

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 596/2024/DS-PT

Ngày: 27-9-2024

V/v tranh chấp dân sự hợp đồng
cổ đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vượng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06/8, 06/9, 27/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 328/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp dân sự hợp đồng cổ đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 472/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số E, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (*Có mặt*)

2. Bị đơn: Ông Hồ Thanh S, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (*Có mặt*)

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

3.1. Ông Đỗ Hữu L, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số E, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

3.2. Bà Phạm Thu T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Thanh S và bà Nguyễn Thu T1: Luật sư Lê Thị Kim K - Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Quốc lộ H, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ - Là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ là nguyên đơn trình bày: Vào năm 1999 - 2000 ông Đ có thỏa thuận có quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh S, có làm văn bản viết tay, theo văn bản thì bên ông Đ giao cho ông S sử dụng diện tích 3.579m² đất 2 lúa, thuộc thửa số 548, tờ số 4, tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất cho ông S canh tác, phía ông S giao cho ông Đ 01 (một) cây vàng 24k, vàng thị trường, giao kết khi nào ông Đ trả 01 cây vàng cho ông S, thì ông S giao trả đất cầm cố này lại cho ông Đ.

Năm 2017 kéo dài đến nay, thì Ủy ban xã B mời hòa giải nhiều lần, nói là ông Đỗ Hữu L có đơn tranh chấp, nhưng các lần mời không có hòa giải được do không có đủ mặt các bên; đất cầm cố thì ông Đ phát hiện do ông L canh tác, ông L nói là mua lại của ông S, còn giấy tờ đất thì ông Đ không biết bằng cách nào mà ông S lại được ghi nhận là đã nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Đ vào năm 2000. Từ trước nay ông Đ không ký tên làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông S.

Ngày 07/9/2023, Ủy ban nhân dân xã B có tiến hành lập biên bản hòa giải theo đơn yêu cầu của ông Đ, tại cuộc hòa giải ông S nói là ông Đ thiếu nợ ngân hàng, ông S trả nợ và ông Đ ký tên chuyển nhượng đất cho ông S và ông S chuyển nhượng đất lại cho ông L, nhưng ông Đ khẳng định năm 1996 ông vay Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L ông vay Ngân hàng rồi đáo hạn vay

liên tục, ông Đ tự trả nhiều lần, đến tháng 7/2023 ông Đ đã trả nợ cho Ngân hàng xong và đã lấy giấy đất về nhà cất giữ, không liên quan gì đến ông S. Cuối cùng Ủy ban nhân dân xã K1 không thành.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết: Chấm dứt hợp đồng cầm cố giữa ông Đ với ông S, ông Đ trả lại ông S 01 cây vàng 24k; buộc ông S và ông L giao trả toàn bộ diện tích 3.579m², thuộc thửa số 548, tờ số 4 cho ông Đ.

Việc ông Đ cố đất cho ông S có làm văn bản viết tay ký với nhau, nhưng giấy cố này đã bị thất lạc khi nộp ra Tổ hòa giải áp, nhưng việc cố đất này ông S có thừa nhận, có ghi trong biên bản hòa giải của UBND xã B.

Đất cố cho ông S, ông Đ đã được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ ngày 20/9/1993 (thời điểm cố năm 1999-2000 là đã có giấy đất); Giấy CNQSDĐ đất lúc này là cấp chung 3 thửa và đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện L.

Thời gian thế chấp vay tiền ngân hàng là từ năm 1996, ông Đ vay rồi đáo hạn vay tiếp liên tục (giấy đất do ngân hàng giữ liên tục, giấy cấp chung 3 thửa), khi đổi giấy mới thì ngân hàng và địa chính xã làm thủ tục cho ông Đ ký tên nộp, ông Đ nhận giấy hẹn (lúc này vẫn còn nợ vay ngân hàng), đến ngày hẹn ông Đ đi lấy giấy CN.QSDĐ mới thì phát hiện đất ông Đ bị thiếu mất 1 thửa, chỉ cấp mới cho ông Đ 2 giấy của 2 thửa, còn 1 thửa cầm cố cho ông S thì ngân hàng nói địa chính cắt chuyển cho ông S rồi, nên ông Đ còn 2 thửa 2 giấy giao cho Ngân hàng để vay tiền tiếp theo từ năm 2011, cho đến khoản tháng 7/2023 mới trả xong tiền vay, lấy giấy đất về đang cất giữ, còn giấy đất cũ chung 3 thửa thì cơ quan nào giữ ông Đ không biết. Khi nhận giấy đất mới, thấy mất 1 thửa cầm cố cho ông S thì ông Đ đã đi khiếu nại, nhưng xã mời không đủ mặt ông S, ông L nên không hòa giải được kéo dài đến nay.

Về việc cung cấp chứng cứ: Giấy cầm cố đã thất lạc; hồ sơ vay ngân hàng thì ngân hàng giữ, sổ vay bên ông Đ giữ đã bị mối ăn, mưa ướt rách, hư hỏng hết không cung cấp được cho Tòa án.

- *Tại văn bản ghi ý kiến; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Hồ Thanh S là bị đơn trình bày:* Vào năm 1999, ông Nguyễn Văn Đ có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất cho ông S, có làm văn bản viết tay (hiện do ông Đ lưu giữ). Theo văn bản thì ông Đ giao

cho ông S sử dụng, canh tác đất diện tích 3.975m² đất lúa, thuộc thửa số 548, tờ số 4, tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất, phía ông S giao cho ông Đ 03 (ba) cây vàng 24k, thỏa thuận trong thời hạn 03 năm, nếu ông Đ trả 03 cây vàng lại cho ông S thì ông S sẽ giao trả đất cầm cố này lại cho ông Đ.

Nhưng khi ông S canh tác mới chỉ được thời hạn 01 năm, ông Đ nợ Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L và không có khả năng trả nợ, nên Ngân hàng đã tiến hành phát mãi tài sản (cụ thể là thửa đất được nhắc đến ở trên) và thông báo việc hóa giá này trên loa phát thanh của xã B, qui trình thực hiện Ngân hàng đã ưu tiên người mua là người đang trực tiếp canh tác là ông S. Sau đó Ngân hàng đã mời ông S, ông Đ để thực hiện các giao dịch theo qui định pháp luật. Tiếp theo, ông S thu xếp tiền và cùng ông Đ mang tiền ra trả Ngân hàng và ông Đ đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho ông S. Địa chính đã tiến hành đo đạc đúng diện tích thửa đất và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã làm Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông S. Sau đó, vào năm 2016, ông S chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Đỗ Hữu L, sinh năm 1962, địa chỉ cư trú: Số E, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Quá trình thực hiện chuyển nhượng thửa đất từ ông Đ cũng như chuyển nhượng cho ông L là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật thời điểm đó và hoàn toàn hợp pháp.

Nhưng từ năm 2017 đến nay, ông Đ nhiều lần kiện ông S ra ấp và xã về vấn đề “Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất”. Ấp và xã đã hòa giải nhiều lần nhưng vẫn không đạt được kết quả. Nhưng điều quan trọng, lời khai của ông Đ ở những lần hòa giải không có sự thống nhất với nhau về nội dung tranh chấp (Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng cầm cố...). Cá biệt, có lần thì ông Đ nói ông S lấy không đúng diện tích thửa đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông S, vậy tức là ông Đ thừa nhận rằng có ký tên chuyển nhượng thửa đất cho ông S. Nhưng lần khác cũng như trong thông báo Tòa gửi cho ông S, ông Đ lại nói rằng ông Đ không ký tên chuyển nhượng thửa đất cho ông S. Rõ ràng, lời khai của ông Đ không thống nhất và tính trung thực về lời khai của ông Đ cần được xem xét lại. Lời khai không thống nhất của ông Đ giữa những lần hòa giải được ông Đỗ Hữu L và nhân viên hòa giải ở ấp và xã chứng kiến. Vì vụ việc đã trải qua 23 năm nên bằng chứng hợp pháp còn lại là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Còn nhân chứng là ông M - nhân viên Ngân hàng N - Chi nhánh

huyện L thời điểm đó đã chết, Địa chính thời điểm đó, ông Đỗ Hữu L và các nhân viên.

Thứ nhất, ông Đ nói rằng không ký tên chuyển nhượng thửa đất cho ông S tức nói ông S mua thửa đất bất hợp pháp, vậy tại sao ông Đ không khởi kiện ông S vào năm 2000, khi mà vụ việc vừa mới xảy ra, các giấy tờ liên quan còn được lưu giữ, sẽ rất dễ dàng cho việc điều tra của Tòa.

Thứ hai, là một công dân tôn trọng và tuyệt đối tuân thủ những quy định của pháp luật, chuyển nhượng tài sản là đất đúng theo trình tự quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng thửa đất từ ông Đ sang cho ông S (trong đó có yếu tố Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn xử lý nợ rủi ro), có sự đo đạc của Địa chính về diện tích thửa đất được chuyển nhượng, được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất được nói trên, thì việc ông Đ nói ông S mua bán đất bất hợp pháp chẳng khác gì vụ không Ngân hàng Nông nghiệp và P1 triển nông thôn, Địa chính cũng như Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm sai quy định của pháp luật Việt Nam.

Thứ ba, ông S yêu cầu xác minh lời khai không thống nhất và bất hợp lý giữa những lần hòa giải ở ấp và xã của ông Đ từ ông Đỗ Hữu L và các nhân viên hòa giải để có sự đánh giá khách quan, chính xác và công bằng đối với lời khai của ông Đ trong thông báo của Tòa.

Tóm lại: Giao dịch chuyển nhượng tài sản là đất là việc thực hiện tự nguyện giữa ba bên theo đúng qui định của pháp luật hiện hành, trong đó Ngân hàng đã trực tiếp là chủ thể của giao dịch này. Có thể nói thêm rằng: Thời điểm đó, ông S trực tiếp thu xếp kinh phí chuyển nhượng QSDĐ là một hành động gỡ rối cho ông Đ để ông không phải vướng hoặc vi phạm trong giao dịch với ngân hàng, cũng như gián tiếp giúp ngân hàng xử lý nợ xấu do ông Đ vi phạm hợp đồng giao dịch gây ra.

Nay ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, vì ông S chuyển nhượng đất đúng theo quy định của pháp.

- *Tại văn bản ghi ý kiến; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Đỗ Hữu L trình bày:* Vào tháng 12 năm 2016, ông L có mua thửa đất của ông Hồ Thanh S, thửa đất số 152, bản đồ số 16 thuộc ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 3.975 m² đất trồng

lúa, với giá tiền là 300.000.000 đồng. Trước khi mua ông L có đến UBND xã B hỏi địa chính xã nói đất này hợp lệ không có tranh chấp nên ông L mới quyết định mua.

Đến ngày 13 tháng 12 năm 2016 Ủy Ban Nhân Dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Đến mùa vụ xạ lúa, ông L xạ khoán ba ngày thì ông Nguyễn Văn Đ đem cỏ trồng trên thửa đất ông L từ bờ kinh vào khoảng 4m. Ông L nói với ông Đ đất ông L sao ông trồng cỏ. Ông Đ nói ngân hàng phát mãi bán cho ông S còn lại từ bờ kinh vào khoảng 4m nên tao trồng.

Sau đó ông L làm tờ tường trình gửi đến Ban hòa giải ấp. Ban hòa giải ấp mời ông Đ đến để hòa giải 02 lần, nhưng không thành.

Hai vụ lúa sau ông Đ tiếp tục phá trên thửa đất ông L. Ông L làm đơn trình cho UBND xã B. Ban hòa giải xã có mời ông Đ để giải quyết, nhưng ông Đ nói thửa đất ngân hàng phát mãi bán cho ông S còn lại từ bờ kinh vào khoảng 4m. Ban hòa giải xã hỏi còn 4m vậy giấy tờ ông đâu, ông Đ nói ông không biết.

Đến tháng 9 năm 2023 thì ông Nguyễn Văn Đ thừa ông Hồ Thanh S về việc cầm cố đất, Ban hòa giải xã có tiến hành giải quyết nhưng không thành.

Vì ông Đ nói trả lại 01 cây vàng là lấy đất lại làm. Theo ông L biết, ông Đ có cố cho ông S diện tích 3.975 m² đất trồng lúa bằng 03 cây vàng. Sau đó chưa đến ngày chuột lại thì ngân hàng phát mãi phần đất của ông Đ, có thông tin lên phát thanh của xã. Sau đó ông S sợ mất 03 cây vàng, nên ông S mới mua thửa đất 3.975 m² đất trồng lúa nói trên. Đến năm 2016, ông S kêu ông L bán rồi chuyển quyền sử dụng đất cho ông L.

Nay ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Vì phần đất tranh chấp thửa số 152, tờ số 16 tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông L nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông S, đất ông L đang quản lý sử dụng.

- *Tại biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Phạm Thu T trình bày:* Bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thống nhất theo lời trình bày của ông S. Vì phần đất tranh chấp thửa số 152, tờ số 16 (trước đây là thửa 548, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại xã

B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, trước khi cô cho ông S thì ông Đ đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N. Do ông Đ không trả tiền vay Ngân hàng nên ngân hàng bán hóa giá thửa đất này để thu hồi nợ, nên ông S mua lại sau đó chuyển nhượng hợp pháp cho ông L. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo định pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2024 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Tại Bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30/5/2024, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc ông S và ông L trả lại diện tích thửa 548 tờ bản đồ số 4, tại xã B cho ông Đ được quyền sử dụng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Bùi Văn P trình bày: Ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

+ Ông Hồ Thanh S trình bày: Ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

+ Ông Đỗ Hữu L trình bày: Ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện đối với ông Hồ Thanh S, về việc tranh chấp hợp đồng cổ đất, Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Ông Đ kháng cáo trong thời hạn là hợp lệ. Ông Đ ủy quyền cho ông Bùi Văn P thủ tục ủy quyền phù hợp nên chấp nhận.

[2] Theo ông Đ trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đ diện tích 3.579m² thửa số 548 (lúa) tờ bản đồ số 4, cấp giấy chứng nhận cho ông Đ ngày 20/9/1993; đất tại xã B, huyện T (nay là huyện L), tỉnh Đồng Tháp. Năm 1999, ông Đ cổ đất cho ông S diện tích 3.579m² thửa số 548 nêu trên. Nay ông Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng cổ đất và yêu cầu ông S trả lại đất. Ông S không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ, vì ông S đã nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Đ đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Đ và ông S đều khai thống nhất vào năm 1999 thì ông Đ có thỏa thuận cổ đất cho ông S. Tuy nhiên, ông Đ cho rằng giá cổ đất là 01 lượng vàng 24k vàng thị trường, thời hạn cổ đất đến khi nào ông Đ trả lại vàng thì ông S mới trả lại đất, nhưng ông S xác định giá cổ đất là 03 lượng vàng 24k và thỏa thuận trong thời hạn 03 năm, nếu ông Đ trả vàng lại cho ông S thì ông S sẽ trả lại phần đất cổ. Hai bên có lập giấy viết tay giao cho ông Đ giữ nhưng ông Đ không cung cấp được giấy cổ đất năm 1999.

[3] Xét thấy tại thời điểm cổ đất thì ông Đ đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L (gọi tắt là Ngân hàng). Theo ông S trình bày là sau khi cổ đất được một năm thì ông Đ chuyển nhượng phần đất cổ luôn cho ông S với giá 05 lượng 01 chỉ 05 phân vàng 24k (quy thành tiền trả nợ Ngân hàng). Nguyên nhân: Ông Đ không khả năng trả tiền vay Ngân hàng, nên Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp của ông Đ và việc phát mãi tài sản thế chấp được thông báo trên loa phát thanh của xã B. Do ông S là người đang quản lý canh tác thửa đất số 548 (lúa), nên được ưu tiên nhận chuyển nhượng và việc chuyển nhượng QSDĐ là do ông Đ với ông S tự thỏa thuận về giá chuyển nhượng, sau đó ông S mang tiền đi cùng với ông Đ đến

Ngân hàng trả nợ và hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, ông S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 1949/CNVPĐKĐĐHLV-ĐKCG ngày 25/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ý kiến như sau: Thửa đất số 548 tờ bản đồ số 4 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Hồ Thanh S vào ngày 21/6/2000, tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Hiện không tìm được hồ sơ lưu trữ nên không thể cung cấp thông tin theo yêu cầu của đơn vị (Tòa án). Nguyên nhân: Việc lưu trữ hồ sơ trước đây gặp nhiều khó khăn và công tác lưu trữ chưa đảm bảo theo quy định nên hồ sơ thất lạc chưa tìm được.

Ngày 29/7/2024, ông P có đơn yêu cầu Tòa án Tỉnh thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ vay, hồ sơ giải chấp tài sản thế chấp của ông Đ tại Ngân hàng vào năm 2000. Tại phiên tòa, ông P xác định chỉ cung cấp được bản phô giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Đ ngày 20/9/1993 và bản phô tô căn cước công dân của ông Đ để có thông tin thu thập hồ sơ vay tiền, thế chấp tài sản của ông Đ (ông Đ không có lưu giữ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp). Đối với ông S cũng khẳng định không cung cấp được hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản của ông Đ và chứng từ nộp tiền thanh toán nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp ra làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 548.

Tại Công văn số 1519/NHNo.KHCN ngày 19/9/2024 của Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Đ, cung cấp thông tin như sau: A Chi nhánh tỉnh Đ đã tiến hành chỉ đạo các bộ phận nghiệp vụ tại Tỉnh và A Chi nhánh huyện L rà soát để thu thập thông tin, chứng cứ liên quan đến vụ việc. Nhưng do vào thời điểm từ năm 1999 đến năm 2001 A sử dụng chương trình quản lý khách hàng cũ khác so với hiện nay (hiện nay đã chuyển đổi sang chương trình quản lý khách hàng mới), nên để có cơ sở thu thập lại các chứng cứ liên quan đến vụ việc trên cần có thời gian cụ thể (cụ thể ngày vay, ngày trả nợ, ngày rút quyền sử dụng đất ...), thì đơn vị mới có cơ sở tra cứu thông tin lại được, với các thông tin của Tòa án cung cấp thì không đủ cơ sở dữ liệu để thu thập chứng cứ theo yêu cầu.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/9/2023 ông Đ cho rằng không hiểu vì sao phần đất của ông lại được cắt chuyển cho ông S sử dụng, sau đó ông S bán cho ông L. Nhận thấy, ông Đ cho rằng hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng là

không phù hợp thực tế, bởi vì sau khi việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và ông S, giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động tại trang 4. Ông Đ không thừa nhận việc chuyển nhượng QSDĐ, nhưng ông Đ cung cấp giấy chứng nhận QSDĐ (phô tô) do ông Đ đứng tên cấp ngày 20/9/1993 thể hiện nội dung là *thửa số 548 chuyển nhượng cho ông Hồ Thanh S hết diện tích có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện L (ký tên đóng dấu)*. Trong khi đó ông Đ biết đọc, biết viết nhưng khi nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Đ hoàn toàn không có khiếu nại, đồng thời ông Đ cũng có đất gần phần đất tranh chấp nhưng ông cũng không tranh chấp gì trong thời gian dài trên 20 năm.

Mặt khác ông P đại diện cho ông Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng có đất nhưng không xuất trình được giấy có đất. Qua đó cho thấy khi thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thì giấy có đất cũng đã bị hủy bỏ là phù hợp giao dịch thông thường. Việc thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng là nhằm mục đích bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay và chỉ khi ông Đ thanh toán tiền vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới lập thủ tục giải chấp tài sản thế chấp (nếu không trả nợ vay thì Ngân hàng sẽ không trả lại giấy chứng nhận), vì vậy ông Đ cho rằng ông không có ký tên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông S là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ thừa nhận vào năm 2011 thì ông có đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ và ông biết giấy chứng nhận được cấp lại chỉ còn 02 thửa đất (không có thửa số 548), nhưng ông Đ hoàn toàn không có khiếu nại theo quy định.

Ngoài ra biên bản hòa giải ngày 07/9/2023 của Ủy ban nhân dân xã B, thể hiện ý kiến của một số thành viên Hội đồng hòa giải cho rằng ông Đ vay tiền Ngân hàng đến quá thời hạn quy định nên Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp, bán cho ông S là người đang canh tác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông Đ, nên kháng cáo của ông Đ là không có cơ sở.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật nên giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ phải chịu 300.000đ, nhưng ông Đ là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

3. Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ.

4. Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn Đ chịu 5.799.000 đồng (đã nộp và chi xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Lấp Vò;

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

- Chi cục THADS huyện Lập Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng