

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ M**

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

Bản án số: 471/2020/DS-PT

Ngày: 24- 9- 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử
dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ M

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Yên

Các Thẩm phán:

Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1041/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1942; địa chỉ cư trú: Số nhà 526, ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Dương Văn Đ, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số nhà 526, ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

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

+ Ông Huỳnh Văn Bé – Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

+ Ông Huỳnh Văn Tr – Đoàn luật sư tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: 548, ấp Bình Hiệp A, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Thanh Ch, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: 549, ấp Vĩnh Bình A, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh X và Nguyễn Thanh Ch: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số nhà C847A7, tổ 34, khóm Mỹ Hưng, phường 3, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Anh Dương Tấn Th, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Số nhà 525, ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

2. Anh Dương Hữu Th, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số nhà 525, ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

3. Anh Dương Văn Tr, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số 34, Lô K, ấp Tân Hưng, xã Tân Công Sính, Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp

4. Anh Dương Văn V, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số 407, ấp Mỹ Hóa 1, xã Tân Trung, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

5. Chị Dương Thị Ngọc L, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số 26, ấp Mỹ Hóa 1, xã Tân Trung, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

6. Chị Dương Thị Kim Ng, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Số 48/9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí M

7. Chị Dương Thị Thu Hư, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 48/9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí M.

8. Chị Dương Thị Ngọc Ch, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú; Đài Loan-Trung Quốc.

9. Anh Dương Văn Đ, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số nhà 526, ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tr, anh Tha, anh V, chị L, chị Hư, chị Ch, chị Ng, anh Th: Anh Dương Văn Đ, (có mặt).

10. Ông Nguyễn Thành Ph, sinh năm 1971;

11. Ông Huỳnh Tấn M 1944;

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Phần, Huỳnh Tấn M:
Ông Nguyễn Thanh H, địa chỉ cư trú: Số nhà C847A7, tổ 34, khóm Mỹ Hưng, phường 3, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (theo giấy ủy quyền ngày 08/6/2015).

12. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

13. Lê Hoài Bã, sinh 1965 (vợ ông Chủ);

14. Nguyễn Lê Kim Hoàng M Tr, sinh 1991 (con ông Chủ);

15. Nguyễn Lê Ng, sinh năm 2000 (con ông Chủ);

Cùng địa chỉ: 549, ấp Vĩnh Bình A, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

16. Nguyễn Quốc T, sinh 1988 (con ông X);

17. Quách Việt Hu, sinh 2001 (cháu ông X);

18. Trần Ngọc La, sinh năm 1957 (vợ ông X).

Cùng địa chỉ: 548, ấp Bình Hiệp A, xã Bình Thạnh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

19. UBND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H ủy quyền cho anh Dương Văn Đtrình bày:*

Vào ngày 02/3/1992 cha mẹ ruột của anh là ông Dương Ngọc M và bà Nguyễn Thị Ngọc H có làm giấy tờ cầm cố đất cho ông Nguyễn Thanh X phần đất có diện tích là 8000m² đất tọa lạc tại ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, với giá hai bên thỏa thuận là 16 chỉ vàng 24kara. Thời hạn cầm cố đất theo thỏa thuận là 05 mùa vụ, đến vụ lúa hè thu năm 1994 thì hết hạn (thời điểm đó mỗi năm đất chỉ làm được 02 vụ lúa) hết thời hạn thì bên cầm cố đất và bên được cầm cố đất sẽ trao trả lại những gì đã nhận, nếu bên cầm cố không có tiền chuộc lại thì ông X tiếp tục canh tác đến khi nào ông M và bà H có tiền thì chuộc lại đất. Đến hè thu năm 1994 do cha anh là ông M bị bệnh gia đình không có tiền, vàng để chuộc lại đất theo thỏa thuận ban đầu nên ông X tiếp tục canh tác phần đất trên. Sau đó, ông Nguyễn Thanh Ch là em ruột của ông X có đến gặp gia đình ông M hỏi có thêm phần đất giáp bờ kinh còn lại là 2.846m² việc thỏa thuận cầm cố phần đất trên hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có làm giấy tờ cầm cố đất, phần đất này nằm chung dãy đất với phần đất mà bà H, ông M đã cầm cố cho ông X với số vàng là 26 chỉ vàng 24kara, ông Ch nói đây là 02 phần đất liền ranh nên thuận lợi cho việc lấy nước (do lúc đó hoàn cảnh gia đình ông M khó khăn và cũng để trả tiền mà con ông M là anh Dương Văn V vay nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Thạnh Hưng cũ (nay là huyện Lấp Vò) tổng số tiền vốn và lãi là 9.650.000đ tương đương 20 chỉ vàng 24k do anh Tổng đại diện Ngân hàng nhận) và trả cho ông Nguyễn Thành Phần 02 chỉ vàng 24kara, ông Huỳnh

Tân M 01 chỉ vàng 24k, ông Nguyễn Văn Thôi 02 chỉ vàng 24k và ông Ch cần trừ vào tiền lãi 01 chỉ vàng 24k mà ông M bà H đã thiếu, tổng cộng là 42 chỉ vàng 24k, phần đất ông X vẫn tiếp tục sử dụng (thực tế số vàng trả này thì ông M và bà H không trực tiếp nhận từ ông Ch mà đó là số tiền các bên thỏa thuận cần trừ vào tiền mà ông M trả nợ Ngân hàng thay cho anh Viễn là con đã vay của Ngân hàng và số vàng vợ chồng ông trả nợ cho ông Thôi, ông Phần và ông M). Đến năm 1998 thì cha, mẹ anh có đến gặp ông X để chuộc lại đất đã cố trước đó, nhưng ông X nói đất đã đưa cho em ruột ông là ông Nguyễn Thanh Ch canh tác có gì đến đó gặp ông Ch để bàn bạc, sau đó cha mẹ anh Đạt có đến gặp ông Ch để bàn bạc vấn đề chuộc lại đất nhưng ông Ch nói đất này mua của ông X, nếu ông, bà có khiếu nại hay khiếu kiện thì đến Tòa án giải quyết, ông X cho rằng phần đất vợ chồng ông M đã bán cho gia đình ông rồi nên không thống nhất việc cho ông M, bà H chuộc lại đất. Vì thực tế khi ông Ch lập chứng từ kêu cha ông M ký vào biên bản cố đất nhưng đó là tờ bán đất do cha anh Đạt không xem kỹ nên ký vào biên bản, theo anh Đạt đây là phần đất cấp cho hộ gia đình việc ông Ch kêu cha anh ký vào biên bản bán đất là không đúng. Sau đó đến ngày 02/7/2008 thì cha anh có làm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Lấp Vò, nhưng vụ việc chưa được giải quyết (do Tòa án yêu cầu cung cấp chứng cứ theo quy định, nhưng gia đình chậm cung cấp thì đến năm 2009 cha anh Đạt chết).

Nay, anh Đạt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Ngọc M với ông Nguyễn Thanh Ch và Nguyễn Thanh X. Yêu cầu ông X trả lại 8000m² đất thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 6, còn diện tích 2.846m² Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thạnh tạm giao cho gia đình anh sử dụng từ ngày 06/12/2011 gia đình anh tiếp tục sử dụng, gia đình anh đồng ý trả lại cho ông X, ông Chủ 42 chỉ vàng đã nhận.

Đối với phần diện tích 1.874m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 6, Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò đã thu hồi và số tiền mà Ủy ban huyện đền bù hỗ trợ tái định cư cho gia đình anh là 449.860.000đ gia đình anh yêu cầu được nhận.

Anh yêu cầu ông X phải trả lại số vụ lúa thu hoạch từ ngày 02/7/2008 đến nay là 960 gia lúa (1 gia lúa=20kg x 960gia=19.200kg x 7.550/kg= 144.960.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng), yêu cầu ông Nguyễn Thanh Ch trả 640 gia lúa thời điểm tính từ tháng 9 năm 1995 đến tháng 6 năm 2011 là 16 năm. 1.000m² cho thuê địa phương là 15 gia/ năm, 2.846m² là 40 gia x 16 năm =640 gia (1 gia lúa =20kg=12.800kg x 7.550/kg = 96.640.000đ).

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh X, ông Nguyễn Thanh Ch ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh Hăng trình bày:

Anh không đồng ý theo yêu cầu của bà H, phần đất tranh chấp giữa ông Ch, ông X, bà H, ông M có tổng diện tích 10.846m². Vào ngày 02/3/1992 thì giữa ông X và vợ chồng bà H, ông M có thỏa thuận cố diện tích 8.000m² với giá là 16 chỉ vàng 24kara, thời hạn cố là 5 mùa vụ, đến vụ lúa hè thu năm 1994 thì các bên sẽ trao trả lại những gì đã nhận, nếu bên cầm cố không có tiền chuộc lại thì bên cố đất vẫn tiếp tục sử dụng đến khi nào bên cố đất có tiền chuộc lại, ông X canh

tác được hai mùa vụ thì giao phần đất cổ cho em ruột là Nguyễn Thanh Ch canh tác. Sau đó ông M, bà H có đến gia đình ông Ch hỏi có thêm phần đất 2.846m² còn lại giáp bờ kinh với số vàng là 26 chỉ vàng 24kara nhưng thực tế giữa hai bên đã làm giấy chuyển nhượng hết diện tích 10.846m² đất. Đến ngày 27 tháng 9 năm 1994 thì Ủy ban xã Vĩnh Thạnh, huyện Thanh Hưng (Lấp Vò) có giấy mời cho mẹ ông X, ông Chủ là bà Huỳnh Kim Đồng yêu cầu đến mua đất của ông M, bà H nếu không phần đất trên sẽ bị Ngân hàng và Ủy ban phát mãi bán cho người khác, nên gia đình bàn bạc thống nhất phần đất trên để cho ông Nguyễn Thanh Ch đến làm thủ tục mua bán và Ủy ban xã có giao cho ông Ch và ông M mỗi người một tờ “ đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất” việc mua bán đất trên là hợp pháp, sở dĩ ông Ch chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là do lúc đó thấy hoàn cảnh gia đình bà H khó khăn, giữa gia đình bà H và bà Đồng mẹ ông Ch, ông X là bà con nên bà H có kêu gia đình ông Ch mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà đi thế chấp Ngân hàng Công thương chi nhánh xã Tân Mỹ và đợi khi nào nước xuống thì bà H, ông M sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ch.

Lúc đó giữa hai bên thỏa thuận diện tích 10.846 m² với giá là 57,8 chỉ vàng 24kara trong đó: Số tiền 9.650.000đ ông Ch trả thay cho anh Viễn là con ông M vay Ngân hàng nông nghiệp huyện Lấp Vò do anh Phạm Văn Tổng (đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Lấp Vò nhận (hai bên cũng thống nhất số tiền 9.650.000đ quy tương đương 20 chỉ vàng 24k), 16 chỉ vàng đã cổ đất cho ông X, và giao các lần ông M nhận khác, các bên thống nhất là 47,7 chỉ vàng 24k. Khi đó gia đình còn nợ ông M là 10,1 chỉ vàng, và hẹn khi nào nước rút tiến hành giao đất sẽ đưa hết số vàng còn lại. Sau đó, ông M, bà H có hỏi ông Ch mượn lại bằng khoán để ông M và bà H làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng Công thương chi nhánh xã Tân Mỹ huyện Thanh Hưng cũ (nay là huyện Lấp Vò) để ông M, bà H vay tiền làm ăn và trả nợ, do nghĩ tình nghĩa anh em nên ông Chủ có cho ông M nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà H có đi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng Công thương chi nhánh xã Tân Mỹ để vay tiền, đến hạn thanh toán gia đình ông M, bà H không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng, nên ông Chủ đã xuất tiền nộp thay cho ông M để lấy bằng khoán về (có các biên nhận phiếu thu nộp tiền kèm theo) số tiền là 3.596.400đ (quy ra tương đương 8,1 chỉ vàng 24 kara), như vậy ông Chủ chỉ còn nợ lại ông M, bà H 02 chỉ vàng 24k. Việc ông Ch cho ông M, bà H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không có gì chứng M), nhưng khi ông M, bà H đi thế chấp Ngân hàng Công Thương chi nhánh xã Tân Mỹ để vay tiền là có thật.

Nay, bà H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, yêu cầu trả lại đất và bồi thường các mùa vụ lúa thu hoạch bị mất, ông X, ông Ch không đồng ý, ông X và ông Ch yêu cầu gia đình bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông X, ông Ch thống nhất trả cho bà H số vàng còn thiếu là 02 chỉ vàng 24kara.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Tấn M, Nguyễn Thành Phần ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh Hăng trình bày:

+ Ông Huỳnh Tấn M cho rằng vợ chồng ông có nuôi heo nái cách đây hơn 30 năm để nhân giống và bán cho nhiều người trong đó có ông Dương Ngọc M là cha của anh Đạt, việc mua bán đã xong và ông M cũng đã thanh toán tiền xong.

+ Ông Nguyễn Thành Ph cho rằng trước đây ông có cho vợ chồng ông M vay mượn vàng nhiều lần, có lần ông M nhận, có lần bà H nhận và có lần anh Trạng con bà H nhận, việc anh Đạt khai không rõ là vay hay mượn vào ngày tháng năm nào anh không nhớ rõ là đã cho mượn hay cho vay, vụ việc đã qua nhiều năm nên ông không nhớ và đã cần trừ xong nay ông không có yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Văn Th trình bày: Ông không nhớ ngày tháng năm chính xác, có lần anh Dương Văn Trạ con bà H hỏi ông mượn sổ đỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp đi vay vàng của ai ông không nhớ rõ, sau đó khoảng 30 ngày sau thì anh Trạng trả lại cho gia đình ông. Ngoài ra ông Thôi không biết gì thêm nữa và ông cũng không có yêu cầu gì.

Bà Lê Hoài B; chị Nguyễn Lê Kim H, M Trang; chị Nguyễn Lê Ng; bà Trần Ngọc La; anh Nguyễn Quốc T; anh Quách Việt H không có văn bản ý kiến.

+ UBND huyện Lấp Vò trình bày:

Hộ ông Dương Ngọc M đã được UBND huyện Thanh Hưng (nay là huyện Lấp Vò) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, với tổng diện tích là: 15.268m², trong đó phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số: 319, tờ bản đồ số: 4, diện tích: 10.846m², mục đích sử dụng: 2L, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò. Tuy nhiên, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện ngày, tháng, năm và sổ vào sổ.

Ngày 29/11/2009, ông Dương Ngọc M chết. Năm 2011, Nhà nước thực hiện Dự án xây dựng công trình Đường ĐT 852B, đoạn từ đường tỉnh lộ 849 - đường huyện 64, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 31/5/2013, UBND huyện ban hành Quyết định số: 1203/QĐ-UBND.NĐ, về việc thu hồi quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Ngọc M, thuộc tờ bản đồ số: 6, thửa 319, diện tích: 1.874m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa tại xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 06/6/2013, UBND huyện ban hành Quyết định số: 1470/QĐ-UBND.HC, về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Dương Ngọc M với tổng giá trị bồi thường và hỗ trợ là: 449.860.000 đồng.

Ngày 02/10/2014, Tòa án Tỉnh đã thụ lý vụ việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất ” theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H, đối với phần diện tích đất thuộc tờ bản đồ số: 6, thửa 319.

Ngày 23/6/2016, UBND huyện ban hành Quyết định số: 451/QĐ-UBND.NĐ, về việc điều chỉnh Quyết định số: 1203/QĐ-UBND.NĐ ngày 31/5/2013 của UBND huyện, với nội dung điều chỉnh thành: Thu hồi quyền sử

dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc H, thuộc tờ bản đồ số 6, thửa 319, diện tích 1.874m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

Ngày 26/7/2016, UBND huyện ban hành Quyết định số: 1379/QĐ-UBND.HC về việc điều chỉnh Quyết định số: 1470/QĐ-UBND.HC ngày 06/6/2013 của UBND huyện, với nội dung điều chỉnh thành:

“1. Bồi thường hỗ trợ tái định cư cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Địa chỉ: ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò. Thuộc đối tượng thu hồi đất thực hiện dự án Đường ĐT 852B, đoạn từ đường Tỉnh 849 - đường huyện 64, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau:

2. Trong giá trị bồi thường và hỗ trợ là: 449.860.000 đồng.

- Lý do điều chỉnh: phần đất này ông Dương Ngọc M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông M đã chết, đại diện cho phần đất này là bà Nguyễn Thị Ngọc H (vợ của ông M) - theo tờ thỏa thuận ngày 12/8/2010 được UBND xã Vĩnh Thạnh xác nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, quyết định:

Áp dụng Điều 37; Điều 146; Điều 147; Điều 165; Điều 166 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Ngọc M, bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Thanh Chủ theo đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1994 và biên nhận v/v giao vàng ngày 01/10/1994 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Thanh Chủ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 92.012.700đ (chín mươi hai triệu không trăm mười hai nghìn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà H, nếu ông Chủ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì sẽ được tính lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Thanh Chủ được quyền sử dụng diện tích đất thực tế 8.479,9m² đất (LUC), thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò.

Phần đất được xác định trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 trở về M3. Vị trí đất cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp Đỗ Thanh Phong; đường ĐT852B;
- Hướng Tây giáp ông Nam; đường ĐT852B;
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Tấn Phước;

-Hướng Bắc giáp đất ông Dương Ngọc M.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ trích đo, sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 20/5/2016).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ giao phần đất thực tế cho ông Nguyễn Thanh Chủ diện tích 2.139,6m² đất (LUC), thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Hòa Thuận, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, được xác định trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M12 trở về M1. Vị trí đất cụ thể như sau:

-Hướng Đông giáp đất ông Dương Ngọc M;

-Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn Hữu;

-Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh Chủ;

-Hướng Bắc giáp đường đất và rạch sáng nhỏ.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ trích đo, sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 20/5/2016).

Buộc ông Nguyễn Thanh Chủ có nghĩa vụ giao phần đất cho Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò diện tích 1.874m² đất (LUC),(diện tích thực tế 1886,4m²) thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 6, theo Quyết định số: 1203/QĐ- UBND.NĐ, ngày 31/5/2013 và Quyết định số: 1002/QĐ-UBND.NĐ ngày 02/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò, để Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò bàn giao mặt bằng cho Ban quản lý dự án Công trình Giao thông tỉnh Đồng Tháp triển khai thực hiện công trình đường ĐT.852B, đoạn từ đường huyện 64, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (đã giao xong).

Phần đất được xác định trong phạm vi các mốc M5, M6, M7, M8, M9, M10 trở về M5. Vị trí cụ thể như sau:

Hướng đông giáp đường ĐT.852B;

Hướng tây giáp đường ĐT.852B;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Tấn Phước;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Thanh Chủ.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ trích đo, sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 20/5/2016).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu ông Nguyễn Thanh X bồi hoàn số tiền mất các vụ lúa thu hoạch là 144.960.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng), và ông Nguyễn Thanh Chủ số tiền là 96.640.000đ.

Ông Nguyễn Thanh Chủ có trách nhiệm đến UBND huyện Lấp Vò để làm thủ tục nhận tiền đền bù theo Quyết định số 1470/QĐ-UBND-HC ngày 06/6/2013 của UBND huyện Lấp Vò.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 262/2016/QĐ-BPKCT, ngày 29/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 23/6/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án số 06/2017/DS-ST ngày 22/6/2017 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 23/6/2016 và ngày 03/7/2016 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn kháng cáo, kháng cáo bổ sung toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: xác định quan hệ tranh chấp là “hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[4] Nội dung: phần đất tranh chấp thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại ấp Hòa Thuận xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò có diện tích 10.846m² qua đo đạc thực tế là 10.619,5m² do ông Dương Ngọc M (chồng bà H) đứng tên và được

Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990, đất hiện nay ông Ch đang sử dụng là 800m² qua đo đạc thực tế là **8.479,9m²**. Đối với diện tích 2.846m² mà bà H đang sử dụng (do UBND xã tạm giao vào ngày 06/12/2011 khi hai bên xảy ra tranh chấp) qua đo đạc thực tế là **2.139,6m²**.

Ngày 02/3/1992 ông M bà H có làm giấy tờ cầm cố đất cho ông Nguyễn Thanh X diện tích 8000m² với giá 16 chỉ vàng 24kara, thời hạn cố đất là 5 mùa vụ (1992-1994). Đến năm 1994 do không có vàng chuộc lại đất nên ông M tiếp tục cố thêm phần đất còn lại là 2.846m² cho ông Ch em ruột của ông X với giá 26 chỉ vàng 24k.

Ngày 27/9/1994 Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thạnh, huyện Thạnh Hưng (Lấp Vò) có giấy mời mẹ ông X, ông Ch là bà Huỳnh Kim Đồng yêu cầu đến mua đất của ông M bà H nếu không phần đất trên sẽ bị Ngân hàng và Ủy ban phát mãi cho người khác nên gia đình ông bàn bạc thống nhất phần đất trên để cho ông Ch làm thủ tục mua bán và Ủy ban nhân dân xã có đưa cho ông Ch và ông M mỗi người một tờ “đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Lúc đó giữa hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 10.846m² với giá 57,8 chỉ vàng 24kara và ông M cũng đã ký tên vào trong biên nhận thỏa thuận và tại đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1994 thể hiện hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất trên chứ không phải cầm cố. Do đó, cấp sơ thẩm đã nhận định từ hợp đồng cầm cố giữa ông Ch với ông M đã chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1994 là phù hợp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Từ nhận định trên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc cố đất là phù hợp nên cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

[5] Nhận định của Tòa án: xét thấy, cấp sơ thẩm xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng không đưa ra được những chứng cứ khác nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H sinh năm 1942 thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chi án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 22/6/2017 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Áp dụng Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10 về án phí lệ phí.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương NGOC M bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Thanh Ch theo đơn xin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/1994 và biên nhận về việc giao vàng ngày 01/10/1994 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Thanh Ch trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 92.012.700 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H giao phần đất thực tế cho ông Nguyễn Thanh Ch diện tích 2.139,6m² đất (LUC) thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 6 đất tọc lạc tại ấp Hòa Thuận xã Vĩnh Thạnh huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp, vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Dương Ngọc M;
- Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn Hữu;
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh Ch;
- Hướng Bắc giáp đường đất và rạch sáng nhỏ

2. Về án phí: bà Nguyễn Thị Ngọc H không phải chịu. Hoàn lại cho bà H 300.000 đồng theo biên lai thu số BN/2013/06720 ngày 04 tháng 7 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp do ông Dương Văn Đ nộp thay.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Các thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phan Tô Ngọc Phan Nhựt Bình

Phan Văn Yên

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí M;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Sở tư pháp tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự (21);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 35)

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

Phan Văn Yên

