

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐT**

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

Bản án số: **159** /2020/DS-PT

Ngày 26-6-2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Tăng

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Chí Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/5/2020; ngày 29/5/2020 và ngày 26/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐT xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2020/TLPT-DS ngày 17/02/2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn Ch, sinh năm: 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 (có mặt);

HKTT: Ấp Bình Dân, xã NM, huyện CL, tỉnh ĐT.

Địa chỉ tạm trú: Số 290, ấp Tân Hòa Đông, xã TM1, huyện LV, tỉnh ĐT.

2.2. Lê Văn Nh, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT.

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

3.1. Tân D, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn MA, huyện TM, tỉnh ĐT.

Ông Tân D ủy quyền cho anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Bình Kiều, huyện TM, tỉnh ĐT theo Giấy ủy quyền ngày 28/5/2020 (có mặt);

3.2. Nguyễn Kim Nh1, sinh năm 1966 (có mặt);

HKTT: Ấp Bình Dân, xã NM, huyện CL, tỉnh ĐT.

Địa chỉ tạm trú: Số 290, ấp Tân Hòa Đông, xã TM1, huyện LV, tỉnh ĐT.

3.3. Trần Văn H, sinh năm 1971 (vắng mặt);

3.4. Bùi Thúy H1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT.

3.5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành - Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân T1 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh tỉnh ĐT Theo Quyết định ủy quyền ngày 27/12/2019;

Ông Hoàng Xuân T1 ủy quyền lại cho ông Huỳnh Thanh T2 – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Hộ sản xuất và Cá nhân theo Quyết định ủy quyền ngày 02/6/2020 (có mặt ngày 26/6/2020);

Địa chỉ: Số 01, đường Nguyễn Du, Phường 2, thành phố CL, tỉnh ĐT.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện TM;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Minh D1, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn MA, huyện TM, tỉnh ĐT.

(ông Đinh Minh D1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh Ph, Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn Ph1, Chức vụ: Phó Giám đốc, theo Giấy ủy quyền ngày 28/5/2019;

Địa chỉ: Số 31, Quốc lộ 30, xã An Bình, huyện CL, ĐT.

(ông Đinh Văn Phú vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Võ Văn G, sinh năm 1940 (có mặt ngày 11/5/2020); Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Thọ, huyện CL, tỉnh ĐT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Vào năm 1995 ông Nguyễn Văn Ch có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Ch1 và ông Trần Văn Bé Ch2 diện tích đất 15 công tầm 3m nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Đến tháng 3/1996, ông Ch cố cho ông Bùi Văn H2 diện tích đất lúa 10 công tầm 3m, giá là 40 chỉ vàng 24Kra. Năm 2000, ông Ch trả vàng cố đất lại cho ông H2 và nhận lại đất. Trong năm 2000, bà Ch1 và ông Bé Ch2 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất có diện tích 19.500m² (nhưng thực tế diện tích đất sử dụng là 20.108,6m²). Cũng năm 2000, ông Ch cố cho ông Nguyễn Văn G diện tích đất 13 công tầm 3m với giá 70 chỉ vàng 24kra, thời hạn cố là 02 năm. Đến hạn không có vàng trả cho ông G, nên ông G vẫn sử dụng đất. Ngày tháng năm không nhớ, ông Ch cố cho ông T diện tích đất 09 công tầm 03m, giá cố là 50 chỉ vàng 24kra. Qua năm sau tiếp tục cố cho ông T thêm diện tích đất 04 công tầm 03m, giá cố là 25 chỉ vàng 24kra, sau khi lập hợp đồng cố đất cho ông T, ông Ch nhận vàng trả lại cho ông G đợt 1 là 40 chỉ vàng 24kra, đợt 2 là 30 chỉ vàng 24kra, 02 hợp đồng cố đất với ông T có thời hạn là 02 năm, nếu hết hợp đồng ông Ch không có vàng trả thì ông T tiếp tục sử dụng đất. Nhưng ông T và ông Ch thỏa thuận ông T cho ông Ch thuê đất lại, hàng năm ông Ch có làm hợp đồng thuê đất với ông T. Khoảng 03 năm sau tính từ lần cố đất thứ nhất thì ông Ch đã bán đất cho ông G diện tích 9.000m², giá là 55.000.000đ/1000m², sau khi lấy tiền của ông G thì ông Ch đã trả cho ông T 75 chỉ vàng 24kra nhưng ông T không làm biên nhận. Diện tích đất còn lại 10.778,6 m², thửa 1011, đất lúa, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT thì ông Ch đã nhờ ông Trần Văn H đứng tên dùm vào ngày 04/8/2013. Năm 2014, ông Ch chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T diện tích 6.000m², thửa số 1011, đất lúa, tờ bản đồ số 06, giá 60.000.000đ/1.000m², thành tiền là 360.000.000đ. Ông T đã trả tiền đủ, còn thủ tục chuyển nhượng vợ chồng ông Trần Văn H và bà Bùi Thúy H1 làm với ông T diện tích 10.778,6m² (do ông H đứng tên dùm ông Ch nên ông H, bà H1 ký tên chuyển nhượng).

Ông Nguyễn Văn Ch yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 4.778,6m² thuộc thửa số 1011, diện tích 10.778,6m², đất lúa, tờ bản đồ số 06 và yêu cầu ông T trả lại cho ông Ch diện tích 4.778,6m² để ông Ch đăng ký quyền sử dụng đất. Ông Ch không đồng ý việc chuyển nhượng cho ông T diện tích 10.778,6m² mà chỉ chuyển nhượng 6.000m² và số vàng cố đất đã trả cho ông T rồi sau khi ông Ch chuyển nhượng đất cho ông G, nên hợp đồng cố đất với ông T bản chính đã hủy bỏ, vì vậy ông Ch không đồng ý trả ông T 75 chỉ vàng 24k vàng 9999 theo yêu cầu phản tố của ông T. Ông Ch rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Lê Văn Nh về việc buộc ông Nh phải di dời

căn nhà sàn, vách tole, khung sắt ngang 4m x 5m ra khỏi diện tích đất 4.778,6m².

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Nh1 trình bày:* Vào ngày 27/01/2012 ông Ch có cổ cho ông T diện tích đất 13 công tầm 3m tại thửa 1011, thời gian cổ đất là 01 năm, ngày hết hạn là ngày 27/01/2013, giá cổ đất là 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999, bản chính hợp đồng cổ đất hiện nay ông T đang giữ. Sau khi cổ đất, ông T không có sử dụng đất mà cho ông Ch thuê lại 01 năm là 30.000.000đ (hợp đồng thuê miệng từng năm). Đến hạn ông Ch không chuộc lại đất cổ và tiếp tục thuê. Ngày 14/8/2014, ông T thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với ông Ch diện tích 10.778,6m² đất (L), thửa số 1011, tờ bản đồ số 06 với giá là 365.000.000đ (Số tiền này ông Ch nợ Ngân hàng nên ông T trả thay tại Ngân hàng) và 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999 (số vàng trừ từ hợp đồng cổ đất vào hợp đồng chuyển nhượng). Nội dung chuyển nhượng không có thỏa thuận thời gian di dời nhà, mồ mã (Nhà và mồ mã trên đất không liên quan đến diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng). Ngày 28/02/2018 ông T chuyển nhượng đất diện tích 10.778,6m² lại cho ông Tân D. Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông Tân D.

Ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Ch diện tích là 6.000m² thuộc thửa số 1011, diện tích 10.778,6m², đất lúa, tờ bản đồ số 06. Đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Ch diện tích 4.778,6m² thuộc thửa số 1011, diện tích 10.778,6m², đất lúa, tờ bản đồ số 06. Ông T yêu cầu phản tố buộc Ch phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà Nh1 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999 (vàng cổ đất đã trừ vào hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Ch).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tân D ủy quyền cho anh Dương Nhật Đ trình bày:* Ngày 28/02/2018, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Kim Nh1 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 10.778,6m², đất lúa, thửa 1011, tờ bản đồ số 06 cho ông D, giá chuyển nhượng là 700.609.000đ, ông D đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/3/2018, hiện nay ông T đã giao cho ông D sử dụng diện tích đất là 6.000m². Nếu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 6.000m² thuộc thửa số 1011 giữa ông Ch với vợ chồng ông T, bà Nh1 thì ông D đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng với ông T, bà Nh1 diện tích 6.000m² và không có tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn Ch. Đồng ý để ông Ch giao diện tích 6.000m² cho vợ chồng ông T, để vợ chồng ông T giao lại ông D. Ông D đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà Nh1 đối với diện tích đất 4.778,6m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² và thống nhất giao diện tích đất này cho ông Ch,

ngoài ra ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Tân D với ông T, bà Nh1, sẽ tự thỏa thuận với họ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn H, Bùi Thúy H1: Không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh ĐT: Không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện TM trình bày: Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TM sẽ thực hiện theo kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT trình bày: Khi có Quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ để thực hiện theo đúng quy định.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TM, quyết định:

Không chấp nhận ông Nguyễn Văn Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 diện tích 6.000m², đất (L), tờ bản đồ số 06, thửa 1011, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT.

Không chấp nhận ông Nguyễn Văn Ch đã trả ông Nguyễn Văn T vàng có đất là 75 (Bảy mươi lăm) chỉ vàng 24k vàng 9999.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ch với ông Nguyễn Văn T 01 phần diện tích 4.778,6m², đất (L), tờ bản đồ số 06, thửa 1011, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2014 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T với ông Tân D có ông Đ đại diện 01 phần diện tích 4.778,6m², đất (L), tờ bản đồ số 06, thửa 1011, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch trả 75 (Bảy mươi lăm) chỉ vàng 24k vàng 9999.

Ông Nguyễn Văn Ch phải trả ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 75 (Bảy mươi lăm) chỉ vàng 24k vàng 9999. Trả bằng hiện vật hoặc tiền tương đương theo thời giá thị hành án.

Ông Tân D được tiếp tục sử dụng diện tích 6.000m², đất (L), tờ bản đồ số 06, thửa 1011, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT (Ông Nguyễn Văn Ch đã giao đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1; ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 đã giao đất cho ông Tân D), tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện

TM, tỉnh ĐT (Có sơ đồ ngày 09/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TM kèm theo).

Ông Nguyễn Văn Ch được tiếp tục sử dụng diện tích 4.351,5m², đất (L), tờ bản đồ số 06, thửa 1011, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT. Ông Nguyễn Văn Ch phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo luật định (Có sơ đồ ngày 09/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TM kèm theo).

Đề nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.778,6m², đất (L), tờ bản đồ số 06, thửa 1011, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT cấp cho ông Tân D số vào sổ cấp GCN: CS 02691 ngày 16/3/2018.

Ông Tân D phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ch không yêu cầu ông Lê Văn Nh di dời nhà trả đất.

Hợp đồng dân sự về vay tài sản giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh ĐT với ông Tân D sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác khi Ngân hàng có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2019, ông Ch kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án số 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TM, tỉnh ĐT.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Nội dung kháng cáo của ông Ch đối với Bản án sơ thẩm là kháng cáo liên quan đến việc buộc ông phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999 và buộc ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.514.000đ. Bởi vì, ông Ch đã trả tiền cổ đất cho ông T rồi sau khi ông nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông G, khi ông trả tiền cho ông T không có làm biên nhận, chỉ có ông và ông T biết. Ông Ch yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T buộc ông phải trả cho ông T, bà Nh1 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999. Ông Ch thống nhất rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Lê Văn Nh về việc yêu cầu ông Nh di dời nhà, tài sản ra khỏi đất tranh chấp.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông Ch có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Nh1 số vàng cổ đất còn nợ là 75 (Bảy mươi lăm) chỉ vàng 24kra vàng 9999, thống nhất hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2014 giữa vợ chồng ông

Trần Văn H và bà Bùi Thúy H1 với ông T, bà Nh1 và thống nhất hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2018 giữa T, bà Nh1 với ông Tân D cùng đối với diện tích đất 4.778,6m², thuộc thửa 1011, diện tích 10.778,6m², đất (L), tờ bản đồ số 06, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT. Thống nhất giao diện tích đất 4.778,6m² cho ông Ch được quyền sử dụng. Đối với việc chuyển nhượng QSD đất với ông Tân D sẽ tự thỏa thuận với ông D không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Anh Dương Nhật Đ đại diện cho ông Tân D thống nhất hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2018 giữa ông T, bà Nh1 với ông Tân D đối với diện tích đất 4.778,6m², thuộc thửa 1011, diện tích 10.778,6m², đất (L), tờ bản đồ số 06, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT. Thống nhất giao diện tích đất 4.778,6m² cho ông Ch được quyền sử dụng. Đối với việc chuyển nhượng QSD đất với ông T, bà Nh1 sẽ tự thỏa thuận với ông T, bà Nh1 không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Lê Văn Nh cho rằng trước đây ông có xây dựng trại trên đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông Ch, nay ông đã di dời đi nơi khác không còn xây dựng trên đất tranh chấp diện tích đất 4.778,6m² nữa, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Tại phiên tòa ngày 26/6/2020 ông Huỳnh Thanh T1 đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh ĐT (viết tắt là Ngân hàng) cho rằng có ký Hợp đồng tín dụng trả theo định kỳ ngày 10/4/2018 để cho ông Tân D vay số tiền 450 triệu đồng và ông Tân D có thể chấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1011, diện tích 10.778,6m², đất (L), tờ bản đồ số 06, tọa lạc: Ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT do ông Tân D đứng tên, Ngân hàng xét thấy ông Tân D đã thanh toán 90 triệu đồng, còn nợ lại 360 triệu đồng không vi phạm hợp đồng, nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 4.778,6m² thì diện tích đất còn lại 6.000m² vẫn đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông D, nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này, cam kết chấp hành bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên tòa ngày 29/5/2020 người làm chứng ông Võ Văn G thống nhất có nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Ch diện tích 9.000m², giá là 55.000.000đ/1000m², đã thanh toán đủ tiền cho ông Ch và đã nhận đất của ông Ch sử dụng. Việc ông Ch thanh toán tiền cổ đất cho ông T như thế nào thì ông không biết, ông G không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục

theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch, tuy nhiên cần sửa bản án sơ thẩm về việc cần tuyên hợp đồng cổ đất giữa ông Nguyễn Văn Ch và ông Nguyễn Văn T vô hiệu; về án phí đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện TM thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn Ch đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc ông Ch kháng cáo vào ngày 25/12/2019 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện UBND huyện TM và đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Trần Văn H, bà Bùi Thúy H1 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: QSD đất diện tích 10.778,6m², đất (L), thửa 1011, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT có nguồn gốc của ông Trần Văn Bé Ch2 và bà Võ Thị Ch1. Năm 1995 ông Bé Ch2 và bà Ch1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch nhưng đến năm 2012 thì mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ch đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 30/7/2012. Ngày 23/7/2013 ông Ch mượn ông Trần Văn H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất dùm (có viết biên nhận) và hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đến ngày 26/7/2013 ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 12/8/2014 ông Ch và vợ chồng ông H, bà Bùi Thúy H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 diện tích 10.778,6m², đất (L), thửa 1011, tờ bản đồ số 06, với giá 60.000.000 đồng/1000m²; ông Ch nhận tiền chuyển nhượng đất do ông T, bà Nh1 trả gồm:

tiền trả thay cho ông Ch còn nợ Ngân hàng 365.000.000 đồng và khấu trừ 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999 của hợp đồng cổ đất mà ông Ch còn nợ ông T; sau đó ông H, bà H1 đã làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất diện tích 10.778,6m² cho ông T, bà Nh1 đến ngày 25/8/2014 ông T, bà Nh1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 28/02/2018, ông T thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất diện tích 10.778,6m² lại cho ông Tân D và ông D đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/3/2018. Sau đó ông Ch, ông T, ông Tân D thỏa thuận thống nhất giao diện tích 6.000m² cho ông D sử dụng, còn diện tích 4.778,6m² đang tranh chấp có nhà ông Ch, mồ mã, cây trồng, vật kiến trúc của ông Ch trên đất thì thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng và giao đất này cho ông Ch được quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Ch chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T, bà Nh1 diện tích 6.000m² (trong diện tích 10.778,6m² của thửa 1011), không thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất tranh chấp 4.778,6m² (trong diện tích 10.778,6m² của thửa 1011) và chỉ thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng đất do ông T trả là 360.000.000 đồng tại Ngân hàng để chuyển nhượng diện tích đất 6.000m², còn số vàng cổ đất 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999 thì ông Ch đã trả cho ông T rồi khi ông chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn G, việc trả vàng cho ông T được thực hiện trước khi ông H, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Ông Ch yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 4.778,6m² và yêu cầu ông T, bà Nh1 và ông D trả lại cho ông Ch diện tích đất này; ông Ch không đồng ý trả cho ông T 75 chỉ vàng 24k vàng 9999 theo yêu cầu phản tố của ông T. Còn ông T cho rằng đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất diện tích 10.778,6m² cho ông Ch gồm: tiền trả thay cho ông Ch còn nợ Ngân hàng 365.000.000 đồng và khấu trừ 75 chỉ vàng 24kra vàng 9999 của hợp đồng cổ đất mà ông Ch còn nợ ông T; ông T đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 4.778,6m² nhưng yêu cầu ông Ch trả số vàng cổ đất còn nợ là 75 chỉ vàng 24Kra vàng 9999. Ông Tân D cũng đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 4.778,6m², về số tiền chuyển nhượng đất giữa ông Tân D với ông T, bà Nh1 sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết, hiện nay ông Tân D có thể chấp QSD đất thửa số 1011, diện tích 10.778,6m² do ông đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh ĐT.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ch về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 4.778,6m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² giữa ông Trần Văn H, bà Bùi Thúy H1 với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 ngày 12/8/2014 và hủy một phần hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất đối với diện tích đất 4.778,6m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 với ông Tân D ngày 20/02/2018, giao diện tích đất 4.778,6m² (diện tích thực đo 4.351,5m²) cho ông Ch được quyền sử dụng đồng thời công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên đối với diện tích còn lại 6.000m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² là có cơ sở, xuất phát từ sự tự nguyện thỏa thuận của ông Ch, ông T, bà Nh1 và ông Tân D về việc này và việc thực hiện chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T buộc ông Ch phải có nghĩa vụ trả lại số vàng cổ đất là 75 chỉ vàng 24Kra vàng 9999 cho ông T, bà Nh1 là có cơ sở, bởi lẽ việc ông Ch cho rằng đã trả cho ông T số vàng cổ đất 75 chỉ nhưng ông Ch không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ, vả lại việc này cũng không được ông T thừa nhận. Xét trình bày của ông T cho rằng ông Ch còn nợ ông 75 chỉ vàng cổ đất và số vàng này được trừ vào diện tích đất chuyển nhượng 4.778,6m² là có cơ sở, vì giá trị vàng tương ứng với giá trị đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2014, thể hiện: giá trị đất các bên thỏa thuận là 60.000đ/m², giá vàng 3.700.000đ/chỉ x 75 chỉ = 277.500.000đ, cộng với số tiền ông T trả Ngân hàng để nhận diện tích 6.000m² còn thừa 5.000.000đ (365.000.000đ - 360.000.000đ) tổng cộng là 282.500.000đ nếu chia cho diện tích 4.778,6m² (thực đo là 4.351,5m²) thì cũng tương đương giá trị đất 60.000đ/m², mặt khác vào thời điểm chuyển nhượng thì ông Ch cũng biết việc ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 10.778,6m² nhưng ông không tranh chấp hay khiếu nại gì, mà chỉ phát sinh tranh chấp khi ông T kiện ông Ch buộc ông Ch giao diện tích đất 4.778,6m² (theo Biên bản Hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 16/10/2014 của UBND xã LB). Vì vậy khi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu thì cần giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, theo đó các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong vụ án này phía ông T, bà Nh1 đã thỏa thuận với ông Tân D đã giao trả lại cho ông Ch diện tích đất 4.778,6m² (thực đo là 4.351,5m²) nên ông Ch có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà Nh1 75 chỉ vàng 24Kra vàng 9999 là phù hợp. Đồng thời tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Nguyễn Văn Ch và ông Nguyễn Văn T và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc ông Ch trả lại ông T 75 chỉ vàng, còn về đất cổ do ông T và ông Ch đã thỏa thuận chuyển nhượng và đã giao đất lại cho ông Ch như đã nêu trên nên không đặt ra xử lý.

[4] Trong vụ án này ông Tân D đã thống nhất hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với tích đất 4.778,6m² thuộc một phần thửa 1011,

diện tích 10.778,6m² giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 với ông Tân D ngày 20/02/2018 và thống nhất cùng ông T, bà Nh1 giao diện tích đất 4.778,6m² (diện tích thực đo 4.351,5m²) cho ông Ch; ông Tân D thống nhất tự thỏa thuận với ông T, bà Nh1 về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp. Đối với việc ông Tân D cho rằng có thể chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh ĐT QSD đất diện tích 10.778,6m², đất (L), thửa 1011, tờ bản đồ số 06 do ông Tân D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng cho Ngân hàng (Bút lục 70, 128, 195, 206, 215, 255), tuy nhiên Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết trong vụ án này là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, thống nhất chấp hành bản án, quyết định của Tòa án khi có hiệu lực pháp luật, nên ghi nhận sự tự nguyện này của Ngân hàng.

[5] Xét kháng cáo của ông Ch không thống nhất trả cho ông T số vàng cổ đất còn nợ là 75 chỉ vàng 24Kra vàng 9999 là không có cơ sở như phân tích trên, nên không chấp nhận. Vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp nhằm đảm bảo thi hành án.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch không được chấp nhận nên ông Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Ch và ông Nguyễn Văn T thống nhất tự nguyện nộp (đã thu và chi xong).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch;
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, 158, Điều 165, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều

503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170, 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 và ông Tân D;

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 4.778,6m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 06 giữa ông Trần Văn H, bà Bùi Thúy H1 với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 ngày 12/8/2014;

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 4.778,6m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 06 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 với ông Tân D ngày 20/02/2018;

Giao diện tích đất 4.778,6m² (diện tích thực đo 4.351,5m²) trong phạm vi các mốc R3, M8, M7, M6, R4 đến R3 (Theo Mảnh trích đo ngày 09/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TM; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện TM) thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 06 do ông Tân D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT cấp ngày 16/3/2018 cho ông Nguyễn Văn Ch được quyền sử dụng.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Văn H, bà Bùi Thúy H1 với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 ngày 12/8/2014 và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 với ông Tân D ngày 20/02/2018 đối với diện tích đất 6.000m² thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 06. Giao diện tích đất 6.000m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M7, M8 đến M3 (Theo Mảnh trích đo ngày 09/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TM) thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 06 do ông Tân D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT cấp ngày 16/3/2018 cho ông Tân D được quyền sử dụng.

Các đương sự có nghĩa vụ giao diện tích đất đã giao cho ông Nguyễn văn Ch và ông Tân D như đã nêu trên.

Ông Nguyễn Văn Ch và Tân D có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được giao cho ông Ch và ông D như nêu trên.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐT thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 4.778,6m² (diện tích thực đo 4.351,5m²) thuộc một phần thửa 1011, diện tích 10.778,6m² (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 2, xã LB, huyện TM, tỉnh ĐT do ông Tân D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 16/3/2018 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn Ch.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Văn Ch

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Nguyễn Văn Ch và ông Nguyễn Văn T vô hiệu

Buộc ông Nguyễn Văn Ch có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim Nh1 75 (Bảy mươi lăm) chỉ vàng 24Kra vàng 9999. Trả bằng hiện vật hoặc bằng tiền có giá trị tương đương tại thời điểm thi hành án.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch đối với ông Lê Văn Nh về việc di dời nhà trả đất.

2.4. Hợp đồng dân sự về vay tài sản giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh ĐT với ông Tân D sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Ch phải chịu 15.514.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 6.526.500 đồng, theo biên lai thu số 0005473 ngày 21/6/2018 và 300.000 đồng, theo biên lai thu số 00007801 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TM. Ông Ch còn phải nộp 8.687.500 đồng. tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.168.000 đồng, theo biên lai thu số 0007854 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TM.

2.6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Ch và ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Ch phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Ch đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 0006923 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TM.

Trong 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 dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện TM;
- Chi cục THADS huyện TM;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Ngô Tấn Lợi