H xác định không có sự việc cầm cố đất như bà C khai mà thực tế vào năm 1991, chồng bà C là ông Tuấn chuyển nhượng đất cho bà C 01 công với giá 1,5 vàng 24k. Đến năm 1992 ông Tuấn, bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông 02 công đất liền kề với phần đất bà C sang nhượng trước đó, với giá 02 chỉ vàng 24k/01 công, tổng cộng là 04 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng đất không làm giấy tờ. Xét lời khai này của ông H là có căn cứ vì: Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất và quá trình sử dụng đất của ông H, cụ thể: theo ông Trần Văn Mười, bà Bùi Thị Tền xác định là người chứng kiến trực tiếp việc giao vàng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà C và ông Tuấn với vợ chồng ông H và bà Bình, vì vào năm 1992 ông H sang nhượng cho vợ chồng ông Mười, bà Tền 03 công đất ở với giá 03 chỉ vàng 24k, để ông H có vàng sang nhượng lại 02 công đất của vợ chồng bà C canh tác cho gần nhà. Ông Mười và bà Tền đến nhà của vợ chồng ông H để giao vàng, lúc này ông H có kêu vợ chồng bà C, ông Tuấn qua nhà vợ chồng ông H, bà Bình; bà Tền trực tiếp giao 03 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H trực tiếp giao lại 03 chỉ vàng này cho vợ chồng bà C, cùng lúc đó ông H có giao thêm cho vợ chồng bà C 01 chỉ

vàng nữa, ông H nói 01 chỉ vàng kia là mượn của anh chị em, tổng cộng vợ chồng ông H đã giao cho vợ chồng bà C là 04 chỉ vàng 24k. Khi ông H giao vàng cho vợ chồng bà C thì giữa vợ chồng bà C, ông Tuấn và vợ chồng ông H, bà Bình nói với nhau là giao vàng để vợ chồng bà C chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, không phải cầm cố (BL số 108, 109, 110). Theo bà Quang Thị Ý (Là em chồng bà C, em vợ ông H) xác định vợ chồng ông H không có cầm cố đất mà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà C, ông Tuấn. Vợ chồng ông H có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Mười, bà Tền được 03 chỉ vàng để sang đất của bà C, còn thiếu 01 chỉ vàng nên ông H có kêu bà Ý đi mượn dùm thêm 01 chỉ vàng (BL số 101). Theo ông Huỳnh Văn V xác định vào thời điểm năm 1991, 1992 ông là Trưởng ban Nhân dân ấp, còn ông Tuấn (Chồng bà C) là cán bộ du kích ấp, tại các phiên họp dân chánh ấp để lập lại bộ thuế nông nghiệp thì ông Tuấn trực tiếp báo tại cuộc họp là ông Tuấn đã chuyển nhượng đất cho bà C 01 công vào năm 1991 và chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Bình 02 công đất vào năm 1992, nên kể từ năm 1991, 1992 thì chính quyền địa phương trực tiếp thu thuế các phần đất này từ bà C và ông H cho đến khi Nhà nước có chính sách miễn thuế nông nghiệp. Ngoài ra, ông V cho biết tại thời điểm Nhà nước trang trải đất đai thì ông H cũng được cấp một phần đất cách xa nơi ở, nên ông H chuyển nhượng phần đất này cho ông Mười và bà Tền lấy tiền sang lại đất của vợ chồng ông Tuấn, bà C để canh tác cho gần nhà. Sau khi ông Tuấn chết thì ông H vẫn canh tác trên phần đất này để nuôi tôm đến nay (BL số 103, 104). Theo bà Trần Thị C (Là mẹ chồng của bà C và là mẹ vợ của ông H) xác định trước đây bà có cho các con mỗi người 02, 03 công đất trong đó cho vợ chồng ông Tuấn 03 công bà không xác định được số thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà xác định phần đất tranh chấp giữa bà C với ông H là của vợ chồng bà C và ông Tuấn chuyển nhượng cho vợ chồng của ông H và bà Bình chứ không phải cầm cố.

[5] Những lời khai của những người làm chứng vừa nêu trên hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông H. Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất thì phía gia đình của ông H đã chôn cất người thân gồm ông nội, mẹ ruột và vợ của ông H diện tích là 18m² thì phía gia đình của bà C cũng không có ý kiến phản đối, hay ngăn cản. Ngoài ra, vào năm 2010 ông H thuê máy cuốc làm bờ, đào mương và dỡ lớp đất trên mặt ruộng với chiều sâu khoảng 03 tấc để chuyển qua nuôi tôm sú thì phía gia đình của bà C, ông Tuấn cũng không phản đối hay ngăn cản.

[6] Tổng hợp, đánh giá toàn bộ các chứng cứ nêu trên thì có đủ cơ sở xác định vào năm 1992 bà C và ông Tuấn đã chuyển nhượng cho ông H và bà Bình toàn bộ

diện tích đất thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.067,70m² chứ không phải cầm cố.

[7] Tại Công văn số 26/CV-UBND ngày 07/11/2018 của Ủy ban Nhân dân (BL số 322) và Công văn số 98/PNN&PTNT ngày 11/12/2018 của Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện M (BL số 327) đã xác định việc ông H thuê xe cuốc làm bờ, đào mương và dỡ lớp đất trên mặt ruộng (Loại đất trồng lúa) với chiều sâu 03 tấc để chuyển sang nuôi tôm sú đúng là đã thực hiện việc cải tạo, đầu tư sản xuất. Vì ông H đã phải bỏ ra một phần chi phí để thuê mướn đào đắp; Vào thời điểm năm 2010, việc nông dân dỡ lớp đất trên mặt ruộng (Loại đất trồng lúa) với chiều sâu 03 tấc để chuyển sang nuôi tôm sú không vi phạm quy định về quy hoạch. Vì khu vực , , tỉnh Sóc Trăng được quy hoạch là vùng sản xuất tôm – lúa (01 vụ tôm luân canh 01 vụ lúa) của huyện nên người dân có thể cải tạo ao để điều kiện nuôi, trồng được tốt hơn. Do đó, căn cứ vào quy định tại điểm b, b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình” thì việc chuyển nhượng đất giữa bà C và ông Tuấn với ông H và bà Bình không bị coi là vô hiệu.

[8] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà C và giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm (Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V Nam, xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu độc lập Quang Văn T (Quan Văn Thái), bà Nguyễn Thị H, án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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. Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 166, khoản

1 Điều 167, khoản 2 Điều 170, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 1 và điểm a, b khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm b, b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị C và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C về việc: yêu cầu ông Huỳnh Văn H cho bà chuộc lại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng, có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 4.067,70m² (Trong đó, bà đồng ý ổn định cho ông H phần đất mồ mã của người thân ông H gồm mộ của ông nội, mẹ và vợ ông H có diện tích 18m²), bà đồng ý trả lại cho ông H 5,5 chỉ vàng 24k.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quang Văn Tuấn (Quan Văn Tuấn), bà Lê Thị C với ông Huỳnh Văn H, bà Quang Thị Bình vào năm 1992, đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.067,70m² (Trong đó, phần đất mồ mã có diện tích 18m²), tọa lạc tại , , tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 710453 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Quan Văn Tuấn vào ngày 25/6/1994, có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp với đất của bà Trần Thị C, có số đo 23,80m + 8,90m. Hướng tây giáp với đất ông Huỳnh Văn H, có số đo 10m + 36,70m. Hướng nam giáp với đất bà Lê Thị C và ông Quang Văn Thái, có số đo 70,40m + 26,40m + 7,50m. Hướng bắc giáp với bà Trần Thị C, có số đo 1,80m + 68,30m + 31,60m.

Kiến nghị UBND huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 710453 do Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 25/6/1994 cho hộ ông Quan Văn Tuấn đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 01 để sang tên cho ông Huỳnh Văn H theo quy định của pháp luật khi ông Huỳnh Văn H có đơn yêu cầu.

(Đính kèm sơ đồ vị trí thửa đất ngày 21/7/2020).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm (Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V Nam, xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu độc lập

Quang Văn T (Quan Văn Thái), bà Nguyễn Thị H, án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0006270 ngày 11/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng được khấu trừ vào phần án phí phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- VKS Nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM ;
- Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

H Minh Thịnh