

Bản án số: 14/2018/DS-PT

Ngày 15 - 01 - 2018

V/v tranh chấp giao dịch cầm cố  
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Đình Thi

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Lâm Sơn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:***  
Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 15 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp giao dịch cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm: 1951. Địa chỉ: Ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

***Người đại diện theo ủy quyền:*** NLQ6. Địa chỉ: Ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lại Hùng A  
***- Công tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Kiên Giang (Có mặt).***

***- Bị đơn:*** Ông Thái Văn H, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Ấp XR, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

1. NLQ1 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. NLQ3 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. NLQ4 - (Có mặt).

5. NLQ5 - (Có mặt).

6. NLQ6 - (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

7. NLQ7 - (Có mặt).

Địa chỉ: Kp3, thị trấn TB, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

8. NLQ8 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp ĐGi, xã NTH, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

9. NLQ9 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: THĐ, xã XTh, huyện ThNh, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của NLQ8, NLQ9, NLQ3, NLQ2:* NLQ6. Địa chỉ: Ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

10. NLQ10 (đã chết).

11. NLQ11 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

12. NLQ12 - Có mặt tại phiên tòa ngày 03/01/2018, vắng mặt tại phiên tòa ngày 15/01/2018).

13. NLQ13 - (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

14. NLQ14 - (Có mặt).

15. NLQ15 - (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp XR, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

16. NLQ16 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

17. NLQ17 - (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L15, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

18. NLQ18 - (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp XRô, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Thái Văn H; NLQ18, NLQ13.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### **Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày:**

Vào năm 1988, do hoàn cảnh khó khăn nên ông có hỏi vay của ông Thái Văn H 90 gia lúa, đến năm 1989 tổng cộng vốn và lãi tính ra là 153 gia lúa. Năm 1990 do không có lúa trả, nên ông H lấy phần đất ruộng của ông với diện tích là 10 công (tầm 03m) để canh tác một năm cho đến năm 1991 ông H trả lại đất.

Đến năm 1992 số lúa ông hỏi vay tính ra vốn, lãi tổng cộng là 229 gia, do ông không khả năng trả nên ông đã thỏa thuận cõ 10 công đất ruộng (kể cả bờ bao) tọa lạc tại ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho ông H. Khi cõ đất hai bên có làm giấy giao kèo với nhau được xác lập ngày 18/01/1992, thỏa thuận thời hạn cõ đất 03 năm là đến ngày 18/01/1995 mới có quyền chuộc lại 10 công đất.

Khi đến thời hạn thì ông có đến gặp ông H để xin chuộc lại 10 công đất, nhưng ông H đã cõ 10 công đất này lại cho NLQ10 (là cha ruột của ông H), lúc đó ông đến gặp NLQ10 để xin chuộc lại đất, nhưng NLQ10 cũng không cho ông chuộc đất.

Từ đó ông đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết từ năm 1996 đến năm 2000, thì được Ủy ban nhân dân xã giải quyết buộc ông phải ký thủ tục để tách quyền sử dụng đất cho NLQ10. Chính vì thế, NLQ10 đã tự ý đào mương lên líp trồng mía toàn bộ 10 công đất nêu trên. Ông không đồng ý và tiếp tục khởi kiện, vào tháng 12/2013 thì được Ủy ban nhân dân xã giải quyết, thì NLQ10 cho chuộc lại đất theo giá thị trường hiện tại là 10 chỉ vàng 24k/01 công đất (tầm 03m), nhưng ông không đồng ý, từ đó xảy ra tranh chấp.

Nay ông yêu cầu Tòa giải quyết hủy giao dịch cầm cõ quyền sử dụng đất giữa ông và ông Thái Văn H, buộc ông Thái Văn H cho ông chuộc lại 10 công đất tầm 03m, ông sẽ trả lại cho ông H 229 gia lúa khô (tương ứng 4.580 kg) và ông đồng ý bồi hoàn lại cho NLQ10 tiền công lên líp số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, NLQ6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L, NLQ8, NLQ9, NLQ3, NLQ2 trình bày và yêu cầu như sau: NLQ6 vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ các giao dịch cõ đất giữa ông Nguyễn Tấn L và ông Thái Văn H, giao dịch cõ đất giữa ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị N; yêu cầu gia đình NLQ13 là người đang quản lý đất trả lại cho gia đình ông phần đất cõ là 10 công tầm 03m (theo đo đạc thực tế diện tích là 12.869m<sup>2</sup>), gia đình anh đồng ý trả lại lúa cõ đất cho ông Thái Văn H là 229 gia lúa khô (tương đương 4.580 kg), quy ra tiền 6.000 đồng/kg x 4.580 kg = 27.480.000 đồng. Ngoài ra, gia đình anh đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông Thái Văn số tiền 30.000.000 đồng, do gia đình NLQ10 cải

tạo đất. Nếu Tòa án công nhận 10 công đất này cho gia đình NLQ10 hoặc cho ông H, NLQ18 thì gia đình anh cũng không có yêu cầu bồi thường gì.

**Bị đơn ông Thái Văn H trình bày:**

Vào năm 1988, ông L có cớ cho ông 10 công đất ruộng với giá là 229 gạ lúa. Sau đó ông đi ra HS làm ăn, nên cho ông L mượn lại 10 công đất để canh tác. Đến năm 1991 ông trở về, nhưng ông L cũng không có lúa trả lại cho ông, nên hai bên có làm giấy cớ đất được xác lập ngày 18 tháng Giêng năm 1991 âm lịch. Nội dung là ông L đồng ý cớ 10 công đất cho ông với giá là 229 gạ lúa và giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, thời hạn 03 năm, nếu ông L không chuộc lại 10 công đất, thì 10 công đất này thuộc quyền sử dụng của ông. Sau đó, ông tiếp tục ra HS sinh sống nên ông giao lại 10 công đất cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị N sử dụng, lúc đó bà N có đưa cho ông 150 gạ lúa. Đến năm 1994 ông L gặp bà N để xin chuộc lại 10 công đất và hai bên có làm giấy giao kèo khác với nội dung là đến tháng 11/1994 nếu ông L không chuộc lại, thì 10 công đất này thuộc quyền sử dụng của bà N luôn. Nhưng khi đến hạn, thì ông L không có lúa để chuộc lại đất, từ đó cha mẹ ông mới lên líp, cải tạo lại đất trồng mía.

Tại phiên hòa giải, ông H không đồng ý cho ông L chuộc lại đất, mà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích 10 công đất nêu trên cho NLQ10 (là cha ruột của ông H) và yêu cầu NLQ10 trả lại cho ông 79 gạ lúa.

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

- NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ6, NLQ8, NLQ9 (là vợ và con của ông L) trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Tấn L. Ngoài ra, không có yêu cầu gì thêm.

- NLQ18 (Vợ của ông H) trình bày: Bà thừa nhận ông Nguyễn Tấn L cớ cho vợ chồng bà 10 công đất với số lúa 229 gạ, hai bên có làm giấy cớ đất giao kèo đúng 03 năm (tức đến năm 1994), mà ông L không chuộc lại đất, thì phần đất này thuộc quyền của vợ chồng NLQ18.

Nhưng đến thời hạn chuộc đất, mà ông không chuộc, nên vợ chồng bà mới cớ 10 công đất lại cho bà Nguyễn Thị N (bà N chết năm 2002). Do đó, bà yêu cầu công nhận diện tích 10 công đất này cho NLQ10 và bà yêu cầu NLQ10 trả lại cho vợ chồng bà 79 gạ lúa.

Tại đơn phản tố ngày 31/5/2016, biên bản hòa giải ngày 08/8/2016, ông Thái Văn H và NLQ18 yêu cầu: Ông bà thừa nhận có cớ của ông Nguyễn Tấn L 10 công đất (tầm 03m) với giá 229 gạ lúa, hai bên có làm giấy cớ đất lập ngày 18 tháng Giêng năm 1991 (âm lịch), thời hạn 03 năm, nếu ông L không chuộc lại đất, thì 10 công đất này thuộc quyền sử dụng của vợ, chồng ông bà. Vợ chồng ông bà không thừa nhận có cớ 10 công đất này cho bà Nguyễn Thị N, mà chỉ cho bà N mượn để canh tác và bà Năm cho ông bà mượn 150 gạ lúa. Ông bà yêu cầu Tòa án

giải quyết công nhận 10 công đất ruộng (tầm 03m) này cho vợ chồng ông bà và đồng thời ông bà trả lại cho bà N, NLQ10 150 gia lúa.

Tại phiên tòa, ông H và NLQ10 thừa nhận trước đây NLQ10 còn sống, nên vợ chồng ông bà mới đồng ý yêu cầu Tòa án công nhận 10 công đất cổ này cho NLQ10, nhưng sau khi NLQ10 chết, các con của NLQ10 có mâu thuẫn với vợ chồng ông, bà. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 10 công đất tầm 03m (theo đo đạc thực tế diện tích  $12.869m^2$ ) cho vợ chồng ông bà và yêu cầu ông NLQ13 giao lại 10 công đất cho vợ chồng ông bà. Nếu trường hợp Tòa án giải quyết hủy giao dịch cầm cố đất và cho gia đình ông Nguyễn Tấn L chuộc lại 10 công đất này, thì ông H và NLQ18 yêu cầu gia đình ông L trả lại cho gia đình ông bà lúa cổ đất là 229 gia (tương đương 4.580kg), quy ra tiền  $6.000 \text{ đồng/kg} \times 4.580\text{kg} = 27.480.000 \text{ đồng}$ . Đồng thời vợ chồng ông bà trả lại cho NLQ10 (NLQ13 đại diện) 150 gia lúa (tương đương 3.000 kg), quy ra tiền  $6.000 \text{ đồng/kg} \times 3.000\text{kg} = 18.000.000 \text{ đồng}$ .

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/11/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Thái Văn trình bày và yêu cầu:

Vào năm 1991, ông Nguyễn Tấn L có cầm cố cho con ông là Thái Văn H 10 công đất ruộng với giá là 229 gia lúa, hai bên có làm giấy giao kèo tay nội dung đến năm 1994 nếu ông L không chuộc lại đất thì coi như 10 công đất cổ này đứt luôn. Đến năm 1994 ông H từ HS về để lấy lúa, nhưng ông L không có lúa trả, nên ông H đã cố lại 10 công đất cho vợ ông là bà Nguyễn Thị N (đã chết năm 2002) cũng với giá 229 gia lúa.

Sau khi đến thời hạn chuộc đất thì ông L không có khả năng chuộc đất nên giữa bà N và ông L làm thêm một tờ giấy giao kèo cổ đất được xác lập ngày 15/5/1994, nội dung gia hạn thêm đến cuối tháng 11/1994 nếu ông L không chuộc lại đất thì xem như 10 công đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng NLQ10 và N. Nhưng đến thời hạn chuộc đất, ông L cũng không chuộc, từ đó NLQ10 mới lên líp 10 công đất này để trồng mía cho đến nay.

NLQ10 không đồng ý cho ông L chuộc lại 10 công đất, mà ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 10 công đất tầm (03m) cho ông. Nếu ông L có nhu cầu chuộc đất, thì ông đồng ý cho chuộc theo giá hiện nay là 20 chỉ vàng 24k/công đất.

Tại phiên tòa, NLQ13 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời cũng là người đại diện cho gia đình NLQ10 trình bày và yêu cầu như sau: NLQ13 vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 10 công đất tầm 03m (theo đo đạc thực tế diện tích là  $12.869m^2$ ) cho ông, vì ông là người đại diện đứng ra quản lý phần đất này. Trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc anh giao trả lại 10 công đất này, thì ông cũng không yêu cầu nhận lại 229 gia lúa cổ đất trước đây của ông Thái Văn H, không nhận số tiền hỗ trợ 30.000.000 đồng

của gia đình ông L, không yêu cầu bồi hoàn thành quả cải tạo đất, cây cối, hoa màu trên đất và đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông Nguyễn Tấn L. NLQ13 cũng thống nhất lấy giá lúa là 6.000 đồng/kg để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ16, NLQ17 (là con NLQ10) trình bày và yêu cầu: Các ông bà đều thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của NLQ10. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, các ông bà đều thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của NLQ13 nêu trên. Nhưng yêu cầu Tòa án công nhận 10 công đất (tầm 03m) theo đo đạc thực tế là 12.869m<sup>2</sup> cho NLQ13, vì hiện tại NLQ10 và bà Nguyễn Thị N đã chết.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cổ đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thái Văn H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ10 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2 - Tuyên bố các giao dịch cổ đất giữa ông Nguyễn Tấn L, NLQ1 với ông Thái Văn H; giao dịch cổ đất giữa ông Thái Văn H với bà Nguyễn Thị N; giao dịch cổ đất giữa ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

3 - Buộc NLQ13, NLQ12, NLQ11, NLQ14, NLQ15, NLQ16, NLQ17 và ông Thái Văn H có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 diện tích đất là 12.869 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, tại thửa đất số 60, tờ bản đồ 4-2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn L. Theo sơ đồ biên bản thẩm định thực tế ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, đất có số đo và vị trí cụ thể như sau:

Cạnh AB giáp đất ông Đặng Văn N, NLQ13, ông Nguyễn Văn B = 89,8m.

Cạnh BC giáp đất ông Trần Lưu Th và Trần Văn T = 162,6m.

Cạnh CD giáp đất ông Nguyễn Tấn L = 40,2m.

Cạnh DE giáp đất ông Nguyễn Tấn L = 43,1m.

Cạnh EF giáp đất ông Nguyễn Tấn L = 45,4m.

Cạnh FA giáp đất ông Võ Văn M, ông Thái Văn D = 131 m.

- Buộc NLQ13 hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn L.

Trường hợp, NLQ13 không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 hỗ trợ cho NLQ10 và bà Nguyễn Thị N số tiền là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*). Hiện nay, ông NLQ10 và bà Nguyễn Thị N đã chết nên giao cho NLQ13 quản lý số tiền này.

- Buộc ông Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 hoàn trả cho ông Thái Văn H và NLQ18 số lúa là 229 giạ. Tính ra thành tiền là 229 giạ x 20kg/giạ x 6.000đ/kg = 27.480.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Buộc ông Thái Văn H, NLQ18 hoàn trả cho NLQ10, bà Nguyễn Thị N số lúa là 229 giạ. Tính ra thành tiền 229 giạ x 20kg/giạ x 6.000đ/kg = 27.480.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*) số lúa là 229 giạ. Hiện nay, NLQ10 và bà Nguyễn Thị N đã chết nên giao cho NLQ13 quản lý số tiền này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phạt án phí, chi phí đo đạc, định giá, giám định và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

**Ngày 11 tháng 9 năm 2017, bị đơn ông Thái Văn H và NLQ18 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Ông bà đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn L cùng các con chuộc lại 10 công tâm 03m tọa lại tại ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá 18 chỉ vàng 24 kara/01 công x 10 công = 180 chỉ vàng 24 kara.

Ông bà đồng ý trả NLQ10 và bà Nguyễn Thị N (Hiện NLQ13 quản lý thừa kế) 150 giạ lúa là 150 giạ x 20kg/giạ x 6.000 đồng/kg = 18.000.000đ (*Mười tám triệu đồng*).

**Ngày 08 tháng 9 năm 2017, NLQ13 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Sửa án sơ thẩm, yêu cầu buộc ông Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 phải trả tiền công cải tạo gìn giữ đất là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Không đồng ý cho ông Nguyễn Tấn L chuộc lại đất với giá là 229 gạ lúa, mà chỉ đồng ý cho ông L chuộc lại 12.869m<sup>2</sup> đất và đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn L, nhưng phải chuộc theo giá thị trường 12 chỉ vàng 24kara/công. Giá chuộc 10 công đất (12.869m<sup>2</sup>) là 120 chỉ vàng 24 kara (98%).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Thái Văn H và NLQ18 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

NLQ13 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ngược lại, ông Nguyễn Tấn L và người đại diện theo ủy quyền của ông Lục – NLQ6 không đồng ý nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn H và NLQ18, NLQ13. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ8, NLQ9, NLQ11, NLQ16, NLQ17 có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào các lời khai, các chứng cứ được thể hiện trong hồ sơ vụ án như Biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất ngày 16/5/2014 (BL 10), Tờ cổ đất ngày 18 tháng Giêng năm 1991 (âm lịch) giữa ông Nguyễn Tấn L với ông Thái Văn H (BL 36); đơn yêu cầu phản tố ngày 31/5/2016 của ông Thái Văn H, biên bản hòa giải ngày 04/12/2013 giữa NLQ10 với ông Nguyễn Tấn L (BL 12), đơn phản tố ngày 24/11/2014 của NLQ10 (BL 53) đã thể hiện rõ giao dịch giữa các đương sự là giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.



Tuy nhiên khi giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất này xảy ra tranh chấp, các bên không tự thỏa thuận giải quyết được, mà yêu cầu Tòa án giải quyết, thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

"Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự có quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu như sau:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Ông L, ông H, NLQ10 (Cha NLQ13) đều thống nhất với nhau về việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất với giá 229 tạ lúa, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông Nguyễn Tấn L hoàn trả cho ông Thái Văn H và NLQ18 229 tạ lúa; buộc ông Thái Văn H, NLQ18 hoàn trả cho NLQ10, bà Nguyễn Thị N 229 tạ lúa. Tính ra thành tiền  $229 \text{ tạ} \times 20\text{kg/tạ} \times 6.000\text{đ/kg} = 27.480.000\text{đ}$  (Hai mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật, nên kháng cáo của ông H, NLQ18 và NLQ13 chỉ đồng ý cho gia đình ông Nguyễn Tấn L chuộc lại đất với giá 180 chỉ vàng 24k và 120 chỉ vàng 24k (loại 98%) là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với nội dung kháng cáo của ông Thái Văn H và NLQ18 chỉ đồng ý trả cho NLQ10 và bà Nguyễn Thị N (Hiện nay NLQ13 quản lý thừa kế) 150 tạ lúa thành tiền 18.000.000 đồng, vì được mẹ là bà Nguyễn Thị N cho mượn vào năm 1991 để đi ghe biển ở HS, chứ không có việc ông H cầm cố đất cho mẹ là bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, tại biên bản Biên bản hòa giải ngày 09/02/2015 của Tòa án cấp sơ thẩm (BL 110), ông H có yêu cầu: "*Công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho NLQ10. NLQ10 có trách nhiệm trả cho ông 79 tạ lúa*". Việc này cho thấy, lời khai của ông H mâu thuẫn, trước sau không thống nhất. Nếu không có việc ông H cố đất cho NLQ10 và bà N, thì tại sao ông H lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L cầm cố cho NLQ10. Bên cạnh đó, tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và NLQ18 không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Nhưng phía gia đình bà N cung cấp Tờ giấy cố đất lập ngày 10/01/1994 âm lịch thể hiện ông H, NLQ18 có cố đất cho bà N với giá 229 tạ lúa. Mặc dù, Phòng kỹ thuật hình sự -

Công an tỉnh Kiên Giang không đủ cơ sở kết luận chữ ký tên Thái Văn H, NLQ18 trong tờ cổ đất, nhưng ông H, NLQ18 không tiếp tục yêu cầu giám định ở cấp cao hơn, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ để buộc ông H, NLQ18 phải hoàn trả cho gia đình bà N, NLQ10 (NLQ13 là người quản lý) số lúa cầm cố quyền sử dụng đất là 229 gia.

Đối với nội dung kháng cáo của ông Thái Văn M yêu cầu gia đình ông Nguyễn Tấn L phải trả tiền công cải tạo gìn giữ đất là 60.000.000 đồng. Như đã phân tích trên, do giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật, nên các bên hoàn trả cho nhau đã nhận, không tính đến tiền công cải tạo và gìn giữ đất. Tuy nhiên, gia đình ông Nguyễn Tấn L đồng ý hỗ trợ cho gia đình NLQ10, bà Nguyễn Thị N số tiền 30.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái với quy định pháp luật, đạo đức xã hội, nên Tòa ghi nhận.

Ngoài ra, NLQ10, bà Nguyễn Thị N, NLQ13 muốn canh tác trên đất có hiệu quả thì phải bỏ công sức, cải tạo đất. Từ trước đến nay, các ông bà đã thu được nhiều hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Tấn L, nên khoản hoa lợi thu được đã bù đắp công sức cải tạo và gìn giữ đất. Nên yêu cầu này của ông Mươi, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L và buộc những người con của NLQ10, vợ chồng ông H, NLQ18 giao trả diện tích đất là 12.869 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp KM, xã HY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, tại thửa đất số 60, tờ bản đồ 4-2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn H; NLQ18, NLQ13. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu phản tố của ông Thái Văn H và NLQ18 không được Tòa án chấp nhận, nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Yêu cầu độc lập của NLQ10 không được Tòa án chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L được Tòa án chấp nhận, nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lục.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thái Văn H và NLQ18 phải nộp 600.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NLQ13 phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc: Số tiền 2.449.000đ (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng*), do yêu cầu độc lập của NLQ10 không được chấp nhận, nên NLQ10 phải chịu số tiền này. NLQ10 đã chết, nên số tiền này NLQ13 (con NLQ10) đã nộp xong theo biên lai thu tiền số 0022486 ngày 03/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện AB. NLQ13 không phải nộp thêm.

- Chi phí định giá: Số tiền là 1.563.000đ (*Một triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng*), do yêu cầu độc lập của NLQ10 không được chấp nhận, nên NLQ10 phải chịu số tiền này. Số tiền này NLQ10 đã nộp xong theo hóa đơn bán hàng số 0094172 ngày 26/10/2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn và định giá TMC Kiên Giang.

- Chi phí giám định: Đối với yêu cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Tấn L, kết luận chữ ký trên tờ giấy tay lập ngày 15/5/1994 âm lịch là chữ ký và chữ viết của ông L, nên ông L phải chịu chi phí này với số tiền tổng cộng là 3.320.000đ (*Ba triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0006070 của Công an tỉnh Kiên Giang và biên nhận ngày 09/5/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Kiên Giang. Số tiền này ông Nguyễn Tấn L đã nộp xong.

Đối với yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Thái Văn H và NLQ18 không tiến hành giám định được nên ông H, NLQ18 phải chịu chi phí với số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên nhận ngày 07/3/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Kiên Giang. Ông H, NLQ18 đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; 127, 128 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn H, NLQ18, NLQ13.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- *Phần tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thái Văn H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ10 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố các giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn L, NLQ1 với ông Thái Văn H; giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn H với bà Nguyễn Thị N; giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

3. Buộc Buộc NLQ13, NLQ12, NLQ11, NLQ14, NLQ15, NLQ16, NLQ17 và ông Thái Văn H, NLQ18 có nghĩa vụ giao trả lại cho Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 diện tích đất là 12.869 m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Mới, xã Hưng Yên, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, tại thửa đất số 60, tờ bản đồ 4-2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Tấn L ngày 20/3/1994. Theo sơ đồ biên bản thẩm định thực tế ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, đất có số đo và vị trí cụ thể như sau:

Cạnh AB giáp đất ông Đặng Văn N, NLQ13, ông Nguyễn Văn B = 89,8m.

Cạnh BC giáp đất ông Trần Lưu Th và Trần Văn T = 162,2m.

Cạnh CD giáp đất ông Nguyễn Tấn L = 40,2m.

Cạnh DE giáp đất ông Nguyễn Tấn L = 43,1m.

Cạnh EF giáp đất ông Nguyễn Tấn L = 45,4m.

Cạnh FA giáp đất ông Võ Văn N, ông Thái Văn D = 131m.

4. Buộc NLQ13 hoàn trả lại cho Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện AB cấp ngày 20/3/1994 cho hộ ông Nguyễn Tấn Lực.

Trường hợp, NLQ13 không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 hỗ trợ cho NLQ10 và bà Nguyễn Thị N số tiền là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*). Hiện nay, NLQ10 và bà Nguyễn Thị N đã chết, nên giao cho NLQ13 quản lý số tiền này.

6. Buộc Nguyễn Tấn L, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ7, NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ9 hoàn trả cho ông Thái Văn H và NLQ18 229 gạ lúa. Tính ra thành tiền là 229 gạ x 20kg/gạ x 6.000đ/kg = 27.480.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

7. Buộc ông Thái Văn H, NLQ18 hoàn trả cho NLQ10, bà Nguyễn Thị N 229 gạ lúa. Tính ra thành tiền 229 gạ x 20kg/gạ x 6.000đ/kg = 27.480.000đ (*Hai mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*). Hiện nay, NLQ10 và bà Nguyễn Thị N đã chết, nên giao cho NLQ13 quản lý số tiền này.

#### 8. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Thái Văn H và NLQ18 phải nộp án phí sơ thẩm 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0006563 ngày 08/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang. Ông H, NLQ18 không phải nộp thêm.

Buộc NLQ10 phải nộp án phí sơ thẩm 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí NLQ10 đã nộp là 7.684.000đ (*Bảy triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 07410 ngày 08/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang. NLQ10 còn được nhận số tiền tạm ứng án phí là 7.468.000đ (*Bảy triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn đồng*). Do ông NLQ10 và bà Nguyễn Thị N đã chết, nên giao cho NLQ13 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí này để quản lý.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 572.000đ (*Năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 01596 ngày 21/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Thái Văn H và NLQ18 phải nộp án phí phúc thẩm 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tiền số 0006957 và 0006958 cùng ngày 13/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang. Ông Hải, bà Phiến không phải nộp thêm.

Buộc NLQ13 phải nộp án phí phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0006956 ngày 11/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AB, tỉnh Kiên Giang. NLQ13 không phải nộp thêm.

5. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc:

NLQ10 phải chịu số tiền 2.449.000đ (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng*), hiện nay NLQ10 đã chết, nhưng số tiền này NLQ13i là con NLQ10 đã nộp xong theo biên lai thu tiền số 0022486 ngày 03/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện AB, tỉnh Kiên Giang. NLQ13 không phải nộp thêm.

- Chi phí định giá: NLQ10 phải chịu số tiền là 1.563.000đ (*Một triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng*). Số tiền này NLQ10 đã nộp xong theo hóa đơn bán hàng số 0094172 ngày 26/10/2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn và định giá TMC Kiên Giang.

- Chi phí giám định: Ông Nguyễn Tấn L phải chịu số tiền tổng cộng là 3.320.000đ (*Ba triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*) và đã nộp xong theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0006070 của Công an tỉnh Kiên Giang và biên nhận ngày 09/5/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Kiên Giang.

Ông Thái Văn H và NLQ18 phải chịu số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) và đã nộp xong theo biên nhận ngày 07/3/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Kiên Giang.

6. 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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện AB;
- THA dân sự huyện AB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ký tên và đóng dấu

**Phạm Đình Thi**