

Bản án số: 168/2018/DS-PT
Ngày: 28 - 9 - 2018
Về việc “Tranh chấp dân sự hợp
đồng cầm cố quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Minh Phượng
Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải
Bà Thái Thị Huyền Trân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2018 và ngày 28 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 21/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp dân sự hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2017/DS-ST, ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Chau S (Chau S1), sinh năm 1973,

1.2. Bà Nèang N, sinh năm 1973.

Cùng nơi cư trú: Tổ 4, ấp B, xã VT, huyện TB, tỉnh An Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư Lôi Văn Đ – Văn phòng Luật sư Hùng Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Châu Huy Ng, sinh năm 1981;

Nơi cư trú: Số 315/9, tổ 9, ấp VL, xã VT, huyện TB, tỉnh An Giang;

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

Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1946;

Nơi cư trú: Số 315/9, tổ 9, ấp VL, xã VT, huyện TB, tỉnh An Giang.

4. *Người phiên dịch:* Bà Néang Si Vân, Công tác tại Đài Phát thanh Truyền hình tỉnh An Giang.

Tất cả các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người phiên dịch có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2013 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Néang N và anh Chau S trình bày:

Do anh Chau S bị bệnh, cần tiền chữa trị, ngày 13/7/2004, chị Neàng N và anh Chau S đến kêu anh Châu Huy Ng cầm đất diện tích 4.146m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 873614, thuộc tờ bản đồ số 01, số thửa 384 với diện tích 2.721m² và thửa 3849 với diện tích 1.425m² và các cây trồng có trên đất. Đất tọa lạc tại thị trấn CL, huyện TB, tỉnh An Giang, với giá 13.000.000 đồng, thời hạn cầm là 04 năm. Khi cầm có làm giấy tay tại nhà ông Chau Ch cũng có hai người làm chứng ông Chau Ngh (đã chết) và ông Chau Cô L, khi cầm chị Neàng N và anh Chau S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) cho anh Châu Huy Ng giữ. Khi cầm, chị Neàng N đã nhờ ông Chau Ch làm chứng và viết giấy cầm đất ruộng làm bằng. Đã hết thời hạn cầm nên chị Neàng N và anh Chau S yêu cầu chuộc lại đất đã cầm cố cho anh Châu Huy Ng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, chị Neàng N, anh Chau S đã cung cấp bản photo giấy cầm đất ruộng đề ngày 13/7/2004.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng Nguyên đơn Luật sư Lôi Văn Đ trình bày tại phiên tòa:

Việc lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn đề ngày 30/4/2005 là không phù hợp về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong tờ sang nhượng, chỉ có dấu lấn tay của bên sang nhượng, bên nhận sang nhượng không lấn tay hay ký tên vào hợp đồng. Do đó yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tờ giấy viết tay sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn đề ngày 30/4/2005 là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả, buộc anh Châu Huy Ng trả lại đất cho chị Neàng N, anh Chau S; chị Neàng N sẽ trả lại cho anh Châu Huy Ng 11.000.000 đồng, tương đương với 20 chỉ vàng 24 kara tại thời điểm giao dịch và 20 chỉ vàng 24kara.

Theo đơn phản tố đề ngày 18/11/2013 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn, anh Châu Huy Ng trình bày:

Anh thừa nhận với ý kiến của anh Chau S và chị Neàng N, năm 2004 có cầm đất nông nghiệp diện tích 4.146m², thuộc tờ bản đồ số 01, số thửa 384 với diện tích 2721m² và thửa 3849 với diện tích 1.425m² đất tọa lạc tại thị trấn CL, huyện TB, tỉnh An Giang. Nhưng sau đó, chị Neàng N và anh Chau S đã chuộc lại diện tích đất nói trên. Đến ngày 30/4/2005, anh Chau S và chị Neàng N có thỏa thuận sang nhượng đất ruộng nói trên với tổng giá trị là 40 chỉ vàng 24kara và có lập tờ sang nhượng đất vĩnh viễn (giấy tay) do ông Chau Ch viết tại nhà ông Chau Ch, có người chứng ông Chau Ngh (đã chết), Chau Cô L. Khi đó, vợ chồng chị Neàng N và anh Chau S cùng lăn tay và nhận vàng đầy đủ. Anh Châu Huy Ng đã canh tác từ năm 2005 cho đến nay. Bà Phạm Thị Đ1 mẹ anh Ng là người trực tiếp giao vàng cho chị N, anh S. Do đó, anh Châu Huy Ng yêu cầu chị Neàng N và anh Chau S thực hiện việc chuyển quyền để anh đứng tên sử dụng diện tích đất đã bán nói trên. Nếu chị N, anh S không đồng ý chuyển quyền, thì chị N và anh S phải trả lại cho anh 40 chỉ vàng 24 kara thì anh sẽ trả lại đất và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, anh Châu Huy Ng đã cung cấp bản chính giấy viết tay giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn đề ngày 30/4/2005.

Theo lời khai quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ1 trình bày:

Bà và chị Neàng N và anh Chau S chỗ hàng xóm, năm 2004 chị N lại kêu bà Đ1 cầm đất để trả nợ, khi đó chị Neàng N có nói cầm 3 công tầm cắt 13.000.000 đồng, bà Đ1 đồng ý và kêu con trai bà Châu Huy Ng gửi tiền về cầm đất. Chị Neàng N dẫn bà lại nhà ông Chau Ch làm giấy, khi làm xong thì chị N giao giấy cầm đất cho bà giữ. Bà Đ1 đã để đất cho chị Neàng N, anh Chau S canh tác. Thời gian sau, chị Neàng N và anh Chau S làm không có lời, nên kêu bà Đ1 mua đất đã cầm. Bà Đ1 không đồng ý mua và chị Neàng N và anh Chau S đã chuộc lại đất đã cầm với số tiền 13.000.000 đồng. Khoảng vài tháng sau, anh Chau S bệnh nặng chị Neàng N lại năn nỉ bà mua đất để chữa bệnh cho anh S với giá 04 cây vàng 24 kara. Bà Đ1 đồng ý mua và kêu Châu Huy Ng gửi tiền về để mua đất. Chị Neàng N dẫn bà Đ1 lại nhà ông Chau Ch để làm giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn đề ngày 30/4/2005, có 02 người chứng khác là ông Chau Ngh và Chau Cô L. Do khi làm giấy không có mặt anh Châu Huy Ng nên không có ký vào giấy sang nhượng đất đã lập, chỉ có chị Neàng N, anh Chau S, con chị N và anh S là Chau Phi R cùng những người chứng Chau Ngh, Chau Cô L cùng lăn tay và người viết Chau Ch ký. Bà đã giao cho chị Neàng N, anh Chau S 20 chỉ vàng 24 kara và 11.000.000 đồng tương đương 20 chỉ vàng 24 kara.

Do đó, bà yêu cầu anh Chau S và chị Neàng N thực hiện việc sang nhượng đất cho anh Châu Huy Ng đứng tên, vì nguồn tiền và vàng là của anh Ng.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 25/12/2013, ngày 11/5/2017 người làm chứng ông Chau Ch xác định:

Ông Chau Ch là Trưởng ấp B từ năm 2005 cho đến nay. Nhà ông ở gần nhà của anh Chau S và chị Nèang N. Năm 2004, anh Chau S bệnh nên không có tiền điều trị tiền thuốc. Anh Chau S và chị Nèang N lại nhà anh Châu Huy Ng và bà Phạm Thị Đ1 để hỏi cầm cố đất diện tích 4.146m² tọa lạc tại thị trấn CL với số tiền 13.000.000 đồng, thời gian cầm cố là 04 năm kể từ ngày 13/7/2004 đến ngày 13/7/2007 do ông Chau Ch viết theo yêu cầu của chị Nèang N, anh Chau S. Thời gian cầm cố chưa được 01 năm, chị Nèang N, anh Chau S đến nhà bà Đ1 kêu bán đất đã cầm để lấy tiền trị bệnh cho ông Chau S và nhờ ông viết giùm giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn đề ngày 30/4/2005 do anh Chau S, chị Nèang N, Chau Phi R, Chau Ngh, Chau Cô L lãn tay và ông ký tên. Giữa anh Châu Huy Ng, bà Phạm Thị Đ1 và chị Nèang N, anh Chau S giao nhận vàng như thế nào ông không biết.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 01/4/2014, người làm chứng ông Chau Cô L xác định:

Ông và bà Nèang N, ông Chau S có quan hệ dòng họ chú bác. Ông không nhớ thời gian nào, chị Nèang N có kêu ông lãn tay làm chứng nhưng không biết là giấy gì và việc các bên giao và nhận vàng như thế nào ông không biết.

Theo lời khai ngày 17/10/2013, người làm chứng anh Chau Phi R xác định:

Anh Chau Phi R không biết giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn lập ngày 30/4/2005 và cũng không có lãn tay hay điểm chỉ gì trong giấy đó. Vì thời điểm đó anh mới bước qua 9 tuổi và đang học lớp 3 Trường Tiểu học A VT. Anh Chau Phi R không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DS-ST, ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TB tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu đòi chuộc lại đất diện tích 4.146m² của anh Chau S, chị Nèang N đối với anh Châu Huy Ng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn” lập ngày 30/4/2005 giữa anh Chau S, chị Nèang N và anh Châu Huy Ng là vô hiệu.

Buộc anh Chau S, chị Nèang N trả cho anh Châu Huy Ng 40 chỉ vàng 24 kara.

Buộc anh Châu Huy Ng trả cho anh Chau S, chị Nèang N đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.146m² và các cây trồng có trên đất, thuộc tờ bản đồ số 01, số thửa 384 với diện tích 2721m² và thửa 3849 với diện tích 1.425m² tổng diện tích 4.146m², được Ủy ban nhân dân huyện TB cấp ngày 17/02/2004 cho anh Chau S và chị Nèang N, đất tọa lạc tại thị trấn CL, huyện TB, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00958/aK (giấy bìa đỏ).

- Về chi phí tố tụng:

Anh Chau S và chị Nèang N không được chấp nhận yêu cầu, nên chị N, anh S phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và chi phí giám định đã tạm ứng.

Anh Châu Huy Ng không được Tòa án chấp nhận yêu cầu, nên anh Ng phải chịu chi phí định giá đã tạm ứng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị N, anh S không được chấp nhận yêu cầu, nên anh S và chị N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch: $13.000.000 \times 5\% = 650.000$ đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Nèang N, anh Chau S đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TB theo biên lai thu số TU/2013/02374 ngày 04/10/2013 là 325.000 đồng. Anh S, chị N phải nộp thêm 325.000 đồng.

Anh Châu Huy Ng không được chấp nhận yêu cầu, nên anh Ng phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh Châu Huy Ng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TB theo biên lai thu số TU/2013/02513 ngày 05/12/2013 là 3.370.000 đồng. Hoàn trả cho anh Ng số tiền 3.070.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thời hiệu yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 12 năm 2017, Nguyên đơn ông Chau S và bà Nèang N kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm và có yêu cầu giám định lại dấu vân tay của ông Chau Cô L trong giấy cầm đất ruộng đề ngày 13/7/2004.

Ngày 12/4/2018, Chau S và bà Nèang N có đơn xin giám định lại dấu vân tay của ông Chau S, bà Nèang N và người làm chứng ông Chau Cô L trong giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

Nguyên đơn khẳng định chỉ làm giấy cầm đất ruộng chứ không chuyển nhượng đất cho bị đơn. Theo lời khai của bà Đ1 thì sau khi cố đất được một thời gian thì nguyên đơn chuộc đất trả lại 13.000.000 đồng, đến ngày 30/4/2005 mới chuyển nhượng đất, nhưng ông Chau Ch lại khai không có giai đoạn chuộc đất mà sau khi cố thì chuyển nhượng luôn, như vậy lời khai của bà Đ1 và ông Chau Ch không thống nhất. Nguyên đơn khẳng định chỉ có ký tên một lần vào giấy cầm đất ruộng, nhưng lại có dấu vân tay trong giấy sang nhượng đất ruộng năm 2005. Tại cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định dấu vân tay của nguyên đơn, đến giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu giám định lại thì vẫn đúng là dấu vân tay của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử có xem xét cho nguyên đơn được chuộc lại đất với giá 13.000.000 đồng.

Nguyên đơn tranh luận bổ sung: Tại thời điểm năm 2005 thì Chau Phi R là con của nguyên đơn mới hơn 9 tuổi, nhưng lý do gì lại cho Chau Phi R lãn tay

trong giấy sang nhượng đất ruộng. Yêu cầu xem xét lại dấu vân tay của ông Chau Cô L. Lúc chuyển nhượng thì trên đất có cây trồng nhưng không được ghi nhận vào tờ sang nhượng, nếu có sang nhượng đất thì phải đến chính quyền làm thủ tục sang tên. Đề nghị xem xét cho nguyên đơn được chuộc lại đất, không đồng ý trả 40 chỉ vàng, chỉ đồng ý trả 13.000.000đồng.

Bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét xử, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nếu nguyên đơn không chuyển nhượng đất cho ông Ng thì tại sao lại giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi giữ và lăn tay vào giấy sang nhượng đất ruộng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng chỉ có đất cho bị đơn giá 13.000.000đồng, chứ không chuyển nhượng đất cho bị đơn giá 40 chỉ vàng và không lăn tay vào giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005. Căn vào Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang đã xác định dấu vân tay trong giấy sang nhượng đất ruộng là của vợ chồng nguyên đơn, người làm chứng ông Chau Ch xác định có viết giùm giấy sang nhượng đất ruộng ngày 30/4/2005 có nguyên đơn và người làm chứng Chau Cô L lăn tay, điều này chứng minh nguyên đơn có chuyển nhượng phần đất 4.196m² cho bị đơn, nên nguyên đơn yêu cầu được chuộc lại đất là không có cơ sở.

Bị đơn đã trả đủ vàng cho nguyên đơn, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn sử dụng từ năm 2005 đến nay, đáng lẽ phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bị đơn cũng đồng ý trả đất, yêu cầu nguyên đơn phải trả 40 chỉ vàng. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn trả vàng cho bị đơn, buộc bị đơn trả đất và cây trồng trên đất cho nguyên đơn là có cơ sở, phía bị đơn không kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu giám định lại dấu vân tay trong giấy sang nhượng đất ruộng, thì tại kết luận giám định đúng là dấu vân tay là của nguyên đơn và người làm chứng Chau Cô L.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ Ng Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Chau S và bà Nèang N kháng cáo và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn, nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn:

Các Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất năm 2004 Nguyên đơn có cố cho bị đơn diện tích đất 4.146m², thuộc tờ bản đồ số 01, số thửa 3848, 3849 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00958/QSĐĐ/Ak do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp ngày 17/02/2004 cho Nguyên đơn với giá 13.000.000đồng, hai bên có làm giấy cầm đất ruộng ngày 13/7/2004.

Tuy nhiên, theo nguyên đơn thì cho rằng năm 2004 cố đất cho bị đơn và chỉ có duy nhất một lần lần tay vào giấy cầm đất ruộng ngày 13/7/2004, không chuyển nhượng đất cho bị đơn, không lần tay vào giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 và cũng không nhận 40 chỉ vàng 24kara của bị đơn, không biết vì lý do gì lại có dấu lần tay trong giấy sang nhượng đất ruộng. Yêu cầu chuộc lại đất đã cố cho bị đơn và đồng ý trả cho bị đơn 13.000.000đồng.

Còn bị đơn và bà Phạm Thị Đ1 thì cho rằng sau khi cố đất được một thời gian thì nguyên đơn đã trả cho bị đơn 13.000.000đồng để chuộc lại đất, vài tháng sau thì nguyên đơn chuyển nhượng luôn cho bị đơn phần đất 4.146m², giá 40 chỉ vàng 24kara, có làm giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005, bà Đ1 đã giao đủ 40 chỉ vàng cho nguyên đơn và nhận đất sử dụng từ năm 2005 đến nay. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Nếu nguyên đơn không đồng ý chuyển quyền, yêu cầu trả lại 40 chỉ vàng 24 kara thì sẽ trả lại đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Xét thấy: Chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là bản photo giấy cầm đất ruộng đề ngày 13/7/2004, căn cứ vào khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng chứng thực hợp pháp thì chứng cứ phải là bản sao hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”*, ông Ng cũng thừa nhận có giấy cầm đất ruộng đề ngày 13/7/2004, nhưng cho rằng việc cố đất đã thực hiện xong, ông đã trả lại bản chính giấy cầm đất ruộng cho Nguyên đơn, không thừa nhận bản photo, do đó chứng cứ nguyên đơn cung cấp không có giá trị chứng minh.

Đối với giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 do bị đơn cung cấp có nội dung ông Chau S và bà Nèang N sang nhượng cho ông Châu Huy Ng diện tích đất 4.146m², thuộc thửa đất số 3848, 3849 với giá 40 chỉ vàng 24kara, ông Chau S và bà Nèang N đã nhận đủ số vàng của ông Ng, giấy sang nhượng này do ông Chau Ch viết hộ, có vợ chồng ông Chau S, bà Nèang

N, con là Chau Phi R, người chứng kiến là ông Chau Ngh (Đã chết) và ông Chau Cô L lẫn tay.

Ông Chau S và bà Nèang N thì không thừa nhận có sang nhượng đất, không lẫn tay vào giấy sang nhượng. Tại cấp sơ thẩm ông Chau S và bà Nèang N đã có yêu cầu giám định dấu vân tay trong giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005, tại Kết luận giám định số 325/KLGD-PC54 ngày 27/9/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang đã kết luận: Hai dấu vân tay tại vị trí viết tên Chau S và Nèang N trên giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 và dấu vân tay in trên các tài liệu mẫu so sánh mang tên Chau S và Nèang N là cùng một người in ra.

Tại cấp phúc thẩm ông Chau S và Nèang N có yêu cầu giám định lại dấu vân tay của ông bà và người chứng kiến Chau Cô L. Tại Kết luận giám định số 275/KLGD-PC54 ngày 22/6/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang, kết luận hai dấu vân tay trong giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 là của ông Chau S và bà Nèang N.

Đối với ông Chau Cô L thì khai tại phiên tòa ông chỉ có lẫn tay một lần vào giấy cầm đất ruộng năm 2004, không lẫn tay vào giấy sang nhượng đất ngày 30/4/2005, nhưng tại Kết luận giám định số 274/KLGD-PC54 ngày 15/6/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang cũng xác định: Dấu vân tay bên phải in tại vị trí viết tên Chau Cô L tại mục người chứng kiến trong giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 và dấu vân tay in trên chỉ bản mẫu so sánh mang tên Chau Cô L là cùng một người in ra. Còn dấu vân tay bên trái không đủ yếu tố giám định truy nguyên đồng nhất. Hơn nữa, tại biên bản hòa giải ngày 27/02/2013 của Ủy ban nhân dân thị trấn CL (BL 07) ông Chau Cô L có trình bày: *“Lúc mua bán đất giữa ông Chau S với ông Châu Huy Ng làm giấy tại nhà ông Chau Ch là tôi có làm nhân chứng lẫn tay trong tờ mua bán là đúng”*.

Người làm chứng là ông Chau Ch khai: *“Năm 2004 ông Chau S và bà Nèang N lại nhà anh Châu Huy Ng có diện tích 4.146m² với số tiền 13.000.000đồng, thời gian cầm cố là 04 năm kể từ ngày 13/7/2004 đến ngày 13/7/2007, giấy cầm cố đất ruộng do ông Chau Ch viết theo yêu cầu của bà Nèang N, ông Chau S. Thời gian cầm cố chưa được 01 năm, vợ chồng Nèang N, Chau S đến nhà bà Đ1 kêu bán đất đã cầm để lấy tiền trị bệnh cho ông Chau S và nhờ ông viết giùm giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn đề ngày 30/4/2005, giá 40 chỉ vàng 24kara, vàng là của bà Đ1 nhưng để cho ông Ng đứng tên, có vợ chồng ông Chau S, bà Nèang N cùng ba người làm chứng ký tên”*.

Như vậy, căn cứ vào các kết luận giám định và lời trình bày của ông Chau Cô L tại biên bản hòa giải ngày 27/02/2013, lời khai của ông Chau Ch nêu trên, thì việc ông Chau S, bà Nèang N, ông Chau Cô L cho rằng không lẫn tay vào giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 là không có cơ sở.

Về việc ông Chau S, bà Nèang N cho rằng vào năm 2005 con ông bà là Chau Phi R mới 9 tuổi không thể ký tên vào giấy sang nhượng đất ruộng, điều

này cũng không đủ cơ sở để phủ nhận dấu vân tay trong giấy sang nhượng không phải là của ông Chau S, bà Nèang N.

Từ những chứng cứ trên có đủ căn cứ xác định ông Chau S, bà Nèang N có chuyển nhượng cho ông Châu Huy Ng diện tích đất 4.146m², thuộc tờ bản đồ số 01, số thửa 3848, 3849 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00958/QSDD/Ak do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp ngày 17/02/2004 bằng giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn ngày 30/4/2005 với giá 40 chỉ vàng 24kara. Do đó, ông Chau S, bà Nèang N cho rằng chỉ có đất cho ông Ng, yêu cầu chuộc lại phần đất 4.146m² là không có căn cứ chấp nhận.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tuy có lập thành văn bản, đất đã được cấp quyền sử dụng đất, nhưng không tuân thủ về mặt hình thức là phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của chính quyền địa phương theo quy định tại khoản 1, Điều 127 Luật Đất đai và các **Điều 131, 133, 136, 139, 145, 146, 691 Bộ luật Dân sự năm 1995** nên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường. Vì vậy, ông Ng yêu cầu ông Chau S, bà Nèang N thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu, buộc nguyên đơn trả vàng cho bị đơn và bị đơn trả đất cho nguyên đơn là phù hợp.

Ông Chau S, bà Nèang N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Ông Ng không yêu cầu bồi thường thiệt hại, cấp sơ thẩm không xem xét, nên cấp phúc thẩm không đề cập.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chỉ yêu cầu được chuộc lại đất và Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 13.000.000đồng, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại 13.000.000đồng, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền 13.000.000đồng là chưa chính xác.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của nguyên đơn và bị đơn, do đó cả nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí trên giá trị hợp đồng đã giao dịch là 40 chỉ vàng 24kara, do đó cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về án phí sơ thẩm như sau:

Ông Chau S, bà Nèang N phải chịu 3.500.000đồng, khấu trừ vào 325.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số TU/2013/02374 ngày 04/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, ông Chau S, bà Nèang N còn phải nộp thêm 3.175.000đồng.

Ông Châu Huy Ng phải chịu 3.500.000đồng, khấu trừ vào 3.370.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số TU/2013/02513 ngày 05/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB, ông Ng còn phải nộp thêm 130.000đồng.

[4] Về chi phí tố tụng:

Ông Chau S, bà Nèang N phải chịu chi phí giám định tại cấp sơ thẩm là 2.830.000đồng và chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 3.900.000đồng (Đã nộp xong).

Ông Chau S, bà Nèang N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc (Đã nộp xong).

Ông Châu Huy Ng phải chịu 1.000.000đồng chi phí định giá (Đã nộp xong).

[5] Về án phí phúc thẩm:

Ông Chau S, bà Nèang N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003959 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DS-ST, ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TB về cách tuyên án và án phí sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu đòi chuộc lại diện tích đất 4.146m² của ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Huy Ng về việc yêu cầu bà Nèang N và ông Chau S (Chau S1) thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

[3] Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất ruộng trên vĩnh viễn lập ngày 30/4/2005 giữa ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N và ông Châu Huy Ng.

[4] Buộc ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N phải trả cho ông Châu Huy Ng 40 chỉ vàng 24 kara (Loại thị trường).

[5] Buộc ông Châu Huy Ng phải trả cho ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N phần đất 4.146m² và các loại cây trồng trên đất tại các điểm 3, 4, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 3 theo bản trích đo địa chính ngày 07/8/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài Ng và Môi trường huyện TB (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh TB), thuộc thửa đất số 3848, 3849, tờ bản đồ 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00958/aK ngày 17/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp cho ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N, đất tọa lạc tại thị trấn CL, huyện TB, An Giang.

Buộc ông Châu Huy Ng phải trả cho ông Chau S (Chau S1), bà Nèang N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00958/aK ngày 17/02/2004 diện tích 4.146m², thửa đất số 3848, 3849, tờ bản đồ 01 do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp cho ông Chau S, bà Nèang N.

[6] Về án phí sơ thẩm:

Ông Chau S, bà Nèang N phải chịu 3.500.000đồng, khấu trừ vào 325.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số TU/2013/02374 ngày 04/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, ông Chau S, bà Nèang N còn phải nộp thêm 3.175.000đồng.

Ông Châu Huy Ng phải chịu 3.500.000đồng, khấu trừ vào 3.370.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số TU/2013/02513 ngày 05/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB, ông Ng còn phải nộp thêm 130.000đồng.

[7] Về chi phí tố tụng:

Ông Chau S, bà Nèang N phải chịu chi phí giám định tại cấp sơ thẩm là 2.830.000đồng và chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 3.900.000đồng (Đã nộp xong).

Ông Chau S, bà Nèang N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc (Đã nộp xong).

Ông Châu Huy Ng phải chịu 1.000.000đồng chi phí định giá (Đã nộp xong).

[8] Về án phí phúc thẩm:

Ông Chau S, bà Nèang N được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003959 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND - AG;
- TAND - H. TB;
- THA - H. TB;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng