

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 48/2023/DS-PT
Ngày 09 - 03 -2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Các Thẩm phán: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng;
Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 3 năm 2023 và Tuyên án ngày 09 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Mai Thị B**, sinh năm 1937; Địa chỉ: Số 75, ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mai Thị B:** Ông **Nguyễn Văn G**; Địa chỉ: Ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Mai Thị B:** Ông **Phạm Minh T** – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị C**; sinh năm: 1951; (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn T**; sinh năm: 1953. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 75, ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn T: Luật sư **Hồ Chí B** – Công ty luật TNHH Đ, thuộc đoàn luật sư Tp H. (Có mặt)*

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

1. Ông Lý Văn C; sinh năm: 1957; (có mặt)
2. Ông Trần Văn C; sinh năm: 1972; (vắng mặt)
3. Bà Nguyễn Thị Ngọc T; (vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Văn G; (có mặt)
5. Bà Nguyễn Thị H; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Nguyễn Héc L; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông Nguyễn Văn T; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Mỹ B, huyện Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

8. Ông Trần Trường G; sinh năm: 1976; (có mặt)
9. Bà Nguyễn Thị N; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Mai Thị B trình bày:

Trước đây, cha mẹ chồng bà có cho vợ chồng bà (chồng bà B là ông Nguyễn Văn L – chết ngày 06/3/2010) thừa đất số 297, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Bà và chồng quản lý sử dụng đến năm 1994 thì chồng bà Đ Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.600m².

Vào ngày 20/02/1994 âm lịch thì vợ chồng bà có cớ đất cho bà Nguyễn Thị Đ (bà Đ chết ngày 11/12/2006 âm lịch), phần đất là 01 công tầm cây thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N với giá 3.000.000 đồng, khi cớ đất có làm giấy viết tay là “Giấy thế chấp đất ruộng” lập ngày 20/02/1994 âm lịch, không có thỏa thuận thời gian chuộc mà chỉ thỏa thuận là khi nào vợ chồng bà có tiền thì chuộc lại. Thời điểm bà cớ đất cho bà Đ thì con của bà Đ là ông Lý Văn C ở chung với bà Đ và cháu ngoại của bà Đ là ông Trần Văn C canh tác đất này 02 năm, còn 0,5 công đất thì vợ chồng bà cầm cớ cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T với giá là 03 chỉ vàng 24K, khi cầm cớ không có làm văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, đồng thời cũng không thỏa thuận thời gian chuộc đất mà chỉ thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc về. Sau một thời gian ông T mới nói

là vợ chồng bà không chuộc nổi đất thì ông chuộc về khi nào vợ chồng bà có tiền, vàng thì đưa cho ông T, rồi ông T trả lại đất nhưng nay ông T cho rằng phần đất trên vợ chồng bà đã sang bán cho ông T, ông T không đồng ý cho chuộc đất. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Mai Thị B đang giữ.

Đối với phần nửa công đất nêu trên, trước đây có hiện trạng là giáp với phần 01 công đất mà vợ chồng bà B đã cầm cố cho bà Đ và phần đất này chồng bà là ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận, và giữa phần nửa công đất và 01 công đất này có bờ ranh, sau này mới bị phá bờ, phần nửa công đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng bà là ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng, theo kết quả thẩm định, đo đạc phần đất này có diện tích 627,1m² (ông Nguyễn Văn T đứng tên trong sổ mục kê).

Bà Mai Thị B thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc ngày 19/3/2021 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/4/2021 và yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà chuộc lại đất từ ông Nguyễn Văn T theo kết quả thẩm định, đo đạc nêu trên có diện tích 2.141,3m² thuộc thửa 297 và một phần thửa 296, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và bà sẽ trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 3.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24K tại thời điểm cầm cố đất.

Tại Tờ phản hồi ngày 06/12/2021, Tờ phản hồi lần 2 ngày 07/01/2021, Tờ tường trình ngày 18/02/2022, Tờ tường trình ngày 20/8/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp mà bà Mai Thị B yêu cầu có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại, thời điểm trước đây ông Nguyễn Văn L (là anh ruột của ông) canh tác đồng thời kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và ông Lai được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Phần đất này trước đây vợ chồng bà B, ông Lai chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ 01 công tầm cây chứ không phải cầm cố cho bà Đ theo giấy thế chấp đất ruộng mà bà B cung cấp và giấy thế chấp này là không hợp pháp, còn 0,5 công tầm cây đất thì chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị C chứ không phải cầm cố cho bà C và ông T như lời trình bày của bà B. Ông T cũng không có chuộc lại đất từ bà Đ và bà C cũng như không có nói với vợ chồng bà B là khi nào có tiền, vàng đưa cho ông T thì ông T trả lại đất. Ngày 02/02/2001, bà Nguyễn Thị Đ mới chuyển nhượng cho ông T 01 công đất ruộng, ngày 10/02/2001 bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng 0,5 công đất tầm cây đất ruộng cho ông T, khi chuyển nhượng đều có làm giấy viết tay. Do đó, việc bà B yêu cầu chuộc lại đất là không có căn cứ. Đối với hiện trạng phần nửa công đất, phần đất này giáp với phần 01 công đất mà vợ chồng bà B đã chuyển nhượng cho bà Đ, và giữa phần nửa công đất và 01 công đất này có bờ ranh, sau này mới bị phá bờ và có hiện trạng như phần đất tranh chấp hiện nay. Ông T thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc đối với phần đất tranh chấp có diện tích 2.141,3m² thuộc hai thửa 297 và thửa 296, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B về việc yêu cầu chuộc lại đất do phần đất này vợ chồng bà B đã chuyển nhượng cho bà Đ và bà C và ông nhận chuyển nhượng lại hợp pháp từ bà Đ và bà

C. Hiện phần đất này ông cho con là vợ chồng ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

Tại tờ phản hồi ngày 01/6/2021 cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B, vì phần nửa công đất bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Mai Thị B vào năm 1997, do thời điểm đó vợ chồng bà B còn nợ bà 03 chỉ vàng 24K, không có khả năng trả nên mới chuyển nhượng lại nửa công đất cho bà để trừ nợ chứ không phải cầm cố cho bà, khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, vợ chồng bà B không có giữ giấy viết tay này mà đưa cho bà nhưng bà đã làm mất. Hiện trạng phần nửa công đất trước đây giáp với phần 01 công đất mà vợ chồng bà B đã chuyển nhượng cho bà Đ và giữa phần nửa công đất và 01 công đất này có bờ ranh, sau này mới bị phá bờ. Năm 2001 thì bà chuyển nhượng lại cho em ruột của bà là ông Nguyễn Văn T, khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, hiện ông T đang giữ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn C trình bày: Trước đây vợ chồng bà Mai Thị B có cầm cố đất cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ theo “Giấy thế chấp đất ruộng” lập ngày 20/02/1994 âm lịch là sự thật, hiện nay mẹ ông Nguyễn Thị Đ đã chết, chữ ký và chữ viết “Lý Văn C” trong “Giấy thế chấp đất ruộng” tại thửa 297 đúng là của ông. Vợ chồng bà B thế chấp đất cho mẹ ông Nguyễn Thị Đ là vì vợ chồng bà B thiếu tiền vay không có tiền đóng lãi nên mới thế chấp, sau khi thế chấp thì ông cùng với cháu ông là Trần Văn C có canh tác phần đất này một thời gian, sau này thì thấy ông T canh tác. Còn việc vợ chồng bà B có cầm cố đất cho bà C hay không thì ông không biết. Chữ ký và chữ viết “Lý Văn C” trong “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” ngày 02/02/2001 giữa bà Đ và ông T không phải là của ông. Đồng thời, ông không yêu cầu đối với số tiền thế chấp 3.000.000 đồng cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn G thống nhất với lời trình bày của bà Mai Thị B, không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, ông Trần Trường G trình bày: Hiện phần đất đang tranh chấp ông Nguyễn Văn T là cha vợ của ông cho cho vợ chồng ông quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay, ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T, không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại Đơn xin vắng mặt ngày 06/7/2022, ông Trần Văn C trình bày ông đã canh tác phần đất tại thửa 297 liên tục trong hai năm. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Héc L, ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị N: Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B nhưng bà T, bà H, ông L, ông T và bà N không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến. Tòa án đã thông báo về toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho các ông, bà nêu trên và đưa vụ án ra xét xử, các ông bà, nêu trên vắng mặt và không

giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại Bản án sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, án sơ thẩm tuyên như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 77 của Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 15, khoản 3 Điều 16 của của Pháp lệnh số:

52-LCT/HĐNN ngày 29 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Nhà nước về Hợp đồng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết số: 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B về việc: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/1994 âm lịch là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G, bà Nguyễn Thị N trả cho bà Mai Thị B phần đất có diện tích 1.514,2m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đất có vị trí, tứ cận như sau: Hướng đông giáp thửa 306 và thửa 294, có số đo 5,68m + 18,78m; hướng tây giáp thửa 298, có số đo 20,62m; hướng nam giáp thửa 296, có số đo 67,08m; hướng bắc giáp thửa 299, có số đo 67,10m.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B về việc yêu cầu chuộc lại phần đất có diện tích 627,1m² thuộc một phần thửa 296, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đất có vị trí, tứ cận như sau: Hướng đông giáp thửa 294, có số đo 7,03m; hướng tây giáp thửa 296, có số đo 11,84m; hướng nam giáp thửa 296, có số đo 66,85m; hướng bắc giáp thửa 297, có số đo 67,08m.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản:

Bà Mai Thị B chịu là 2.293.862 đồng, ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G, bà Nguyễn Thị N liên đới chịu là 2.293.862 đồng. Do bà Mai Thị B đã tạm ứng thanh toán nên ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N phải

trả lại số tiền 2.293.862 đồng cho bà Mai Thị B. Bà Nguyễn Thị C không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn T là người chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà B và ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N liên đới chịu là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T nộp trực tiếp đơn kháng cáo tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tờ tường trình bổ sung đơn kháng cáo ngày 30/01/2023: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sau khi phân tích đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn T sau khi phân tích nhận xét đánh giá các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân thị xã N mở phiên tòa xét xử vụ án và tuyên án vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 07/10/2022. Khi xét xử nguyên đơn, bị đơn có mặt; Đến ngày 18/10/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo; Tại giấy xác nhận đã nhận đơn kháng cáo số 55/GB-TA ngày

18/10/2022; Thông báo số 199/TB-TA ngày 20/10/2022, về việc miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Thông báo kháng cáo số 54A/TB-TA ngày 20/10/2022. Đến ngày 12/01/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án số 06/2023/TLPT-DS đối với các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Héc L, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T gửi trực tiếp tại Tòa án nhân dân thị xã N vào ngày 18/10/2022 là đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu sửa án bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

*** Về nội dung:**

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét về nguồn gốc đất: Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thừa nhận đất có nguồn gốc do cha mẹ để lại, trong đó có một phần đất ông Nguyễn Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 tại thửa 297, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp M, xã Q, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng.

[3] Về tính pháp lý phần đất tranh chấp: Theo kết quả thẩm định, đo đạc và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/4/2021 thì phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 2.141,3m² thuộc thửa 297 và một phần thửa 296, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó thửa 297 có diện tích là 1.514,2m² do ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất, loại đất lúa, phần còn lại thuộc một phần thửa 296 có diện tích 627,1m².

[3.1] Tại văn bản số 164/TNMT ngày 18/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ngã Năm xác định: Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị (nay là thị xã Ngã Năm) cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 03/3/1994 tại thửa số 297 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp Vĩnh Tường 1, xã Mỹ Quới, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, thời điểm cấp giấy là đúng theo quy định của luật đất đai. Đồng thời, tại văn bản số 192/TNMT ngày 22/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ngã Năm xác định, diện tích thực tế của thửa 297 giảm so với giấy chứng nhận được cấp (theo giấy chứng nhận là 1.600m², thực tế đo đạc là 1.514,2m²) là do ranh giữa hai thửa đất 297 và 296 ngoài hiện trạng không còn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp

theo bản đồ chụp không ảnh nên có sự sai số kết quả giữa các lần đo. Như vậy, mặc dù có sự chênh lệch về diện tích được cấp nhưng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L tại thửa 297, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định, đến nay giấy chứng nhận này vẫn có giá trị pháp lý.

[3.2] Đối với một phần thửa 296, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản số 164/TNMT ngày 18/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ngã Năm xác định, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông Nguyễn Văn T đứng tên trong sổ mục kê.

[4] Xét về tính hợp pháp của “Giấy thế chấp đất ruộng” lập ngày 20/02/1994 âm lịch, nội dung vợ chồng bà Mai Thị B thế chấp 1.600m² đất thuộc thửa 297 cho bà Nguyễn Thị Đ với giá 3.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc về, thấy rằng việc thế chấp có xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp là ông Trần Văn Thanh xác nhận vào tờ giấy nêu trên vào ngày 23/12/2014 về chữ ký của ông Lý Văn C khẳng định có ký vào tờ giấy thế chấp đất ruộng nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lý Văn C khẳng định: ông Nguyễn Văn G là con của bà Đ đem giấy thế chấp này cho ông ký khoảng 10 năm trở lại đây chứ không phải vào năm 1994. Còn ông Nguyễn Văn G khẳng định giấy thế chấp ngày 20/02/1994 chính ông là người soạn thảo và sau khi bà Đ ký xong thì ông đưa cho ông Chiêu, ông Chung ký xác nhận. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn G không lý giải được vì sao huyện N được tách ra từ huyện T năm 2003, Tại sao giấy thế chấp đất ruộng ngày 20/02/1994 ghi địa chỉ ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị B huyện “N” vì thời điểm này hoàn toàn chưa tách huyện T. Điều này chứng minh rằng Giấy thế chấp đất ruộng lập ngày 20/02/1994 là làm sau ngày tách huyện T năm 2003. Ngoài ra, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị Đ lập ngày 20/02/1994 âm lịch là trái với quy định của pháp luật, bởi vì tại thời điểm này luật đất đai năm 1993 không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất cũng như thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa chủ thể là cá nhân với nhau, cụ thể theo khoản 1 Điều 77 của Luật đất đai năm 1993 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng của Nhà nước, các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất”.

[4.1] Như vậy, việc thế chấp đất nông nghiệp tại thời điểm này chỉ được thế chấp tại các ngân hàng và các tổ chức tín dụng và nhằm mục đích vay vốn sản xuất nhưng các đương sự là cá nhân với nhau thực hiện việc thế chấp là không đúng theo quy định nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị Đ, cũng như việc hợp thức hóa giấy thế chấp đất ruộng như nhận định nêu trên có tồn tại hay không có giấy thế chấp cũng vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

[4.2] Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Pháp lệnh số: 52-LCT/HĐNN ngày 29 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Nhà nước về Hợp đồng dân sự. Tuy nhiên,

phần đất mà vợ chồng bà Mai Thị B thế chấp cho bà Nguyễn Thị Đ được ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị Đ trong khi bà Đ không có quyền sử dụng đất, theo “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” lập ngày 02/02/2001, nội dung bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng 01 công đất ruộng cho ông Nguyễn Văn T và hiện nay ông T cho con là Trần Trường G và Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng. Phần đất này được ông T thừa nhận có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ và anh ruột của ông là Nguyễn Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 297 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp M, xã Q, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và được đổi tên từ ông Nguyễn Văn L thành hộ bà Mai Thị B vào ngày 30/9/2014. Xét thấy, phần đất này ông Lai là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được đổi tên từ ông Nguyễn Văn L thành hộ bà Mai Thị B vào ngày 30/9/2014 hiện nay giấy chứng nhận này vẫn còn giá trị pháp lý như đã nhận định phần trên.

[4.3] Do đó, việc bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn T là trái quy định pháp luật quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Được là không hợp pháp. Vì vậy, khi tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu thì cần buộc ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N trả lại cho bà Mai Thị B phần đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông T như đã nêu trên tại thửa 297, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

[4.4] Tuy nhiên, phần đất này theo kết quả thẩm định, đo đạc thực tế ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng và được đổi tên từ ông Nguyễn Văn L thành hộ bà Mai Thị B vào ngày 30/9/2014 có diện tích 1.514,2m², đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Mai Thị B thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc và cho rằng, đối với hiện trạng phần đất tranh chấp trước đây có bờ ranh ở giữa, một bên là một công đất chồng bà đứng tên quyền sử dụng, còn lại là nửa công đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Như vậy, diện tích 1.514,2m² đất cũng tương ứng với diện tích đất 01 công đất mà chồng bà B là ông Lai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N trả lại cho bà Mai Thị B diện tích 1.514,2m² đất là phù hợp.

[4.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T không có yêu cầu phản tố nên trong trường hợp ông Nguyễn Văn T có yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Được trả lại tài sản đã nhận chuyển nhượng đất từ bà Được thì ông T khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì Theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về việc phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Đối với số tiền 3.000.000 đồng mà vợ chồng bà Mai Thị B cầm cố đất cho bà Nguyễn Thị Đ, hiện bà Nguyễn Thị Đ đã chết, trong quá trình giải quyết vụ án, con bà Được là ông Lý Văn Chiêu cùng với những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ không yêu cầu xem xét trả lại số tiền này cũng như không yêu cầu gì trong vụ án này cho nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có căn cứ.

[5] Đối với 0,5 công đất còn lại, nguyên đơn bà Mai Thị B cho rằng vợ chồng bà cầm cố cho bị đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T, bị đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T cho rằng vợ chồng bà Mai Thị B không có cầm cố phần đất này cho ông, bà mà thực tế là vợ chồng bà Mai Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C vào năm 1997, đến năm 2001 bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T theo “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” lập ngày 10/02/2001. Xét thấy, nguyên đơn bà B cho rằng cầm cố cho bà C, ông T nhưng không có chứng cứ gì chứng minh là đã cầm cố, bị đơn bà C và ông T cho rằng nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bà C nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh là đã chuyển nhượng. Đồng thời, nguyên đơn bà Mai Thị B thừa nhận phần nửa công đất này trước đây có bờ giáp với phần 01 công đất mà chồng bà đứng tên quyền sử dụng, phần nửa công đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông chồng bà đứng tên. Bà thống nhất theo kết quả thẩm định, đo đạc và theo kết quả thẩm định, đo đạc thực tế phần đất này có diện tích là 627,1m² cũng tương ứng với nửa công đất tầm cây. Theo công văn số 164/TNMT ngày 18/8/2022 xác định phần đất này hiện nay thuộc một phần thửa 296, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong sổ mục kê, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lai đứng tên quyền sử dụng và được đổi tên từ ông Nguyễn Văn L thành hộ bà Mai Thị B vào ngày 30/9/2014. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và lời bảo vệ cho bị đơn không có cơ sở cho nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Lời đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Văn T sinh năm 1953 và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông T được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

I/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 77 của Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 15, khoản 3 Điều 16 của của Pháp lệnh số:

52-LCT/HĐNN ngày 29 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Nhà nước về Hợp đồng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết số: 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B về việc: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/1994 âm lịch là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G, bà Nguyễn Thị N trả cho bà Mai Thị B phần đất có diện tích 1.514,2m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đất có vị trí, tứ cận như sau: Hướng đông giáp thửa 306 và thửa 294, có số đo 5,68m + 18,78m; hướng tây giáp thửa 298, có số đo 20,62m; hướng nam giáp thửa 296, có số đo 67,08m; hướng bắc giáp thửa 299, có số đo 67,10m.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B về việc yêu cầu chuộc lại phần đất có diện tích 627,1m² thuộc một phần thửa 296, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đất có vị trí, tứ cận như sau: Hướng đông giáp thửa 294, có số đo 7,03m; hướng tây giáp thửa 296, có số đo 11,84m; hướng nam giáp thửa 296, có số đo 66,85m; hướng bắc giáp thửa 297, có số đo 67,08m.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản:

Bà Mai Thị B chịu là 2.293.862 đồng, ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G, bà Nguyễn Thị N liên đới chịu là 2.293.862 đồng. Do bà Mai Thị B đã tạm ứng thanh toán nên ông Nguyễn Văn T, ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền 2.293.862 đồng cho bà Mai Thị B. Bà Nguyễn Thị C không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn T là người chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà B và ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Ông Trần Trường G và bà Nguyễn Thị N liên đới chịu là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp.

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

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 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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TX N;
- Chi cục THADS TX N;
- Các đương sự;
- Tòa DS;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Văn Dũ