

**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: 681/2020/DS-PT

Ngày 17/12/2020

*V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và chuyển
nhượng 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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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: Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 17 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: 444/2020/DS-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4015/2020/QĐPT-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1939 (vắng mặt).

1.2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1975 (có mặt).

1.3. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

1.4. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1970 (vắng mặt).

1.5. Ông Lê Oanh L, sinh năm 1976 (vắng mặt).

1.6. Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang

1.7. Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

1.8. Ông Lê Văn L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

1.9. Bà Lê Thị Hồng N (Hong N Thi Le), sinh năm 1964;

Địa chỉ: 5714 Heritage Hills Circle Fredericksburg, Va. 22407. USA

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà H1, bà H2, ông L, bà L, bà X, ông L, bà N: Bà Lê Thị C, sinh năm 1975 - Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2017 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1965 - Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2017 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Hà Văn C, sinh năm 1977 (có mặt).

3.3. Bà Đặng Thị O, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Kinh Lò Rèn, Ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang.

3.4. Ông Phạm Bé Ng, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Trần Thị H, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Oanh L, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Xuyên, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Hồng N trình bày:*

Năm 2001, bà Trần Thị H cùng chồng là ông Lê Quang Trọng (đã chết) có hời mượn 10 chỉ vàng 24k (loại 98%) của ông Nguyễn Văn K và cổ 05 công đất (công tầm lớn) cho ông K. Sau đó bà H, ông Trọng hời mượn thêm của ông K 250.000 đồng, đồng thời cổ thêm 0,5 công đất (công tầm lớn). Tất cả đều có

làm hợp đồng cầm cố đất viết tay với ông K, hai bên cùng kí tên nhưng chỉ có 01 bản giao cho ông K giữ.

Năm 2003 bà H, ông Trọng tiếp tục hỏi mượn ông K thêm 55 chỉ vàng 24k (loại 98%) và cố thêm 5,5 công đất (công tầm lớn) nữa, lần này vẫn làm hợp đồng viết tay và chỉ có một bản giao cho ông K giữ; bà H, ông Trọng vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng cộng hai lần cố đất là 10,5 công đất (công tầm lớn) với số vàng hỏi là 65 chỉ vàng 24k (loại 98%) và 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngày 24/02/2017, bà H có yêu cầu cơ quan nhà nước đo đạc lại thửa đất để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn K ngăn cản không cho đo, ông K cho rằng gia đình bà H đã bán cho ông K 13 công đất chứ không phải 10,5 công đất (công tầm lớn) theo hai hợp đồng viết tay vào năm 2001 và năm 2003.

Ngày 10/3/2017, Ủy ban nhân dân xã Tân Thuận có tiến hành mời hai bên lên hòa giải nhưng không thành, ông K yêu cầu phải đo và giao đủ cho ông K 13 công đất. Bà H yêu cầu ông K cung cấp những giấy tờ cố đất trước đây mà bà H ông Trọng giao cho ông K giữ thì ông K nói đã làm mất nên dẫn đến tranh chấp.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu hủy hai bản hợp đồng cố đất viết tay giữa vợ chồng bà Trần Thị H, ông Lê Quang Trọng với ông Nguyễn Văn K vào năm 2001 và năm 2003 để nguyên đơn lấy lại 13 công đất (công tầm lớn). Phía nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho ông K 65 (sáu mươi lăm) chỉ vàng 24k (loại 98%) và 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng).

** Bị đơn ông Nguyễn Văn K và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C trình bày tại đơn phản tố ngày 01/12/2017:* Năm 1992 ông Lê Quang Trọng và bà Trần Thị H có bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị C (ông bà) 05 công đất tầm 03 mét tọa lạc tại Kinh Lò Rèn, thuộc ấp Kinh 2A, trong đó 02 công liếp sậy và 03 công đất hoang trị giá là 12 chỉ vàng 24k (loại 98%), sau khi mua đất ông bà thuê nhân công đào liếp làm khóm. Năm 1994 ông Trọng, bà H bán tiếp gần 03 công đất liếp sậy kế tiếp trị giá 07 chỉ vàng 24k (loại 89%), ông bà đào liếp trồng khóm. Năm 1997 phá khóm lấy mặt bằng nuôi tôm, đến năm 2003 ông Trọng, bà H bán thêm 5,5 công đất liếp bang không trồng lúa được với số vàng 43 chỉ vàng 24k, ông bà nuôi tôm từ đó đến nay. Ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Lê Quang Trọng, bà Trần Thị H đối với 13 công đất (công tầm lớn) tranh chấp tại Kinh Lò Rèn, ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Sau khi Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ông bà yêu cầu nguyên đơn phải sang tên chủ quyền phần đất tranh chấp cho ông bà.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hà Văn C, bà Đặng Thị O ông bà có ý kiến như sau: Trường hợp ông bà được công nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ bà H ông Trọng, khi ông bà được bà H và các con của bà H sang tên quyền sử dụng đất cho ông bà thì ông bà đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông C bà O, ông C và bà O phải trả tiếp cho ông bà 10 chỉ vàng 24k còn lại và 5.000.000đ (Năm triệu đồng), trường hợp Tòa án buộc ông bà phải trả lại QSD đất cho nguyên đơn thì ông bà không có đất để giao cho ông C và bà O thì ông bà đồng ý trả lại cho ông C và bà O 150,3 (Một trăm năm mươi chỉ ba phân) vàng 24k (loại 98%).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn C, bà Đặng Thị O trình bày tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/11/2017:*

Ngày 08/4/2016 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K 7.105m² đất tương đương 5,5 công (tầm lớn) tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang với giá 11,5 chỉ vàng cho 01 công đất, tổng cộng là 63 chỉ vàng (loại 98%), cùng ngày 08/4/2016 vợ chồng ông trả đủ một lần cho ông K. Ngày 15/01/2017 nhận chuyển nhượng thêm của ông K diện tích 9.707,5m² đất (tương đương 7,5 công tầm lớn), đất giáp 5,5 công đã chuyển nhượng lần thứ nhất, giá chuyển nhượng là 13 chỉ vàng 24k (loại 98%)/01 công, tổng cộng 97,3 chỉ vàng 24k (loại 98%). Vợ chồng ông đã trả cho ông K được 87,3 chỉ vàng 24k (loại 98%) và giữ lại 10 chỉ vàng 24k (loại 98%), 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hai bên làm bằng khoán sang tên quyền sử dụng. Sau khi giao vàng xong, ông K đã giao đất, qua hai lần chuyển nhượng vợ chồng ông đã chuyển nhượng của ông K 13 công đất tầm lớn tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang. Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/4/2016 giữa ông Hà Văn C với ông Nguyễn Văn K với diện tích 7.105m² đất tương đương 5,5 công tầm lớn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2017 giữa ông Hà Văn C với ông Nguyễn Văn K diện tích 9.707,5m² đất tương đương 7,5 công tầm lớn, cả hai diện tích trên cùng tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì vợ chồng ông không yêu cầu ông K bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật và sẽ trả đất cho ông K với điều kiện ông K phải hoàn trả toàn bộ số vàng chuyển nhượng tổng cộng 150,3 chỉ vàng 24k (loại 98%) cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa ông Hà Văn C, bà Đặng Thị O cho rằng đã chấm dứt việc cho thuê đất với ông Phạm Bé Ng và không có yêu cầu gì với ông Ng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Bé Ng trình bày tại bản tự khai ngày 30/11/2017 như sau:* Việc chuyển nhượng hay cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K với bà H như thế nào ông không biết. Vào khoảng tháng 4/2016 ông có thỏa thuận với vợ chồng ông Hà Văn C và bà Đặng Thị O thuê 21,5 công đất tầm lớn, tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện V, Kiên Giang, thời hạn 03 năm, giá thuê 2.500.000 đồng/1 công/1 năm. Ông đã canh tác hơn 01 năm nay. Trong 21,5 công đất này có 13 công đất tầm lớn mà các bên đang tranh chấp.

Phần đất ông thuê của ông C đang tranh chấp thì ông có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án xử phần đất này cho bà C hay ông K thì ông đồng ý trả lại 13 công đất tầm lớn cho bà C hay ông K. Phần đất còn lại không tranh chấp ông có nguyện vọng tiếp tục thuê để canh tác. Ông không tranh chấp gì về hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông C trong vụ kiện này. Do việc thuê đất trả tiền thuê hàng năm nên ông với ông C tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, khi yêu cầu ông giao trả đất thì ông K hay bà C báo trước ông 03 tháng để ông xử lý tôm trong vuông xong thì ông sẽ giao đất.

Những người làm chứng:

1. Ông Phạm Văn Sơn trình bày: Ông chỉ nghe nói đất trước đây của ông Trọng là đất hoang, từ 1992 đến 2003 bán đất cho ông K ba lần, ông không nhớ diện tích, ông biết ông Trọng bán đất cho ông K từ kinh Lò Rèn vào tới bờ ngang, hiện trạng không thay đổi.

2. Ông Nguyễn Văn Hưởng trình bày: Ông chỉ nghe nói phần đất tranh chấp của ông Trọng, bà H bán cho ông K, không phải cầm cố.

3. Ông Nguyễn Văn Khanh trình bày: Ông chỉ nghe nói nguyên vào năm 1992 đất của ông Trọng là đất hoang, ông biết giữa ông Trọng có sang bán cho ông K, không rõ diện tích.

4. Ông Phạm Văn Bé trình bày: Ông chỉ nghe nói phần đất ông Trọng, bà H tranh chấp với ông K trước đây là phần đất sang bán không phải cầm cố.

5. Ông Hà Văn Mung trình bày: Ông là người sống giáp ranh đất với ông Trọng, bà H. Ông biết rõ đất của ông Trọng trước đây là đất hoang, năm 1992 ông Trọng đã bán cho ông K để trồng khóm, sau đó ông Trọng lại bán thêm những liếp, ông K sửa lại trồng Khóm, sau đó ông K phá Khóm nuôi tôm. Năm 2003 ông Trọng đã bán thêm cho ông K vào tới bờ ngang. Từ 1992 đến 2003 ông Trọng đã bán đất cho ông K ba lần, phần còn lại ông Trọng canh tác và cho thuê đến nay, hiện trạng bờ ngang ranh đất xưa nay không thay đổi nhưng ông không chứng kiến trực tiếp mà chỉ nghe nói.

6. Ông Trần Văn Hón trình bày: Ông chỉ nghe nói và ông biết đất này của ông Trọng bán cho ông K cùng ấp là năm 1992, chứ không phải cầm cố.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã căn cứ:

Khoản 5 Điều 26, 26; 35; 39; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 227, khoản 2 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 3, 30, 75, 76 Luật đất đai 1993 sửa đổi bổ sung năm 1999 các Điều 50, 105, 106, 135, 136 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 100, 179, 203 Luật đất đai 2013;

Các Điều 121, 122, 127, 128, 137, 688 Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 116, 117, 119, 122, 123 131 và điểm b, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Oanh L, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Hồng N (Hong N Thi Le) do bà Lê Thị C đại diện theo ủy quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn K.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn C, bà Đặng Thị O.

4. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất như sau vô hiệu:

- Hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng bà Trần Thị H, ông Lê Quang Trọng với ông Nguyễn Văn K vào các năm 2001, 2003 là vô hiệu.

- Hợp đồng đã mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 08/3/2003 có chữ ký tên Lê Quang Trọng, Trần Thị H là vô hiệu.

- Hợp đồng đã mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết ngày 08/4/2016 ngày 15/01/2017 giữa vợ chồng ông Hà Văn C, bà Đặng Thị O với ông Nguyễn Văn K là vô hiệu.

5. Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị C, ông Hà Văn C, bà Đặng Thị Oanh, hiện nay đất do ông Hà Văn C, bà Đặng Thị Oanh đang canh tác phải giao trả lại phần đất cho bà Trần Thị H, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Oanh L, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Hồng N (Hong N Thi Le) do bà Lê Thị C đại diện theo ủy quyền; số đất thực tế tại tờ bản đồ số 11: số thửa 129 theo hình vẽ 1,2,3,4 và thửa số 130 theo hình vẽ 4,3,5,6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 473722 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000956 do UBND huyện Vĩnh Thuận cấp ngày 10/12/2003 mang tên hộ ông (bà) Lê Quang Trọng đất tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang. *Hai thửa đất trên có số đo theo hình tổng 1,2,5,6 và diện tích cụ thể như sau:*

- Chiều ngang: Mặt tiền giáp với lộ liên ấp kinh II giáp cạnh 1,2 là 25m; Mặt hậu giáp với đất bà Trần Thị H cạnh 5,6 là 25m.

- Chiều dài: Giáp với đất của ông Hà Văn C cạnh 1,6 là 658,05m; Giáp với đất của ông Nguyễn Văn Khanh cạnh 2,5 là 657,93m.

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 16.449,2m². Trong đó:

* Diện tích thực tại tờ bản đồ số 11: số thửa 129 theo hình vẽ 1,2,3,4 có số đo như sau:

- Chiều ngang: Mặt tiền giáp với lộ liên ấp kinh II giáp cạnh 1,2 là 25m; Mặt hậu giáp với đất thửa đất số 130 cạnh 4,3 là 25m.

- Chiều dài: Giáp với đất của ông Hà Văn C cạnh 1,4 là 380,01m; Giáp với đất của ông Nguyễn Văn Khanh cạnh 2,3 là 380,01m.

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 9.500m².

* Diện tích thực tại tờ bản đồ số 11: thửa số 130 có theo hình vẽ 4,3,5,6.

- Chiều ngang: Mặt giáp với thửa đất số 129 cạnh 4,3 là 25m; Mặt hậu giáp với đất bà Trần Thị H cạnh 5,6 là 25m.

- Chiều dài: Giáp với đất của ông Hà Văn C cạnh 4,6 là 278,04m; Giáp với đất của ông Nguyễn Văn Khanh cạnh 3,5 là 277,92m

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 6.949,2m².

Cụ thể các số số đất trên: theo biên bản đo đạc thực tế đất ngày 16/10/2019 (Tại bút lục số 281 đến 285) của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và theo sơ đồ tờ trích đo địa chính ngày 23/10/2019 (Tại bút lục 286) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận tỉnh Kiên Giang.

Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi các bên đương sự thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của Luật đất đai.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thuận làm thủ tục, cấp điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thời hạn sử dụng đất cho bà Trần Thị H, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Oanh L, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Hồng N (Hong N Thi Le) do bà Lê Thị C đại diện theo ủy quyền, khi có yêu cầu. Theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

6. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị C trả lại cho ông Hà Văn C và bà Đặng Thị O số vàng là 150,3 chỉ vàng 24k (loại 98%).

7. Buộc ông bà Trần Thị H, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Oanh L, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Hồng N (Hong N Thi Le) do bà Lê Thị C đại diện theo ủy quyền trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị C số vàng là 65 chỉ vàng 24k (loại 98%) và 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng).

8. Ông Hà Văn C và bà Đặng Thị O được lưu lại sử dụng đất là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để cho ông Hà Văn C và bà Đặng Thị Oanh có thời gian thu hoạch hết tôm và giao trả lại đất .

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/5/2020 ông Nguyễn Văn K kháng cáo cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trọng, bà H đã chuyển nhượng cho ông K, được thể hiện tại Tờ giao kèo chuyển nhượng đất lập ngày 21/02/1992, nay ông K mới tìm ra chứng cứ này và cung cấp cho Tòa án. Ông K kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng diện tích đất trên ông Trọng, bà H chỉ cố cho ông K để mượn vàng, chứ không chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định. Nay ông K tiếp tục cung cấp Tờ giao kèo chuyển nhượng đất, chữ ký trên giấy này không phải chữ ký của ông Trọng, bà H nên không có giá trị, đề nghị bác đơn kháng cáo của ông K, giữ y bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm ông K cung cấp Tờ giao kèo chuyển nhượng đất lập ngày 21/02/1992, tài liệu này ông chưa cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm nên chưa được xem xét. Hơn nữa, diện tích đất tranh chấp ông K đã chuyển nhượng cho ông C sử dụng trồng cây và làm đùng nuôi tôm, khi buộc

ông C trả lại đất, không tính giá trị tài sản trên đất trả cho ông C là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông C. Do đó, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quan hệ tranh chấp, vụ án có đương sự ở nước ngoài nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2]. Xét đơn kháng cáo của ông K thì thấy:

[2.1]. Nguồn gốc hai thửa đất 129, tờ bản đồ số 11, có diện tích 9.500m² (do thực tế là 9.500m²) và thửa đất 130, tờ bản đồ số 11, có diện tích 8.950m² (do thực tế là 6.949,2m²) tại Ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Kiên Giang, thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trọng, bà H; ông bà đã được UBND huyện Vĩnh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003.

[2.2]. Trong quá trình làm việc và cung cấp tài liệu tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H cho rằng năm 2001 ông Trọng, bà H có mượn của ông K 10 chỉ vàng 24k và cố cho ông K 05 công đất. Sau đó, ông Trọng bà H mượn thêm của ông K 250.000 đồng và cố thêm cho ông K 0,5 công đất. Đến năm 2003, ông Trọng bà H tiếp tục mượn của ông K 55 chỉ vàng 24k và cố cho ông K 05 công đất; khi mượn vàng, tiền và cố đất hai bên có làm giấy tay, ông K giữ; còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trọng, bà H giữ. Tổng cộng ông Trọng, bà H đã mượn của ông K 65 chỉ vàng 24k và 250.000 đồng, đã cố cho ông K 10,5 công đất tầm lớn. Đến nay, bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh.

Ngược lại, ông K thì cho rằng năm 1992 ông Trọng, bà H chuyển nhượng cho ông K 05 công đất (02 công liếp sậy, 03 công đất hoang) với giá 12 chỉ vàng 24k. Đến năm 1994 ông Trọng, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho ông K gần 03 công đất liếp sậy với giá 07 chỉ vàng 24k. Năm 2003 ông Trọng, bà H chuyển nhượng cho ông K 5,5 công đất với giá 43 chỉ vàng 24k. Theo ông K thì ông Trọng, bà H đã chuyển nhượng cho ông K 13,5 công đất với giá là 62 chỉ vàng 24K. Trong quá trình làm việc tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông K chỉ cung cấp tài

liệu là “Tờ chuyển nhượng đất” lập ngày 08/3/2003 có nội dung: Ông Trọng, bà H chuyển nhượng cho ông K 5,5 công đất ruộng tầm 3m với giá là 43 chỉ vàng 24k, có ông Trọng, bà H ký tên nhưng theo Kết luận giám định chữ ký số 195/KL-KTHS ngày 21/3/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang thì không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết ghi họ tên “Lê Quang Trọng” và “Trần Thị H” trên tài liệu cần giám định là “Tờ chuyển nhượng đất đứng tên Lê Quang Trọng ngày 08/3/2003” có phải do ông Trọng và bà H trực tiếp ký tên hay không.

[2.3]. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông K cung cấp tài liệu mới là Tờ giao kèo nhượng đất lập ngày 21/02/1992 có nội dung: Ông Trọng chuyển nhượng cho ông K 5 công đất, trị giá 1,2 cây vàng ...có chữ ký của ông Trọng, bà H; ngoài ra còn có ông Lê Oanh L, ông Phạm Văn Ô, ông Hà Văn Mung ký tên. Ông K trình bày lý do đến nay ông mới cung cấp tài liệu này là do ông mới tìm thấy và tài liệu này chưa được xem xét tại Tòa án cấp sơ thẩm nên ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận tài liệu này. Hơn nữa, việc ông K đã sử dụng đất thực tế từ năm 1992 đến nay là căn cứ để xem xét công nhận việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận Tờ giao kèo nhượng đất, không thừa nhận chữ ký của ông Trọng, bà H và ông L. Do đó, cần phải thu thập thêm lời khai của những người ký tên, cần giám định chữ ký để xác thực tài liệu trên mới có căn cứ giải quyết vụ án mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án cho đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét việc Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm bởi lý do khách quan là ông K mới tìm được tài liệu và cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm nên không thuộc lỗi của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Văn K không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn K;

Tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K không phải chịu nên hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0003076 ngày 25/5/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang cho ông K.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự (4);
- Lưu VT (6), HS (1). PTHH 16

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

Đặng Văn Ý