

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 139 /2017/DS-PT

Ngày: 21-9-2017

V/v: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và cầm cố quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Lâm Đồng**

Các Thẩm phán: 1/ Bà Huỳnh Thị Bích Vân

2/ Ông Nguyễn Chế Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Lam Điền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 116/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tiền cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 182/2017/QĐPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* - Ông **Nhan Văn A** (sáu H), sinh năm: 1942

- Bà **Nguyễn Thị Kim B**, sinh năm: 1952

Cùng cư trú: Ấp I, xã K, huyện Thới Lai, Tp. Cần Thơ.

Chỗ ở: Số 34 –L1, phường Y1, quận X, Tp. Cần Thơ

* *Bị đơn:* - Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm: 1944

- Bà **Nhan Thị D**, sinh năm: 1954

Cùng cư trú: Ấp L, thị trấn M, huyện M, Tp. Cần Thơ.

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

- **NLQ1**

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Huỳnh Thanh G**

Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường huyện M.

Địa chỉ: Ấp O, thị trấn M, huyện M, Tp. Cần Thơ.

- **NLQ2**(*PG Bank*)

Địa chỉ: Tầng 16, 23, 24, Tòa nhà P, số 229 phố R, phường S, quận T , thành phố Hà Nội.

Chi nhánh Cần Thơ: Số 110, U, phường V, quận X, Tp. Cần Thơ.

- Ông **NLQ3**, sinh năm: 1973

Cư trú: Ấp Y, thị trấn M, huyện M, Tp. Cần Thơ.

- Ông **NLQ4**, sinh năm: 1975

- Bà **NLQ5**, sinh năm: 1976

Cùng cư trú: Ấp Z, xã K, huyện M, Tp. Cần Thơ.

- Ông **NLQ6**, sinh năm: 1983

Cư trú: Ấp L, thị trấn M, huyện M, Tp. Cần Thơ.

Ông **NLQ7**, sinh năm: 1980

Cư trú: Số 100, ấp Z, xã K, huyện M, Tp. Cần Thơ.

** Người làm chứng:*

- Ông **Nhan Văn E** (*E1*), sinh năm: 1960

Cư trú: Ấp Y, thị trấn M, huyện M, Tp. Cần Thơ.

- Ông **Nhan Văn E**, sinh năm: 1962

Cư trú: Ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Nhan Văn A và bà Nguyễn Thị Kim B trình bày:*

Trước đây cha mẹ là ông Nhan Văn H1 và bà Trần Thị T1 có một phần đất diện tích khoảng 08 công đất ruộng tầm 03m, tọa lạc hiện nay tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ. Vào năm 1975, vợ chồng ông bà ra ở riêng được cha mẹ là ông H1 – bà T1 cho vợ chồng ông bà 3,5 công đất ruộng tầm 03m và 01 công đất ruộng tầm 03m ở nơi khác (không nằm liền kề nhau); khi cho thì chỉ nói miệng là cho và vợ chồng ông bà canh tác chứ không có lập giấy tờ cho; phần diện tích đất 3,5 công đất ruộng là nằm chung một thửa đất với phần diện tích khoảng 3,5 công đất ruộng tầm 3m của ông Nhan Văn H1 đang cho thuê mướn. Khoảng năm 1990, ông H1 lấy lại phần diện tích đất 01 công nêu trên và đổi lại cho ông bà 01 công đất vườn nằm liền kề với phần diện tích đất 3,5 công đất ruộng tầm 3m mà trước đó ông H1 đã cho. Vào năm 2002 ông H1 chết, sau khi ông H1 chết thì bà Nhan Thị D lấy phần đất 3,5 công đất ruộng của ông H1 cho thuê mướn trước đó để cầm cố cho vợ chồng ông bà và bà Nguyễn Thị Kim B trực tiếp nhận cầm cố phần diện tích đất nêu trên với diện tích 3,5 công đất ruộng tầm 03m với số vàng là 20 chỉ vàng 24k (có giấy cầm cố); vợ chồng ông

bà canh tác đến năm 2009 thì cầm cố lại cho ông NLQ3 với tổng diện tích là hơn 07 công đất ruộng tầm 03m (bao gồm phần diện tích đất ông H1 cho ông bà và phần diện tích đất nhận cầm cố của bà D) với giá 60 chỉ vàng 24k và ông bà tiếp tục đưa cho vợ chồng bà Nhan Thị D - ông Huỳnh Văn C thêm 20 chỉ vàng 24k. Tổng cộng, ông bà đưa cho bà D 40 chỉ vàng 24k (loại vàng nữ trang 98%). Vào khoảng năm 2012, bà Nhan Thị D yêu cầu chuyển nhượng hết toàn bộ phần diện tích đất của ông bà và phần đất ông bà nhận cầm cố của bà D - ông C nên ông bà không đồng ý và yêu cầu ông C - bà D chia đôi phần diện tích đất này mỗi người 3,5 công đất ruộng tầm 3m, lúc này ông bà mới biết ông Huỳnh Văn C đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 237 và thửa 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2014, ông bà mới biết phần diện tích đất 3,5 công đất ruộng tầm 3m ông bà đang canh tác và phần diện tích đất bờ ông Nhan Văn H1 đã lập di chúc cho ông Nhan Văn A vào năm 1998.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn C – bà Nhan Thị D trả lại cho ông bà toàn bộ phần diện tích đất 1.894m² tại thửa đất số 237 và 4.643m² đất tại thửa 238 (phần giáp ranh với thửa đất số 237) cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ và trả lại cho ông bà 40 chỉ vàng 24k đã có đất.

** Bị đơn ông Huỳnh Văn C và bà Nhan Thị D trình bày:* Trước đây phần diện tích đất đang tranh chấp là của cha ông bà tên Nhan Văn H1, sau đó ông H1 cho lại ông bà toàn bộ diện tích đất khoảng 08 công đất ruộng tầm 03m. Vào năm 1991, chính quyền địa phương đến đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 1995, ông Huỳnh Văn C đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Văn C gồm thửa đất số 237 với diện tích 1.894m² và thửa đất số 238 với diện tích 9.911m² cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khoảng năm 1998 thì ông bà cố cho ông Nhan Văn A - bà Nguyễn Thị Kim B toàn bộ diện tích đất với số vàng là 20 chỉ vàng 24k. Sau đó, bà B - ông A yêu cầu chuộc lại đất nên bà D cố phần diện tích đất này cho ông NLQ3 với số vàng là 60 chỉ vàng 24k và trả lại cho ông A - bà B 20 chỉ vàng 24k và cho ông A - bà B mượn 20 chỉ vàng 24k. Khi cố đất cho ông Tâm có ông A ký tên vào tờ cố đất, đồng thời ông A cũng nhận nợ 20 chỉ vàng 24k. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nhan Văn A - bà Nguyễn Thị Kim B về việc yêu cầu ông bà trả lại 1.894m² đất tại thửa đất số 237 và 4.643m² đất tại thửa 238 nêu trên; đồng thời ông bà

yêu cầu ông A - bà B trả lại cho ông bà 20 chỉ vàng 24k đã mượn nhưng ông bà không làm đơn phản tố.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trình bày:*

Ông NLQ3 trình bày: Vào năm 2009, ông có nhận cầm cố quyền sử dụng đất hơn 07 công đất ruộng tầm 3m (gồm toàn bộ thửa đất số 237 và thửa đất 238) của ông Nhan Văn A và bà Nhan Thị D với số vàng là 60 chỉ vàng 24k thời hạn cố đất là 03 năm; đến năm 2013 ông có đưa thêm cho ông Nhan Văn A 10 chỉ vàng 24k và ông canh tác trên phần diện tích đất này từ đó cho đến nay. Việc ông Nhan Văn A – bà Nguyễn Thị Kim B tranh chấp với ông Huỳnh Văn C – bà Nhan Thị D thì ông không ý kiến. Hiện nay, phần đất ông nhận cầm cố nêu trên đã đến thời hạn chuộc lại đất, nếu ông A và bà D trả lại số vàng đã cầm cố quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả lại đất.

Ông NLQ7 trình bày: Vào khoảng năm 2009, sau khi ông NLQ3 nhận cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa đất số 237 và 238 thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ thì ông Tâm cho ông thuê lại toàn bộ diện tích đất nhận cầm cố (khoảng 07 công đất ruộng tầm 3m), ông canh tác từ đó cho đến nay, giá thuê là 2.500.000 đồng/01 công/01 năm. Hiện nay ông NLQ4 đã nhận lại một phần đất khoảng 01 công để canh tác. Lúc ông nhận thuê đất là thuê trực tiếp với ông NLQ3 nhưng không có làm hợp đồng thuê. Nay ông có ý kiến, khi nào ông Tâm lấy lại phần đất cho thuê thì giữa ông với ông Tâm tự kết thúc hợp đồng (thỏa thuận) thuê ông không có yêu cầu gì. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại phần đất ông đang thuê thì ông không có ý kiến.

Ông NLQ4 trình bày: Tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa ông Nhan Văn A – bà Nguyễn Thị Kim B với ông Huỳnh Văn C – bà Nhan Thị D thuộc thửa đất số 237 và 238 nêu trên là của ông Huỳnh Văn C. Vào năm 2012, ông Huỳnh Văn C có cho ông xây dựng nhà, chuồng heo và trồng cây trên thửa đất số 237 nêu trên (hiện trạng và kết cấu theo biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ và biên bản đo vẽ ngày 25/02/2016 của phòng kinh tế hạ tầng). Ngoài ra, ông còn có khoan 02 cây nước tại thửa đất số 237 với số tiền là 4.500.000 đồng. Hiện tại phần đất ông đang sử dụng xảy ra tranh chấp giữa ông Nhan Văn A – bà Nguyễn Thị Kim B với ông Huỳnh Văn C – bà Nhan Thị D, ông yêu cầu bồi thường lại giá trị căn nhà và tài sản trên đất của ông theo quy định của pháp luật để ông di dời nhà đi nơi khác.

Bà NLQ5 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông NLQ4.

Ông NLQ6 trình bày: Vào ngày 30/10/1995 ông Huỳnh Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 237 và 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Z, xã M, huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ. Vào ngày 10/10/2014 ông Huỳnh Văn C – bà Nhan Thị D đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với NLQ2 để đảm bảo khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 08.511.14/HĐTD/PGB-CT ngày 10/10/2014 giữa ông với phía Ngân hàng và từ khi vay cho đến nay thì ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với phía Ngân hàng. Trong trường hợp giải quyết tranh chấp trả lại đất cho phía nguyên đơn thì ông đồng ý trả hết khoản nợ đã vay cho phía Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C đã thế chấp để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đại diện NLQ1 – ông Huỳnh Thanh G trình bày: Vào ngày 31/7/2014 NLQ1 đã có công văn số 534/UBND-TTr về việc kết quả thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận của ông Huỳnh Văn C, đất tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ.

Năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C đứng tên về trình tự thủ tục, diện tích, đối tượng được cấp là đúng theo quy định của pháp luật. Nếu ông Nhan Văn A có yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn C đứng tên thì lập thủ tục theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp thì do Tòa án nhân dân huyện M thụ lý giải quyết.

Hiện nay, giữa ông Nhan Văn A – bà Nguyễn Thị Kim B với ông Huỳnh Văn C – bà Nhan Thị D đã phát sinh tranh chấp và Tòa án nhân dân huyện M đang thụ lý giải quyết. Việc Tòa án nhân dân huyện M giải quyết có hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay vẫn giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn C hay không thì NLQ1 không ý kiến.

Đại diện NLQ2 – ông Nguyễn Thành N trình bày: Giữa Ngân hàng với ông NLQ6 ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đúng theo quy định của pháp luật. Từ khi ông NLQ6 giao dịch với phía Ngân hàng cho đến nay thì ông NLQ6 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với phía Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã cam kết. Hiện nay, ông NLQ6 còn dư nợ với số tiền 300.000.000 đồng nhưng do ông NLQ6 đã thực hiện đúng theo hợp đồng nên phía Ngân hàng không yêu cầu ông NLQ6 thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong vụ án này. Trong trường hợp giải quyết vụ án phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh phân chia quyền sử dụng đất thì đề nghị phía người vay phải trả nợ cho phía ngân hàng. Ngân hàng không yêu cầu độc lập trong vụ án

và phía Ngân hàng sẽ cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến việc thế chấp và vay tiền của ông NLQ6 với phía Ngân hàng.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 84/2017/DSST ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhan Văn A và bà Nguyễn Thị Kim B về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn C và bà Nhan Thị D trả lại diện tích 1.894m² đất tại thửa đất số 237 và diện tích 4.643m² tại thửa đất số 238, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhan Văn A và bà Nguyễn Thị Kim B về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn C và bà Nhan Thị D trả lại 40 chỉ vàng 24k tiền cầm cố quyền sử dụng đất.

Đối với NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ7, ông NLQ4 và bà NLQ5 không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án nên không đặt ra để giải quyết. Nếu phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 29/5/2017 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và các ý kiến như đã trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát trình bày quan điểm về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí của đương sự đúng thời hạn nên hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M đề nghị sửa án chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và xem xét lại việc áp dụng Nghị quyết 326 của án sơ thẩm là chưa đầy đủ. Do cấp sơ thẩm còn nhiều sai sót, chưa làm rõ những vấn đề còn mâu thuẫn trong vụ án, từ đó mới có cơ sở vững chắc xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bên cạnh đó, nếu việc nguyên đơn được cha mẹ cho đất là có thật thì diện tích ông A khởi kiện yêu cầu trả lại vượt cao hơn diện tích mà ông cho rằng được tặng cho nên không thể sửa án, về nội dung kháng nghị đối với việc áp dụng Nghị quyết 326 là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp

nhận một phần kháng nghị số 01 ngày 02/6/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe các bên phát biểu tranh luận.

Sau khi nghe ý kiến phát biểu và đề xuất hướng giải quyết vụ án.

Sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A với bà Nguyễn Thị Kim B khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn C với bà Nhan Thị D trả lại toàn bộ phần đất diện tích 1.894m² (đo đạc thực tế là 1703,6m²) tại thửa đất số 237 và 4.643m² (đo đạc thực tế là 5128,6m²) tại thửa đất số 238 cùng tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Z, xã K, huyện M, thành phố Cần Thơ và yêu cầu bị đơn trả lại 40 chỉ vàng 24k là số vàng cầm cố đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất và tiền cầm cố quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nhan Văn H1 và bà Trần Thị T1 (là cha mẹ của ông Nhan Văn A và bà Nhan Thị D). Ngày 29.5.1998, ông Nhan Văn H1 lập di chúc phân chia tài sản. Theo tờ di chúc này thì ông H1 phân chia tài sản cho các con, trong đó có ông Nhan Văn H (tức ông Nhan Văn A). Theo nội dung tờ di chúc thì ông A được chia 01 công đất thổ cư và 3.5 công đất ruộng, bà D được hưởng 3,5 công đất ruộng nằm chung với đất của ông A vì đây đất này gồm có 01 công thổ cư và 7 công ruộng tầm 3m. Tại phiên tòa bà D cũng thừa nhận ông A chính là ông H, vì vậy việc xác định ông H là ông A không phải chứng minh vì các bên đều đã thừa nhận. Tuy nhiên tờ di chúc này không đúng theo quy định của pháp luật về hình thức và không rõ ràng về nội dung và tờ di chúc này đã được UBND huyện M khẳng định không có giá trị pháp lý tại công văn số 534/UBND-TTr ngày 31/7/2014 của NLQ1.

[3]. Xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Huỳnh Văn C được cấp ngày 30.10.1995 thì tại thời điểm này ông H1 và bà T1 đều còn sống nhưng không có văn bản nào chứng minh là ông H1 và bà T1 chuyển nhượng hay tặng cho ông C phần diện tích tại thửa 237 và 238 nói trên. Ngoài ra, lời khai của ông C trong quá trình giải quyết có mâu thuẫn với nhau. Cụ thể tại bản tự khai ngày 21.../2015 (BL 59) tại Tòa án nhân dân huyện M thì ông Huỳnh Văn C khai rằng "Ngày 25 tháng 10 năm 1995 tôi làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất tổng diện tích 11805m² gồm các thửa 237 diện tích

1894m², 238 diện tích 9911m² ...", còn đối với tại biên bản ghi nhận lời trình bày của ông Nhan Văn A và ông Huỳnh Văn C ngày 14/5/2014 tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện M, TP Cần Thơ (BL 93) thì ông C khai "Tôi không có đi đăng ký cũng không có làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/10/1995. Chữ ký trên đơn đăng ký quyền sử dụng đề ngày 25/10/1995 ghi tên Huỳnh Văn C tại thửa 237, 238 không phải là chữ ký của tôi..". Biên bản này có cả ông A, bà B, ông C, bà D cùng ký tên. Tại công văn số 534/UBND-TTr ngày 31/7/2014 của NLQ1 trả lời ông Nhan Văn A (BL 29), cho rằng: "Năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C đứng tên về trình tự, thủ tục, diện tích, đối tượng được cấp là đúng theo quy định tại điểm g, khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai". Căn cứ trên của NLQ1 là không đúng vì thời điểm cấp giấy là năm 1995, như vậy phải áp dụng Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 chứ không phải áp dụng Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ. Từ đó cho thấy việc cấp giấy cho ông C là hoàn toàn không có căn cứ. Từ những phân tích trên có cơ sở cho rằng phần đất tranh chấp là di sản thừa kế của ông Nhan Văn H1 và bà Trần Thị T1. Ngày 29/5/1998 ông H1 lập di chúc phân chia bất động sản, có xác nhận của Ban nhân dân ấp và chứng thực của UBND xã, trong di chúc này ông H1 phân chia đất cho 06 người con và 01 người cháu. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại chưa xác định và làm thủ tục không đưa những người thừa kế của ông H1, bà T1 vào tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi của đương sự là sai sót nghiêm trọng vì phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bên cạnh đó, cần phải làm rõ vì sao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C có tổng diện tích 11.805m² trong khi ông C, bà D khai chỉ được tặng cho 8 công tâm 3m?

[4]. Ngoài ra, đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Nhan Thị D phải trả 40 chỉ vàng 24k thì lời khai của các đương sự khai không thống nhất nhau về số vàng vợ chồng ông A giao bà D và ngược lại; tờ cổ đất lần thứ hai ngày 10/4/2009 (nội dung không rõ là ai cổ đất cho ai), đất cầm cố diện tích 3 công 6, "số vàng cầm cố là 02 cây 24k, đã đưa trước, ngày 10/4/2009 đưa thêm 02 cây 24k, trước sau tổng cộng là 4 cây vàng 24k (40 chỉ vàng 24k), thời hạn cầm cố là 02 năm, từ ngày 10/4/2009 đến ngày 10/4/2011, tờ cổ đất này có người làm chứng là Nguyễn Kim E1; tờ cổ đất lần thứ ba ghi cùng ngày 10/4/2009, người cổ đất là ông A, bà B cổ đất cho ông NLQ3, đất cổ có diện tích

7 công tâm 3m; số vàng cầm cố là 06 cây 24k (60 chỉ vàng 24k), ngày 10/4/2009 đưa thêm 02 cây 24k, thời hạn cố là 02 năm, từ ngày 10/4/2009 đến ngày 10/4/2011. Ông A cho rằng có đưa cho bà D 20 chỉ vàng cùng ngày sau khi nhận 60 chỉ vàng của ông NLQ3 (thể hiện tại tờ cố đất lần 2). Bà D thì cho rằng số vàng 60 chỉ nên trên đã trả cho ông A - bà B 20 chỉ vàng 24k và cho ông A - bà B mượn 20 chỉ vàng 24k, tờ cố đất này có người làm chứng là Lê Hữu Q1, Bùi Văn H3 và có phó trưởng ấp chứng kiến. Cả hai tờ cố đất này đều có người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không xác minh ghi lời khai của những người này để tác định tính trung thực lời khai của các đương sự trong vụ án là thiếu sót.

[5]. Việc ông A yêu cầu bà D trả 40 chỉ vàng 24k là số vàng theo các hợp đồng cố đất giữa ông A, bà B với bà D, ông C thì để xem xét yêu cầu này cần phải làm rõ các hợp đồng cố đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Mà theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự năm 2005, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên các giao dịch này đều vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 ngay từ thời điểm ký kết và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 vì đến thời điểm này các hợp đồng cố đất giữa các bên vẫn còn tồn tại trên thực tế. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự biết có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không? và chưa làm rõ các chứng cứ còn mâu thuẫn mà đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở.

[6]. Ngoài ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp hiện nay đang được thế chấp tại NLQ2 để đảm bảo khoản nợ vay của ông NLQ7. Trong trường hợp phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để điều chỉnh phân chia quyền sử dụng đất thì cần giải quyết việc thế chấp giấy đất nhằm đảm bảo quyền lợi của NLQ2- chi nhánh Cần Thơ (PGBank). Ngoài ra khi xét xử lại vụ án cần giải quyết về tài sản gắn liền trên đất tranh chấp là căn nhà của ông NLQ4 (con bị đơn) để đảm bảo giải quyết dứt điểm vụ án.

[7]. Như vậy, tại cấp sơ thẩm việc triệu tập đương sự và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa có đủ cơ sở đánh giá đúng bản chất của vụ án, những sai sót này của cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích pháp cho các đương sự.

[8]. Về yêu cầu kháng cáo và kháng nghị: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đã rút một phần nội dung kháng nghị và yêu cầu Hội đồng xét xử hủy

bản án sơ thẩm. Do yêu cầu của phía đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự, do phải hủy bản án sơ thẩm nên chưa đủ cơ sở để xét kháng cáo nên những nội dung kháng cáo của các đương sự sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[9]. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên chưa ai phải chịu, số tiền tạm ứng về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Các đương sự có kháng cáo được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án;

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Cần Thơ về "Đòi quyền sử dụng đất và tiền cầm cố quyền sử dụng đất" giữa các nguyên đơn là ông Nhan Văn A, bà Nguyễn Thị Kim B với các bị đơn là ông Huỳnh Văn C, bà Nhan Thị D cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M, NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ5, ông NLQ6, ông NLQ7.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chưa giải quyết và sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Nhan Văn A và bà Nguyễn Thị Kim B được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 002036 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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./.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H. Thới Lai;
- THA.DS H.Thới Lai;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Lâm Đồng