TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 258/2018/DS-PT
Ngày: 17/10/2018
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng 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 Huỳnh Thanh Mỹ

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 10 và 17/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2017/TLPT-DS, ngày 15/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2018 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 323/TB-TA ngày 17/9/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Công H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: số nhà 167, khóm Tân Đ B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh H1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Quỳnh H1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1968;

Địa chỉ: số nhà 163/B, ấp Tân H, xã Tân P, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1965;

2. Anh Lê Huỳnh Nhật L1, sinh năm 1990 ;

3. Anh Lê Huỳnh Minh N, sinh năm 1997;

Người đại diện theo ủy quyền của Nhật L1 và Minh N là ông Lê Văn T, sinh năm 1965 (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2017).

Cùng địa chỉ: số nhà 163/B, ấp Tân H, xã Tân P, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1976;

5. Chị Huỳnh Th L1, sinh năm 1996;

Người đại diện theo ủy quyền của Th và Trúc L1 là ông Huỳnh Công H, sinh năm 1971 (Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2017);

Cùng địa chỉ: số nhà 167, khóm Tân Đ B, thị trấn T, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khóm Tân Đ B, thị trấn T, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ủy ban nhân dân Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn N - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T;

- Người kháng cáo ông Huỳnh Công H, bà Huỳnh Thị Kim L, ông Lê Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H, bà L, ông T, bà Tuyền và Luật sư Quỳnh H1 có mặt tại phiên tòa (bà K, Luật sư H1 vắng mặt khi tuyên án), Ủy ban nhân dân Huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* Ông có 10.000 m^2 đất lúa thuộc các thửa 2199, 857, 858, 859 và 860 tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 960935 do Ủy ban nhân dân Huyện T cấp cho hộ ngày 10/8/1997, do ông đại diện hộ đứng tên, theo đo đạc thực tế là 10.113m^2, đất tọa lạc tại xã Tân Phú, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hiện nay bà L và ông T đang quản lý sử dụng; Vào khoảng năm 1999 ông cố cho ông Nguyễn Văn Tr ngụ ở xã Tân M, Huyện T với số vàng là 50 chỉ, loại vàng 10 tuổi 24 kara thị trường, thời hạn đến năm 2002, do làm ăn không có kết quả, nên ông đã thỏa thuận với bà L là chị ruột, cho bà L đứng ra chuộc đất nói trên để canh tác. Trước đó, vào năm 2001 ông có vay của bà L nhiều lần tổng cộng là 20.000.000 đồng, coi như ông cố 10.113m^2 đất cho bà L với giá là 50 chỉ vàng và 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà L, ông T có ý kiến giá đất tranh chấp hiện nay là 50.000.000đ/1.000m^2, ông đồng ý lấy giá 50.000.000đ/1.000m^2 để làm cơ sở giải quyết vụ án; Đối với phần diện tích đất do ông xác định, để nhằm phân chia ranh giới giữa đất của ông với đất của bà L, khi đo đạc thực tế, diện tích có dôi ra 569,3 m^2 thuộc một phần của thửa 2199, nay ông không yêu cầu Tòa án giải

quyết phần diện tích này. Chỉ yêu cầu bà L, ông T trả diện tích 10.113m^2 theo đo đạc thực tế , thuộc các thửa 2199, 857, 858, 859 và 860;

Nay ông, bà Trúc và chị L1 có ý kiến và yêu cầu như sau: Bà L và ông T phải trả lại 10.113m^2 như trình bày trên. Ông đồng ý trả cho bà L, ông T 50 chỉ vàng 10 tuổi, 24 kara thị trường và 20.000.000 đồng, về chi phí tố tụng, tiền án phí ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;

- *Bị đơn trình bày:* Ông H là em ruột bà L, ông H được cha mẹ cho 10.000m^2 đất ruộng, tọa lạc tại xã Tân Phú, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như H đã trình bày trên. Năm 1999 ông H cố cho ông Nguyễn Văn Tr địa chỉ tại: Xã Tân Mỹ, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp với số vàng 50 chỉ, vàng 10 tuổi 24 kara thị trường, thời hạn cố đến tháng 8 năm 2002, do ông H nợ nhiều người không có tiền trả nên ông H đã bán toàn bộ số đất trên cho bà với số vàng là 90 chỉ vàng 10 tuổi 24 kara thị trường. Bà thỏa thuận và mua đất của ông H vào năm 2001, trước thời hạn cố đất cho ông Tr, nên vào ngày 15/01/2001 thông qua bà Tuyền là em gái của bà và ông H, bà đưa trước cho ông H 40 chỉ vàng 24 kara, 10 tuổi thị trường, tương đương với 20.000.000 đồng, bà Tuyền nhận để trả nợ ông H. Khi nhận bà Tuyền có làm biên nhận, số vàng này bà Tuyền về bán trả nợ thay cho ông H, còn lại 50 chỉ vàng đến hạn chuộc đất của ông Tr, chị trực tiếp trả cho ông Tr để nhận đất canh tác và bà canh tác từ năm 2002 đến nay; Do lúc mua bán giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H còn thế chấp để vay tiền Ngân hàng, đến năm 2010 ông H mới trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao bà, hiện nay bà đang giữ. Việc chưa làm thủ tục cHển nhượng là do vợ chồng bà bận làm ăn chưa có thời gian làm, khi có điều kiện làm thủ tục cHển quyền thì ông H không đồng ý mà lại yêu cầu cho chuộc lại đất với giá 50 chỉ vàng và 20.000.000 đồng, bà không đồng ý vì đất đã cHển nhượng, nhưng hai bên chưa làm thủ tục cHển quyền. Giá đất tranh chấp hiện nay là 50.000.000đ/1.000m^2, đề nghị Tòa án xem xét để có cơ sở giải quyết vụ án;

Nay bà có ý kiến và yêu cầu như sau: Không đồng ý với yêu cầu của ông H. Yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng cHển nhượng 10.113m^2 đất và làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà; Đối với bà Tuyền đã nhận 40 chỉ vàng 24 kara về trả nợ dùm cho ông H, bà Tuyền cũng thừa nhận, nên bà không có yêu cầu gì đối với bà Tuyền. Đối với chi phí đầu tư, cải tạo làm tăng giá trị đất dù đất thuộc về ai, bà cũng không yêu câu Tòa án giải quyêt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:*

Ông H có 10.000 m^2 tại xã Tân Phú và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, năm 1999 H cố cho ông Tr với giá 50 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố đến tháng 8 năm 2002, do H nợ nhiều người, nên thường xuyên lánh nợ, do đó H đã bán đất cho vợ chồng ông với giá 90 chỉ vàng 10 tuổi 24kara, vợ ông đưa trước cho H 40 chỉ vàng, tương đương với 20.000.000 đồng, đưa cho Tuyền để Tuyền về trả nợ cho thay H. Như vậy vợ chồng ông đã mua của H 10.000 m^2, theo đo đạc thực tế là 10.113 m^2 với giá 90 chỉ vàng 24 kara thị trường. Giá đất tranh chấp hiện nay là 50.000.000đ/1.000m^2, đề nghị Tòa án xem xét để có cơ sở giải quyết vụ án; Đối với bà Tuyền nhận vàng, nay ông thống nhất theo ý kiến của bà L; Nay ông có ý kiến

và yêu cầu như sau: Không đồng ý theo yêu cầu của H. Yêu cầu H phải thực hiện việc cHển quyền sử dụng đất cho ông và bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Huỳnh N L1 trình bày:* Anh có nghe cha mẹ nói số đất trên cha mẹ đã mua lại của cậu H, việc mua bán thế nào anh không biết vì khi mua bán anh còn nhỏ, hiện nay anh không sử dụng đất và việc giải quyết vụ việc là do cha mẹ quyết định, anh không có ý kiến và yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị K trình bày*: Bà thừa nhận có nhận của bà L 40 chỉ vàng 24 kara thị trường về bán trả nợ thay cho anh H, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu gì đối với ông H, cũng như đối với bà L và ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 trình bày:* Đối với phần đất mà ông H đang tranh chấp với bà L và ông T là thuộc quyền sử dụng của ông H nên không có ý kiến, đồng ý với mọi quyết định của ông H, không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Huyện T trình bày*: Việc Ủy ban nhân dân Huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Công H diện tích 10.000m^2 thuộc thửa 2199, 857, 858, 869 và 860 tại xã Tân Phú ngày 10/8/1997 là cấp cho hộ ông H, việc cấp giấy là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Huyện T đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Công H và bà Nguyễn Thị Th, chị Huỳnh Th L1 đối vói bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T về hợp đồng cầm cố đất;

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T đối với ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 về việc yêu cầu ông H, bà Trúc và chị L1 phải thực hiện hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất;

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Công H với bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T là giao dịch dân sự vô hiệu;

Buộc bà L và ông T phải trả cho ông H, bà Tr và chị L1 6.900m^2 đất, thuộc thửa 2199 và 3.213 m^2 đất (theo đo đạc thực tế), thuộc các thửa 857, 858, 859 và 860, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 960965, do Ủy ban nhân dân Huyện T cấp cho hộ ông H ngày 10/8/1997, do ông đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại xã Tân Phú, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà L, ông T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 960965 nêu ừên cho ông H, bà Trúc và chị L1;

+ Thửa 2199 diện tích 6.900 m^2 có từ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp đường nước, từ điểm 1 đến điểm 4, có chiều dài 70,4 lm;

- Hướng Nam giáp đất chị Huỳnh Thị K, từ điểm 2 đến điểm 3, có chiều dài 77,41 m;

- Hướng Đông giáp đất anh Huỳnh Tấn M, từ điểm 1 đến điểm 2, có chiều dài là 93,3m;

- Hướng Tây giáp đất chị Huỳnh Thị Kim L, từ điểm 3 đến điểm 4, có chiều dài 102,6m;

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 05/10/2015 kèm theo).

+ Các thửa 857, 858, 859 và 860 diện tích 3.213 m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp đất anh Nguyễn Xuân Tr, từ điểm 7 đến điểm 6 có chiều dài 92,7m ;

- Hướng Nam giáp đường nước điểm 8 đến điểm 5, có chiều dài là 94,4m;

- Hướng Đông giáp đường nước, từ điểm 7 đến điểm 8, có chiều dài là 26,12m;

- Hướng Tây giáp với đất anh Huỳnh Tấn M, từ điểm 5 đến điểm 6, có chiều dài là 34,99m.

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 05/10/2015 kèm theo).

Buộc ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 liên đới phải trả cho bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T 90 (Chín mươi) chỉ vàng 10 tuổi, 24 kara thị trường;

Buộc ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 liên đới phải bồi thường thiệt hại cho bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T số tiến là 93.400.000đ (Chín mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng);

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà L và ông T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông H, bà Tr và chị L1 chưa thi hành xong số tiền trên, thì phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố vào từng thời điểm đối với số tiền chậm thi hành;

Khi ông H, bà Trúc và chị L1 đã thanh toán đủ tiền và vàng cho bà L, ông T thì được nhận lại 10.000m^2 đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

- Sau khi án sơ thẩm tuyên ông Huỳnh Công H, bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện T kháng nghị bản án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Công H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa các bên, buộc bà L và ông T trả lại gia đình ông 10.113m^2, đồng ý trả cho bà L, ông T 50 chỉ vàng 10 tuổi, 24 kara thị trường và 20.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường 93.400.000đồng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông H vì bà L không chứng minh được đã cHển nhượng phần đất tranh chấp từ ông H.

Bà L và ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông bà không có lỗi trong hợp đồng cHển nhượng QSD đất, yêu cầu gia đình ông H làm thủ tục cHển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh ý kiến về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý xem xét giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Giữ nguyên kháng nghị, đề nghị HĐXX xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng này và giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng. Buộc bà L giao đất cho ông H, ông H trả lại cho bà L 50 chỉ vàng 24 kara và 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các T liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông H, bà L và ông T, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Huyện T được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Đại diện UBND Huyện T vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Hồ sơ vụ án thể hiện phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 10.113m^2, phần đất hiện ông H đại diện cho hộ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc các thửa 2199, 857, 858, 859 và 860 tờ bản đồ số 01, do UBND Huyện T cấp vào ngày 10/8/1997 (diện tích cấp trong giấy chứng nhận là 10.000m^2), đất tọa lạc tại xã Tân Phú, Huyện T, tỉnh Đông Tháp. Phần đất này hiện nay do bà L và ông T quản lý sử dụng từ năm 2001. Nay các bên xãy ra tranh chấp ông H yêu cầu bà L trả đất lại vì đất này ông chỉ cầm cố cho bà L, ông sẻ trả lại số vàng và tiền đã nhận. Bà L không thống nhất, cho rằng ông H đã cHển nhượng phần đất đang tranh chấp này cho bà rồi, nên nay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên. Hợp đồng giữa hay bên trình bày các bên không có làm văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau.

[3] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu xác định giao dịch giữa ông và bà L là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, bà L trả đất và ông sẽ trả 50 chỉ vàng 24 kara 9t8 và 20.000.000đ là có cơ sở chấp nhận một phần với các căn cứ như sau:

- Thứ nhất: Phần diện tích đất tranh chấp này, trước khi giao cho bà L và ông T canh tác, thì ông H đã cầm cố cho ông Tr với giá là 50 chỉ vàng 24kara, khi tới thời hạn chuộc (lấy) lại thì ông H không có tiền để chuộc, nên bà L thống nhất đứng ra thay cho ông H trả vàng cho ông Tr và lấy đất canh tác cho tới nay. Như vậy, hợp đồng thỏa thuận giữa ông H và bà L có nguồn gốc bắt nguồn từ hợp đồng cầm cố giữa ông H và ông Tr. Vì vậy có cơ sở để xác định là ông H chỉ muốn cầm

cố, để sau này có thể chuộc (lấy) lại phần đất này để sử dụng, chứ không muốn cHển nhượng luôn cho người khác.

- Thứ hai: Đối với số tiền 20.000.000đ mà ông H nhận của bà L, các đương sự đều thống nhất là vào năm 2001, như vậy thời điểm ông H nhận tiền có trước thời điểm mà bà L nhận đất canh tác vào năm 2002. Mặc khác bà L cho rằng bà đưa cho bà Tuyền 40 chỉ vàng 24kara để bán ra được 20.000.000đồng trả nợ thay cho ông H, tuy nhiên ông H không thừa nhận việc này và bà L, bà Tuyền cũng không có gì chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Nay ông H thống nhất là có vay nhiều lần từ bà L tổng số tiền là 20.000.000đ là có cơ sở để chấp nhận và việc vay này còn trong thời hạn mà ông Tr đang cố đất.

- Thứ ba: Ông H cho rằng việc bà L là người giữ giấy chứng nhận QSD phần đất tranh chấp là do ngân hàng trả lại chứ ông không có đưa. Xét lời trình bày của ông H là có cơ sở chấp nhận, vì bà L thống nhất là trước đây bà và ông H có vay tiền chung tại Ngân hàng, bằng việc thế chấp QSD phần đất tranh chấp này, bà L là người đứng ra giao dịch nhận và trả tiền vay với ngân hàng, nên ngân hàng trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà.

- Thứ tư: Bà L trình bày là đã cHển nhượng phần đất tranh chấp này từ năm 2002, nhưng cho tới nay bà vẫn không yêu cầu ông H tiến hành thủ tục cHển nhượng sang tên. Bà cho rằng có yêu cầu ông H nhiều lần, do ông H không thống nhất và không có thời gian nên chưa làm thủ tục được, tuy nhiên bà không có gì chứng minh cho lời trình bày này của mình là có căn cứ. Việc bà L tự trang sửa lại phần đất này là do ông H ở nhà xa phần đất tranh chấp, bà L không có báo nên ông H không biết được việc này nên không ngăn cản.

- Thứ năm: Ông H thống nhất trả lại cho bà L số vàng và tiền cầm cố là 50 chỉ vàng 24 kara 9t8 và 20.000.000đ. Tuy nhiên khi các bên tiến hành giao dịch với nhau vào 2002 thì là giao dịch bằng vàng và số tiền 20.000.000đồng tại thời điểm năm 2002 có giá trị tương đương với 40 chỉ vàng 24 kara. Vậy nên buộc ông T trả lại cho bà L số vàng đã nhận khi cầm cố phần đất này là 90 (chín mươi) chỉ vàng 10 tuổi 24kra thị trường là phù hợp. Ông H cầm cố đất lấy tiền phục vụ kinh tế cho gia đình và phất đất này cấp cho hộ gia đình, nên cần phải buộc hộ ông H (bao gồm ông H, chị Trúc và chị L1) cùng liên đới trả lại số vàng này là có cơ sở.

- Thứ sáu: Trong các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai thì không có quyền cầm cố QSD đất. Vì vậy, giao dịch dân sự giữa ông H và bà L đối với phần đất đang tranh chấp là giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại những gì đã nhận cho nhau. Hộ ông H phải trả lại số vàng đã nhận cho bà L, ông T; bà L, ông T phải trả diện tích đất đã nhận cho hộ ông H và giấy chứng nhận QSD phần đất tranh chấp mà bà L đang giữ của hộ ông H.

[4] Xét yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Huyện T có cở sở để chấp nhận một phần như phân tích nêu trên.

[5] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là có cở sở để chấp nhận một phần như phân tích nêu trên.

[6] Xét kháng cáo của bà L và ông T yêu cầu xác định giao dịch của hai bên là hợp đồng cHển nhượng QSD đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là có không cơ sở chấp nhận từ những căn cứ như đã phân tích ở trên.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch của hai bên là hợp đồng cHển nhượng QSD đất là không đảm bảo đúng quy định pháp luật từ những phân tích nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H và một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát T, không chấp nhận kháng cáo của bà L và ông T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Hộ ông H (bao gồm ông H, chị Trúc và chị L1) có nghĩa vụ trả lại số vàng đã nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm trên nghĩa vụ của mình là 90 chỉ x 3.480.000đ/chỉ = 313.200.000đồng. Bà L và ông T có nghĩa vụ trả lại 10.113m^2 đất, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ của mình là 10.113m^2 x 50.000đ/m^2 = 505.650.000đ. Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá là 9.380.000đ mỗi bên chịu ½, do ông H đã tạm ứng chi nên bà L và ông T phải trả lại cho ông H số tiền là 4.690.000đ.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà L và ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định do không chấp nhận kháng cáo.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất Đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Huyện T và một phần kháng cáo của ông Huỳnh Công H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân Huyện T.

- Giao dịch dân sự giữa ông Huỳnh Công H và bà Huỳnh Thị Kim L đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim L, ông Lê Văn T 90 (chín mươi) chỉ vàng 10 tuổi 24kara thị trường.

- Buộc Huỳnh Thị Kim L, ông Lê Văn T trả lại cho ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 diện tích 6.900m^2 đất thuộc thửa 2199 và 3.213m^2 đất thuộc các thửa 857, 858, 859 và 860, cùng tờ bản đồ số 01 (theo đo đạc thực tế), hiện do ông Huỳnh Công H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã Tân Phú, Huyện T, tỉnh Đồng Tháp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 960965 do Ủy ban nhân dân Huyện T cấp ngày 10/8/1997 đối với các diện tích nêu trên.

Đất có tứ cận như sau:

+ Đối với thửa 2199, diện tích 6.900 m^2:

Hướng Bắc giáp đường nước, từ điểm 1 đến điểm 4, có chiều dài 70,4 lm;

Hướng Nam giáp đất chị Huỳnh Thị K, từ điểm 2 đến điểm 3, có chiều dài 77,41 m;

Hướng Đông giáp đất anh Huỳnh Tấn M, từ điểm 1 đến điểm 2, có chiều dài là 93,3m;

Hướng Tây giáp đất chị Huỳnh Thị Kim L, từ điểm 3 đến điểm 4, có chiều dài 102,6m;

+ Đối với các thửa 857, 858, 859 và 860, diện tích 3.213 m^2:

Hướng Bắc giáp đất anh Nguyễn Xuân Tr, từ điểm 7 đến điểm 6 có chiều dài 92,7m ;

Hướng Nam giáp đường nước điểm 8 đến điểm 5, có chiều dài là 94,4m;

Hướng Đông giáp đường nước, từ điểm 7 đến điểm 8, có chiều dài là 26,12m;

Hướng Tây giáp với đất anh Huỳnh Tấn M, từ điểm 5 đến điểm 6, có chiều dài là 34,99m.

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 05/10/2015 kèm theo).

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim L và ông Lê Văn T về việc yêu cầu buộc ông Huỳnh Công H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

3. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

- Ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.660.000đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 2.187.500đ theo biên lai thu số 16195 ngày 28/10/2014, 300.000đ theo biên lai thu số 07504 ngày 16/02/2017 và 300.000đ theo biên lai thu số 00600 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông H, bà Trúc và chị L1 phải nộp thêm tiền án phí dân sự là 12.872.500đ.

- Bà Huỳnh Thị Kim L, ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.226.000đ và 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 11.200.000đ theo biên lai thu số 028497 ngày 11/3/2016 và 300.000đ bà L, ông T đã nộp theo biên lai thu số 00607 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện T. Bà L, ông T phải nộp thêm số tiền án phí dân sự là 13.026.000đ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá là 9.380.000đồng (Ông H đã tạm ứng chi). Ông Huỳnh Công H, bà Nguyễn Thị Th và chị Huỳnh Th L1 phải chịu 4.690.000đ (đã nộp và chi xong). Bà Huỳnh Thị Kim L, ông Lê Văn T phải trả lại cho ông Huỳnh Công H 4.690.000đ (Do ông H đã tạm ứng chi).

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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, 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 kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh;
- TAND Huyện T;
- Chi cục THADS Huyện T;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (A).

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

Huỳnh Thanh Mỹ