

Bản án số: 146/2023/DS-PT
Ngày: 12 - 10 - 2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố,
hợp đồng chuyển nhượng 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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.

Ông Hồ Hữu Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 118/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 16/2023/QĐ- PT ngày 13 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 108/2023/QĐ-PT ngày 27/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thị T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đinh L, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Danh P, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn Út, sinh năm 1984.

- Bà Phạm Thị Diệu, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Khóm 3, phường 1, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Nhật Linh – Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Hậu Giang.

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

1/ Chị Thị 1

2/ Anh Danh 2

3/ Chị Thị 3

4/ Chị Thị 4

5/ Chị Thị 5

6/ Chị Thị 6

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Xà B, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Thị 1, Danh 2, Thị 3, Thị 4, Thị 5, Thị 6:

Bà Đinh L, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

7/ Bà Thị 7

8/ Anh Danh 8

9/ Anh Danh 9

10/ Chị Lâm 10

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Hậu Giang

11/ Ông Danh B

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn Vĩnh Viễn, huyện L, tỉnh Hậu Giang

12/ Ông Trần 12

Địa chỉ: Ấp D, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

13/ Ông Danh 13

14/ Ông Danh 14

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

15/ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ trụ sở: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn 15 – chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần TH – chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Hậu Giang.

16/ Tập Đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân Đội (Viettel).

Người đại diện theo ủy quyền ông Bùi VL - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Viettel Hậu Giang.

Địa chỉ chi nhánh: Số A, đường V, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

17/ Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương C – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Danh P .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Đinh L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thị 1, Danh 2, Thị 3, Thị 4, Thị 5, Thị 6 trình bày:

Năm 2003 lúc ông Danh U còn sống, vợ chồng bà T và ông U có cổ cho ông Danh P phần đất 5,5 công đất gồm đất ruộng và một phần đất vườn tại thửa 1009, 1010 với giá 42 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng, khi cổ đất có làm giấy tay ngày 18/5/2003, khi cổ chỉ nói toàn bộ đất là khoảng 5,5 công không có đo đạc thực tế. Thỏa thuận thời hạn cổ là 03 năm, nếu đến hạn mà không chuộc đất thì ông P tiếp tục canh tác. Đến thời hạn chuộc đất nhưng vợ chồng bà T không có tiền chuộc đất, do đó ông P được tiếp tục canh tác. Năm 2005, ông Danh U chết, gia đình nghèo khó khăn nên bà T tiếp tục đi làm ăn xa, đến năm 2016 khi có đủ tiền chuộc lại đất thì bà T có gặp ông P yêu cầu vợ chồng ông P cho bà T được chuộc lại đất nhiều lần nhưng ông P không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến nay. Đối với phần đất vườn tại thửa 1010 thì bà có chuyển nhượng 01 công tầm 03m cho ông Danh B không nhớ năm nào, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho ông Danh P và hiện ông P đang cất nhà ở. Phần đất này bà T hống nhất để ông P tiếp tục sử dụng không tranh chấp.

Đối với phần đất bờ xáng cập kênh Cây Me tại thửa 1326 diện tích 3500,6m², trước đây theo đơn khởi kiện bổ sung bà T có yêu cầu ông P trả lại đất, nhưng nay bà T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất tại thửa 1326, không yêu cầu Tòa án giải quyết, sau này khi cần thiết bà T sẽ khởi kiện lại bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L là đại diện ủy quyền của bà T yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T được chuộc lại phần đất đã cổ cho vợ chồng ông P và bà Thị 7 diện tích theo lược đồ đo đạc thực tế ngày 13/5/2021 tổng cộng 9.721m². Trong đó thửa 1009 loại đất 2L diện tích 7061,3m² (vị trí 8+9); thửa 1010 loại đất LNK diện tích 2144m² (vị trí 7+10+15) và phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 408,4m² (vị trí 5+12+13). Bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với phần đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng tại thửa 1010 diện tích 177,8m² (vị trí 6+11+14) yêu cầu cho bà T được nhận tiền hỗ trợ bồi thường thu hồi đất đối với phần đất nay theo quy định. Bà T đồng ý làm thủ tục tách quyền sử dụng đất tại phần đất đã sang cho ông Danh B để cho ông P đứng tên theo quy định pháp luật. Đối với phần

đất tại thửa 1326 diện tích 3.500,6m² bà T đã rút lại trước khi mở phiên tòa xét xử nên nay bà L vẫn giữ nguyên việc rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này. Đối với trụ tổng đài của Viettel Hậu Giang thì bà L cũng không có yêu cầu gì, sau khi bà T chuộc lại đất của ông P xong thì bà T sẽ thỏa thuận với Viettel Hậu Giang để thương lượng giải quyết sau.

Bị đơn ông Danh P trình bày:

Năm 1999 vợ chồng ông Danh U và bà Thị T có chuyển nhượng phần đất nền nhà và phần đất vườn cho ông Danh 13 và ông Danh 14 với giá 20 chỉ vàng 24k, do đây là đất gốc của gia đình nên ông P yêu cầu Danh 13 và Danh 14 sang lại cho ông P với giá 22 chỉ vàng 24k. Đến ngày 19/6/1999 thì vợ chồng ông Danh U có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay để chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông P bao gồm phần đất nền nhà và đất bờ xáng cập kênh Cây Me, hai bên đã nhận đủ vàng và giao đất xong, lúc chuyển nhượng không có đo đạc nên không xác định được diện tích thực tế. Cũng trong phần đất này, trước đó vào năm 1993 sau khi ông Danh B nhận chuyển nhượng từ ông Danh U, bà Thị T 01 công tằm 03m để làm nhà máy xay lúa thì đến 1994 ông Danh B chuyển nhượng phần đất này lại cho ông P huông, hiện ông P đã cất nhà ở ổn định.

Sau đó đến ngày 18/5/2003, ông Danh U và bà Thị T tiếp tục cố cho ông P phần đất ruộng diện tích là 5,5 công với giá 42 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn cố là 03 năm, nếu đến hạn không có tiền chuộc thì ông P tiếp tục canh tác. Đến hạn chuộc đất, vợ chồng ông Danh U không có tiền chuộc nên ông P tiếp tục canh tác đến nay.

Nay bà Thị T khởi kiện thì ông P có yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bà Thị T làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông vào năm 1999 theo giấy tay chuyển nhượng ngày 19/6/1999 theo diện tích đo đạc thực tế tại một phần thửa 1010 diện tích là 2.144m² (vị trí 7+10+15) và phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 408,4m² (vị trí 5+12+13). Ngoài ra ông P còn yêu cầu được nhận tiền hỗ trợ bồi thường thu hồi đất đối với phần đất tại thửa 1010 diện tích 177,8 m² (vị trí 6+11+14).

- Ông P đồng ý cho bà Thị T chuộc lại phần đất ruộng đã cố tại thửa 1009 diện tích đo đạc thực tế 6.680,8m² (tại vị trí 9) theo giá thị trường.

- Đối với phần đất ông P nhận chuyển nhượng từ ông Danh B thì ông đã sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay, nên yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên phần đất này theo đo đạc thực tế tại thửa 1010 diện tích 1648,9m² (tại vị trí 18), và phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 267m² (vị trí 16) cho ông P đứng tên. Đối với phần đất bờ xáng cập kênh Cây Me tại thửa 1326 diện tích 3.500,6m² (vị trí 19) ông P không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị 7 trình bày:

Thông nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Danh P đối với bà T hậm. Ngoài ra, bà Ít không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh 9 (gọi tắt là anh Xà Banh) trình bày:

Vào năm 2010, anh Danh 9 được cha là ông P cho một phần đất để cất nhà ở, diện tích ngang giáp lộ là 18m, dài giáp kênh hậu, khi cho chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì. Lúc cất nhà thì chưa phát sinh tranh chấp với bà T hậm, vì phần đất này trước đây ông U và bà T đã chuyển nhượng cho Danh 13 và ông Diệu, sau đó Danh 13 và Danh 14 mới chuyển nhượng lại cho ông P hưởng. Hiện nay anh và vợ là chị Lâm 10 đang quản lý phần đất này, anh yêu cầu được tiếp tục được sử dụng phần đất này. Nay bà T khởi kiện ông P cha của anh thì anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm 10 trình bày:

Chị Nhung là vợ anh Danh 9, chị Nhung thống nhất với lời trình bày của anh Xà Banh và không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh 13 (gọi tắt là Danh 13) trình bày:

Vào năm 1992 Danh 13 và ông Danh 14 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T hậm, ông U khoảng 05 công đất ruộng tại phần nhà của ông Danh 9 hiện nay đang ở với tổng số vàng là 20 chỉ vàng 24k, trong đó Danh 13 và Danh 14 hùn với nhau, phần của Danh 14 hùn 05 chỉ vàng nên lấy phần đất gần 02 công, phần của Danh 13 hùn 15 chỉ vàng nên lấy phần đất hơn 03 công. Khi chuyển nhượng thì không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận khi nào bà T hậm, ông U có vàng thì cho chuộc lại đất, tuy hai bên thỏa thuận là chuyển nhượng nhưng nếu vợ chồng bà T muốn chuộc lại đất thì Danh 13 và Danh 14 cho chuộc lại giống như cổ đất.

Đến năm 1997-1998 thì bà T kêu Danh 13 để chuyển nhượng thêm phần đất ruộng liền kề phần đất đã sang trước đây, diện tích khoảng 05 công, với giá là 20 chỉ vàng 24k. Lúc đó ông P nhà kế bên nói là đất của ông bà nên muốn lấy lại không cho Danh 13 sang, nên Danh 13 và Danh 14 không sang, mà đồng ý cho vợ chồng bà T chuộc lại cả hai phần đất đã sang. Vợ chồng bà T cũng nhận lại đủ vàng, Danh 13 cũng đã giao lại đất cho vợ chồng bà T không còn liên quan gì đến vợ chồng bà T hậm. Vào thời điểm Danh 13 cho vợ chồng ông U, bà T chuộc lại đất vào khoảng năm 1997-1998, lúc đó vợ chồng bà T cũng không có vàng nên ông Danh V (tên gọi khác là Sư Văn hiện nay đã chết) đã đưa tiền cho vợ chồng bà T để chuộc lại phần đất này, vì đất này ông Văn cho rằng là của anh em nên muốn giữ lại mà không cho vợ chồng bà T sang cho Danh 13. Việc ông P cho rằng Danh

13 và Danh 14 có chuyển nhượng lại phần đất khoảng 05 công đã sang của bà T cho ông P là không đúng, từ trước đến nay Danh 13 và ông P có mâu thuẫn với nhau nên không có qua lại, Danh 13 chỉ thỏa thuận cho ông Danh V chuộc lại phần đất này thôi. Theo Danh 13 được biết thì sau khi bà T chuộc đất thì vợ chồng bà T có cố cho ông P lại phần đất trên qua nhiều lần, đến năm 2003 thì vợ chồng bà T mới viết giấy tổng kết số vàng và tiền đã cố, chứ không có việc bà T chuyển nhượng đất cho ông P huông.

Danh 13 cho biết thêm phần đất của vợ chồng bà T mà Danh 13 đã sang là phần đất giáp lộ 930B hiện nay chạy dài ra phần đất ruộng phía sau không biết mấy thửa, sau này nhà nước mới múc kênh Hậu nên đất bị tách ra hai phần như hiện nay, nên lúc Danh 13 sang đất chỉ nói khoảng 05 công vậy thôi không đo đạc thực tế bao nhiêu công. Nay hai bên tranh chấp các phần đất trên thì Danh 13 không có yêu cầu độc lập trong vụ án, Danh 13 và vợ chồng bà T đã thỏa thuận giao trả đất và vàng đầy đủ với nhau không còn liên quan gì nên Danh 13 yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh 14 trình bày:

Vào năm 2000 Danh 14 và Danh 13 có hùn với nhau để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông U, bà T một phần đất vườn và ruộng khoảng hơn 5 công, là phần đất giáp lộ hiện nay đang tranh chấp giữa bà T và ông P lúc đó chưa có kênh Hậu, lúc sang với giá là 20 chỉ vàng 24k, hai bên không có làm giấy tờ gì, Danh 14 và Danh 13 cũng đã trả vàng xong cho vợ chồng bà T hậm. Sau đó, ông Danh V là anh ruột của ông U có gặp Danh 14 và Danh 13 để xin chuộc lại phần đất này với giá là 22 chỉ vàng 24k, do quen biết nên Danh 14 cũng đồng ý và hai bên cũng đã giao vàng và giao đất lại cho ông Danh V xong, sau khi chuộc lại đất thì ông Văn giao phần đất này lại cho vợ chồng ông U sử dụng, năm 2003 do phải đi làm ăn xa không có điều kiện canh tác nên vợ chồng ông U đã cố lại phần đất này cho ông P huông, còn việc cố đất giá bao nhiêu thì Danh 14 không biết.

Theo Danh 14 thì phần đất trên vợ chồng bà T không có sang cho ông P nhưng vì hoàn cảnh khó khăn phải đi làm ăn xa nên mới cố lại cho ông P và ông P mới được sử dụng cho đến nay. Hiện nay tôi không còn liên quan gì đến phần đất trên nên tôi không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh B trình bày:

Ngày 29/12/1993, ông B có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Danh U, bà Thị T với diện tích 01 công tầm 03m để làm nhà máy xay lúa. Lúc chuyển nhượng có làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 4,5 chỉ vàng 24k, hai bên đã giao vàng và nhận đất xong. Sau khi nhận chuyển nhượng ông B canh tác đất và làm nhà máy xay lúa được khoảng 01 năm thì ông B sang lại cho ông Danh P (sang

giá bao nhiêu ông không nhớ), sau đó ông P là người sử dụng phần đất và nhà máy xay lúa mà ông B đã sang. Lúc sang cho ông P thì Bông giao toàn bộ giấy tờ sang đất cho ông P giữ. Hiện phần đất này ông P đang trực tiếp sử dụng. Còn phần đất đang tranh chấp giữa ông P với bà T thì ông B không biết việc các bên chuyển nhượng hay cầm cố, vì sau khi chuyển nhượng đất cho ông P thì ông B đi làm ăn sinh sống ở nơi khác.

Đối với phần đất ông B đã chuyển nhượng cho ông P thì giữa ông P và bà T tự giải quyết, ông B không còn liên quan gì trong phần đất này nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngól (gọi tắt là ông Ngól) trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp tại thửa 1326 diện tích khoảng 3000m² là của mẹ Trần 12 là bà K. Bà K sử dụng đến năm 1987 thì chết để lại phần đất này lại cho Trần 12 sử dụng, vì Trần 12 là người sống chung với bà K. Đến năm 1988, khi Trần 12 vào canh tác đất thì ông U, ông P ngăn cản không cho sử dụng. Lúc đó Trần 12 có yêu cầu địa phương giải quyết tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã thống nhất giao cho Trần 12 được sử dụng phần đất này, vì phần đất này do Trần 12 đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất (tuy nhiên, do thời gian quá lâu nên Trần 12 không còn giữ giấy tờ gì liên quan). Sau đó ông U và ông P tiếp tục ngăn cản không cho Trần 12 sử dụng nên tiếp tục phát sinh tranh chấp. Đến khoảng năm 1994 Trần 12 có về địa phương tiếp tục yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với phần đất này, Trần 12 có yêu cầu đến Tòa án giải quyết nhưng Tòa án hướng dẫn là phần đất này Ủy ban nhân dân xã Xà Phiên đã giải quyết và quyết định giao đất cho Trần 12 sử dụng, nhưng ông U và ông P vẫn không trả lại đất mà chiếm đất sử dụng đến nay. Do điều kiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên Trần 12 phải đi làm ăn xa và thay đổi chỗ ở cho đến nay nên chưa tiếp tục khởi kiện được.

Tuy nhiên, do quá trình giải quyết tranh chấp giữa bà T và ông P tại cấp cơ sở Trần 12 chưa được tham gia nên nay Trần 12 yêu cầu Tòa án tách phần tranh chấp đối với thửa đất 1326 ra giải quyết thành vụ án khác để Trần 12 được tham gia trong quá trình tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì thêm.

Ông Trần 15 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang trình bày:

Trường hợp ông Danh U được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời ngày 30/3/1992, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 11.000m² đất tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Hiện Ủy ban nhân dân huyện L đã có quyết định thu hồi một phần tại thửa đất 1010 và

đã được phê duyệt phương án bồi thường để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường vào đền thờ Bác Hồ (đoạn từ xã Xà Phiên đến đền thờ Bác Hồ). Do phát sinh tranh chấp nên ông Danh P và bà Thị T chưa bàn giao mặt bằng và chưa ai được nhận tiền đền bù.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn công nghiệp – viễn thông Quân đội chi nhánh Hậu Giang (Viettel Hậu Giang) trình bày:

Năm 2015, Tập đoàn công nghiệp - viễn thông Quân đội Chi nhánh Hậu Giang (gọi tắt là Viettel Hậu Giang) có ký kết hợp đồng thuê đất của vợ chồng ông Danh P và bà Nguyễn Thị Út để xây dựng, lắp đặt thiết bị và dựng cột anten phát sóng. Khi ký kết hợp đồng thì ông P xác định vị trí đất cho thuê là thuộc quyền sử dụng đất của ông tại thửa đất 1008. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2025, giá thuê là 1.334.000đ/tháng. Sau khi thuê đất thì Viettel Hậu Giang đã xây dựng một phòng lắp đặt thiết bị và dựng cột anten trên phần đất này, hiện nay vẫn còn đang hoạt động. Khi ông P và bà T phát sinh tranh chấp đất, qua đo đạc thẩm định đất Tòa án xác định vị trí phòng thiết bị và trụ anten phát sóng có nằm một phần trong phần đất đang tranh chấp giữa ông P và bà T hạm. Tuy nhiên, thấy rằng khi Viettel Hậu Giang ký kết hợp đồng thuê đất thì chỉ biết phần đất này là của vợ chồng ông P theo như ông P xác định. Tại thời điểm thuê đất không có phát sinh tranh chấp gì.

Do đó, Viettel Hậu Giang không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này khi Tòa án giải quyết vụ án xong, nếu quyết định của Tòa án có ảnh hưởng đến quyền lợi của Viettel Hậu Giang thì Viettel Hậu Giang sẽ khởi kiện vợ chồng ông Danh P để giải quyết các vấn đề có liên quan đến hợp đồng thuê vị trí đặt trạm viễn thông bằng một vụ kiện khác. Vì vậy, Viettel Hậu Giang không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị T đối với bị đơn ông Danh P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị 7 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bằng giấy tay “*Tờ cam kết cầm cố đất*” ngày 18/5/2003 và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Thị T, ông Danh U và bị đơn ông Danh P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị 7 vô hiệu.

2. Buộc ông Danh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị 7 trả lại cho nguyên đơn bà Thị T các phần đất như sau: Phần đất tại một phần thửa

1009 diện tích 6.680,8m² (vị trí 9). Phần đất tại một phần thửa 1010 diện tích 2.027,8m² (vị trí 10). Phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 391m² (vị trí 12).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết các thủ tục thu hồi đất đối với phần đất tại một phần thửa 1010 có diện tích 170,8m² (vị trí 11) cho bà Thị T theo quy định pháp luật.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 29/HGR, ngày 13/5/2021 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang).

3. Buộc nguyên đơn bà Thị T trả cho bị đơn ông Danh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị 7 42 (bốn mươi hai) chỉ vàng 24k loại 9999 và số tiền 1.150.000 đồng (một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Nguyên đơn bà Thị T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc bà Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn cho ông Danh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị 7 giá trị cây trồng với số tiền là 20.420.500 đồng (hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Danh 9 có trách nhiệm di dời toàn bộ phần công trình xây dựng trên phần đất tại thửa 1010 (vị trí 7) để trả lại hiện trạng đất cho bà Thị T theo vị trí kích thước được nêu (tại mảnh trích đo địa chính số 29/HGR, ngày 13/5/2021 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang).

6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị T đối với bị đơn ông Danh P về việc đòi lại phần đất tại thửa 1326, diện tích khoảng 3.500,6m² (vị trí 19).

Giành quyền khởi kiện cho bà Thị T đối với ông Danh P khi phát sinh tranh chấp đối với phần đất tại thửa 1326 theo quy định pháp luật.

7. Đối với phần ranh đất tranh chấp giữa bà T và ông P tại thửa 1009 diện tích 380,5m² (vị trí 8), tại thửa 1010 diện tích 70,5m² (vị trí 15), trong phạm vi giải phóng mặt bằng diện tích 7m² (vị trí 6+14), phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 17,4m² (vị trí 5+13) bà T và ông P không yêu cầu nên không xem xét. Giành quyền khởi kiện về tranh chấp ranh đất tại các vị trí trên cho bà Thị T đối với ông Danh P huông, bà Thị 7 khi bà T có yêu cầu theo quy định pháp luật.

8. Tập đoàn công nghiệp - viễn thông Quân đội chi nhánh Hậu Giang không có yêu cầu độc lập đối với vợ chồng ông P, bà Thị 7 để giải quyết đối với hợp đồng thuê vị trí đặt trạm viễn thông nên hội đồng xét xử không xem xét.

Giành quyền khởi kiện cho Tập đoàn công nghiệp - viễn thông Quân đội chi nhánh Hậu Giang đối với vợ chồng ông Danh P, bà Thị 7 về hợp đồng thuê vị trí đặt trạm viễn thông nếu quyền lợi của Tập đoàn công nghiệp – viễn thông Quân đội chi nhánh Hậu Giang bị ảnh hưởng.

Giành quyền khởi kiện cho bà T đối với Tập đoàn công nghiệp – viễn thông Quân đội chi nhánh Hậu Giang nếu hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có liên quan đến phần đất đặt trụ tổng đài tại thửa 1010 (vị trí 10).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và lược đồ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, bị đơn ông Danh P có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ vụ án cho vợ chồng bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về điều chỉnh số liệu diện tích tranh chấp tại thửa 1010 theo Mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Bà Thị T cho rằng, vào ngày 18/5/2003 vợ chồng bà T có cầm cố cho ông Danh P phần đất diện tích khoảng 5,5 công với giá 42 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng, có làm giấy tay, khi giao đất cho bên ông Danh P canh tác thì không có đo đạc. Khi phát sinh tranh chấp, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc thực tế kết quả như sau:

[1.1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 29/HGR ngày 13/5/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang thì phần đất tranh chấp bà T yêu cầu được chuộc lại tại thửa 1009, loại đất 2L, tại vị trí (8+9) có diện tích 7.061,3m².

[1.2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu thì phần đất tranh chấp bà T yêu cầu được chuộc lại tại thửa 1010, tại vị trí (4+5+6) có diện tích

1.770,2m², và phần đất ven kênh Long Mỹ 2 tại vị trí (1+2+3) có diện tích 292,4m².

[1.3] Ông P thừa nhận có cầm cố của vợ chồng bà T phần đất ruộng khoảng 5,5 công, theo đo đạc thực tế tại thửa 1009, diện tích 6.680,8m² (vị trí 9) với giá 42 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng theo mảnh trích đo địa chính số 29/HGR ngày 13/5/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang), ông đồng ý cho bà T chuộc lại theo giá thị trường.

[2] Đối với phần đất vườn tại thửa 1010, diện tích 1.657,2m² (vị trí 5) và phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 280,7m² (vị trí 2) theo mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu là nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà T và ông U ngày 19/6/1999 với giá 40 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay, không P hải cầm cố như bà T trình bày.

[2.1] Ông P có cung cấp chứng cứ là các tài liệu “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 19/6/1999”, “Biên bản (chứng kiến) ngày 19/6/1999”, “Văn bản trả lời của ông Võ Văn Lý ngày 21/6/1999”, “Tờ thừa nhận ngày 30/3/2000”, “Biên nhận ngày 03/4/2000”, “Giấy xác nhận sự thật ngày 02/7/2017 và ngày 27/6/2017”, “Xác nhận (nhân chứng) ngày 07/4/2017” và các lai thu thuế nhà đất. Các tài liệu ông P cung cấp như nêu trên cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ, xác định tại thời điểm năm 1999 vợ chồng ông U, bà T không có mặt tại địa phương mà đang đi làm ăn ở Campuchia, nên tờ chuyển nhượng đất thổ cư được lập ngày 19/6/1999 do bên ông P cung cấp là không P hù hợp. Ngoài ra, theo lời trình bày của những người làm chứng thể hiện các tài liệu chứng cứ do ông P cung cấp để chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông P và vợ chồng ông U, bà T bao gồm “Biên bản (chứng kiến) ngày 19/6/1999”, “tờ thừa nhận ngày 30/3/2000”, “biên nhận ngày 03/4/2000”, “giấy xác nhận sự thật ngày 02/7/2017 và ngày 27/6/2017”, “xác nhận (nhân chứng) ngày 07/4/2017” là do ông P nhờ người khác viết lại, xác nhận lại vào năm 2017, không P hải được lập vào năm 1999 và năm 2000.

[2.2] Ông P trình bày, ông nhận chuyển nhượng 5,5 công đất của vợ chồng bà T giá 40 chỉ vàng 24k và cổ phần đất 5,5 công giá 42 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng (tổng cộng là 82 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng). Theo các tài liệu ông P cung cấp thì chỉ có 01 biên nhận nhận vàng ngày 04/3/2000 của ông U với 40 chỉ vàng 24k, phần còn lại bên bà T không thừa nhận nhưng ông Phùng không chứng minh được.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, ông P có yêu cầu xem xét thẩm định đo đạc lại phần đất tại thửa 1010. Ông P cho rằng, phần đất ông chuyển nhượng có diện tích là 5,5 công, nhưng theo đo đạc thực tế thì một phần tại thửa 1010 chỉ có diện tích

1.657,2m² tại vị trí 5 theo Mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu. Nếu tính luôn phần ranh đất hai bên tranh chấp và phần đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng và cả phần đất ven kênh Long Mỹ 2 thì phần đất tại thửa 1010 chỉ có 2.050,9m², chưa đủ 2 công tầm 3m theo cách tính tại địa phương.

[3] Từ những phân tích như trên ([2.1], [2.2] và [2.3]), ông P cho rằng, vào ngày 19/6/1999 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T phần đất diện tích 5,5 công là không có căn cứ. Nên việc bà T khởi kiện ông P xin chuộc lại phần đất đã cầm cố tại thửa 1009 và một phần của thửa 1010 là có cơ sở.

[4] Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và Luật đất đai năm 2013 thì không cho phép người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho người khác. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự, thì thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Thị T, ông U và vợ chồng ông P, bà Thị 7 ngày 18/5/2003 là vô hiệu.

[4.1] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo qui định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông P 42 chỉ vàng 24k và 1.150.000 đồng, còn ông P có nghĩa vụ trả lại phần đất tại thửa 1009 theo đo đạc thực tế diện tích 6.680,8m² và một phần của thửa 1010 theo đo đạc thực tế diện tích 1.657,2m² cho bà T hậm.

[4.2] Về cây trồng trên đất, bà T và ông P thống nhất toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp do vợ chồng ông P trồng, do hai bên không thỏa thuận được, nên giao cho bên bà T được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất và buộc bà T có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho vợ chồng ông P, bà Thị 7 theo chứng thư Thẩm định giá ngày 28/11/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín với số tiền 20.420.500 đồng (hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ngàn năm trăm đồng).

[5] Đối với anh Danh 9 là người được ông P cho sử dụng phần đất tại vị trí số (5), thửa 1010 cất nhà trên phần đất tranh chấp (vị trí a,b,c,) theo Mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu, nhưng anh Danh 9 không có yêu cầu độc lập đối với phần nhà anh xây cất trên đất tranh chấp, nên không xem xét. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Danh 9 có sửa chữa căn nhà, nhưng không có giấy phép, chính quyền địa phương có lập biên bản ngày 29/12/2022, anh Xà Banh có cam kết sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời nếu công nhận phần đất cho bà Thị T, không yêu hỗ trợ, bồi thường. Do đó, buộc anh Danh 9 có trách nhiệm di dời toàn bộ phần công trình xây dựng trả lại hiện trạng đất diện tích 1.657,2m² tại vị trí (5) tại thửa 1010 cho bà T.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy ông Danh P là người kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không chấp nhận kháng cáo của ông Danh P.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 3, Điều 131, Điều 136, Điều 414 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 122, Điều 131, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 3 Luật đất đai năm 1993;

Điều 16; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Danh P.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thị T .

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bằng giấy tay “Tờ cam kết cầm cố đất” ngày 18/5/2003 và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Thị T, ông Danh U và ông Danh P, bà Thị 7 vô hiệu.

2. Buộc ông Danh P và bà Thị 7 trả lại cho bà Thị T các phần đất như sau:

- Phần đất tại một phần thửa 1009 diện tích 6.680,8m² (vị trí 9) theo mảnh trích đo địa chính số 29/HGR ngày 13/5/2021 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang.

Phần đất tại một phần thửa 1010 diện tích 1.657,2m² (vị trí 5) và phần đất ven kênh Long Mỹ 2 diện tích 280,7m² (vị trí 2) theo mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu.

3. Buộc bà Thị T trả cho ông Danh P và bà Thị 7 42 (bốn mươi hai) chỉ vàng 24k và số tiền 1.150.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Bà Thị T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc bà Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Danh P và bà Thị 7 giá trị cây trồng với số tiền là 20.420.500 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Buộc anh Danh 9 có trách nhiệm di dời toàn bộ phần công trình xây dựng trả lại hiện trạng đất tại vị trí số 5 diện tích 1.657,2m² tại thửa 1010 diện tích cho bà Thị T theo mảnh trích đo địa chính số 66/SHC ngày 13/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu.

6. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thị T và ông Danh P và bà Thị 7 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Bà Thị T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, cụ thể: theo lai thu số 0010384 số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và theo lai thu số 0011976 số tiền là 1.875.000 đồng (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

6.2. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Danh P và bà Thị 7 có nghĩa vụ nộp số tiền đo đạc thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ với số tiền là: 24.731.001 đồng (hai mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi một ngàn không trăm lẻ một đồng), ông P đã nộp xong số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), ông P và bà Thị 7 còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền 9.731.001 đồng (Chín triệu bảy trăm ba mươi một ngàn không trăm lẻ một ngàn) để hoàn trả lại cho bà Thị T.

6.3. Chi phí đo đạc, thẩm định và lược đồ tại cấp phúc thẩm: Buộc ông Danh P phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), đã nộp xong.

6.4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Danh P được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 12/10/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Đình Nghệ

