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

Bản án số: 97/2018/DS-PT
Ngày: 18-4-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng 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 Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng.

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21/3/2018, 12/4/2018, 18/4/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2017/TLPT-DS, ngày 21 tháng 12 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2018/QĐ-PT, ngày 21 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị N, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 3, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Lê Thị K, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Hà Văn T - sinh năm 1974 (có mặt).

HKTT: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 33, khóm 4, Phường 6, thành phố C, Đồng Tháp.

3.2. Võ Thị Thanh T1 - sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 90, khóm M, phường P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Huỳnh Văn T2 - sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 223, đường L, khóm T, phường P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1 là anh Huỳnh Văn T2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 223, đường L, khóm T, phường P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Lê Thị T3 - sinh năm 1943 (vắng mặt).

3.5. Võ Hồng V - sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 86, đường L, Khóm 01, Phường 3, TP. S, Đồng Tháp.

3.6. Võ Thị Bích V1 - sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Lê Thị Kim T4 - sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

3.8. Ủy ban nhân dân huyện C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 02, đường B, thị trấn M, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C là ông Nguyễn Hồng S, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

3.9. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: 25 Bis, Nguyễn Thị Minh K, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H là: Ông Nguyễn Hữu Đ - Tổng giám đốc.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị N là nguyên đơn và Huỳnh Văn T2 và Võ Thị Thanh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 15/05/1997, bà có cho bà Lê Thị K mượn 07 chỉ vàng 24K; đến ngày 18/02/2000 âm lịch, bà tiếp tục cho bà K mượn thêm 35 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 42 chỉ vàng 24K, sau đó hai bên thỏa thuận bà K cố cho bà diện tích đất 2.620m^2 thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp của bà K với số vàng như trên. Nay bà phát hiện phần đất mà bà K đã cố cho bà thì bà K đã chuyển nhượng cho người khác là chị Võ Thị Thanh T1 sau đó chị T1 chuyển nhượng cho anh Hà Văn T. Bà đã yêu cầu bà K trả lại vàng cố và bà trả lại đất cho bà K nhưng bà K chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố đất giữa bà với bà K; buộc bà K trả lại cho bà 42 chỉ vàng 24K; bà chỉ đồng ý giao trả đất lại cho bà K, không đồng ý giao đất cho anh T, đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét việc chuyển nhượng đất giữa bà K với chị T1 và giữa chị T1 với anh T để giao đất lại cho bà K, để đảm bảo việc thi hành số vàng mà bà K phải trả cho bà.

Bà Lê Thị K trình bày:

Bà thừa nhận trước đây bà có vay của bà N 42 chỉ vàng 24K (vào năm 1997) và sau đó hai bên thỏa thuận bà cố cho bà N diện tích đất 2.620m^2 thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với số vàng trên; bà N đã sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay. Năm 2014, bà thế chấp phần đất này cho chị T1 để vay 50.000.000đ nhưng sau khi nhận đủ 50.000.000đ thì bà trả tiền lãi trước 02 tháng tiền lãi theo yêu cầu của chị T1, mỗi tháng 3.000.000đ x 02 tháng = 6.000.000đ và trả tiền hoa hồng cho bà L (là người giới thiệu cho bà vay tiền bà T1) 5.000.000đ; bà cũng không biết rõ họ tên, năm sinh và địa chỉ của bà L ở đâu. Bà với chị T1 thỏa thuận thời hạn 03 tháng chuộc lại đất; việc vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có làm văn bản, biên nhận riêng mà chỉ nói miệng nhưng có làm biên nhận nhận tiền ngày 29/12/2014, có Nguyễn Thị Mộng TH (ở xã Bình Hàng Tây, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp) chứng kiến và ký tên làm chứng. Sau đó bà còn gửi cho chị TH đóng lãi cho chị T1 được 02 tháng nữa, mỗi tháng 3.000.000đ nhưng sau đó bà liên lạc với chị T1 để yêu cầu thanh lý hợp đồng, yêu cầu được trả tiền cho chị T1 và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được với chị T1, đồng thời bà cũng không biết nhà của chị T1 ở đâu nên từ đó bà không gặp và thỏa thuận được gì với chị T1 và sau đó thì bà mới biết được chị T1 đã được cấp quyền sử dụng đất phần đất này và sau đó chuyển nhượng lại cho anh T như hiện nay. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng cầm

cố đất với bà N và đồng ý trả lại số vàng cố 42 chỉ 24K theo yêu cầu của bà N; đồng ý chịu án phí theo luật định. Ngoài ra bà yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị T1 và hợp đồng giữa chị T1 với anh T là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T; bà đồng ý trả lại số tiền vay 50.000.000đ cho chị T1, không yêu cầu xem xét các số tiền lãi bà đã đóng cho chị T1 và tiền hoa hồng đối với chị L.

Anh Hà Văn T trình bày:

Vào năm 2015 anh có nhận chuyển nhượng của chị T1, anh T2 phần đất lúa thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích là 2.620m^2, giá chuyển nhượng là 100.000.000đ; ngày 05/11/2015, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, phía chị T1 có dẫn anh đi xem đất, không có ai tranh chấp và hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự luật định. Sau đó anh được biết phần đất này có nguồn gốc là của bà K trước đây cầm cố cho bà N, sau đó bà K chuyển nhượng cho chị T1 và chị T1 chuyển nhượng lại cho anh. Nay anh yêu cầu chị T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh, đồng thời yêu cầu chị T1, anh T2 liên đới cùng bà N và bà T4 phải có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất đang tranh chấp cho anh sử dụng; anh không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với chị T1, anh T2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh đối với phần đất này thì anh yêu cầu chị T1, anh T2 phải trả lại số tiền chuyển nhượng 100.000.000đ và bồi thường thiệt hại do trượt giá đất.

Anh Huỳnh Văn T2 đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của chị Võ Thị Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 29/12/2014 chị T1 (vợ anh) có nhận chuyển nhượng phần đất mà đang có tranh chấp; giá chuyển nhượng là 50.000.00đ và chị T1 đã giao đủ tiền cho bà K. Khi chuyển nhượng đất không có phát sinh tranh chấp và phần đất này lúc đó do hộ bà Lê Thị T3 đứng tên nhưng qua lời trình bày của bà K thì phần đất này là của bà K, bà T3 chỉ đứng tên giùm bà K đồng thời trong thủ tục chuyển nhượng có văn bản uỷ quyền từ hộ bà T3 cho bà K thực hiện giao dịch chuyển nhượng, nên việc chuyển nhượng là hợp pháp, sau đó chị T1 được đứng tên quyền sử dụng đất và cũng không có ai tranh chấp. Sau đó chị T1 và anh chuyển nhượng phần đất này lại cho anh T; thủ tục chuyển nhượng cũng hợp lệ theo quy định của pháp luật và không có phát sinh tranh chấp; giá chuyển

nhượng là 100.000.000đ, anh T đã trả tiền xong. Đối với lời trình bày của bà K về việc chuyển nhượng đất giữa chị T1 với bà K chỉ là giả tạo mà thực chất chỉ là vay tiền và có thỏa thuận là chị T1 cho bà K chuộc lại đất trong thời hạn 03 tháng, là không đúng. Đối với biên nhận ngày 29/12/2014 thì chị T1 không thừa nhận nội dung ở mặt sau của biên nhận này cũng như không thừa nhận việc thỏa thuận cho chuộc lại đất cũng như việc bà K có đóng lãi như bà K trình bày mà đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bình thường. Tuy nhiên nay nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 với bà K (bà T3) thì chị T và anh yêu cầu bà K phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường. Đối biên nhận ngày 29/12/2014 thì chị T1 và anh không còn giữ bản gốc mà đã nộp cho cơ quan điều tra Công an huyện Cao Lãnh nên không cung cấp được cho Tòa án nhưng cũng không có ý kiến gì về việc Tòa án thu thập chứng cứ này theo yêu cầu của bà K.

Uỷ ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 7 tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp hiện do anh T đứng tên quyền sử dụng có nguồn gốc là của gia đình bà K và bà T3. Năm 2004, bà T3 lập thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ dưới hình thức Nhà nước công nhận. Khi cấp GCNQSDĐ cho bà T3 thì đất đang do bà N canh tác. Tuy nhiên, khi cấp đất cho bà T3 thì không có phát sinh tranh chấp nên việc cấp là đúng trình tự, thủ tục luật định. Năm 2014, bà T3 chuyển nhượng đất này cho chị T1 và năm 2015 chị T1 chuyển nhượng lại cho anh T; thời gian đó đến nay đất vẫn do bà N canh tác nhưng khi thực hiện các hợp đồng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có phát sinh tranh chấp. Nay ông K ý kiến là Uỷ ban nhân dân huyện C không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà K, tuy nhiên trường hợp xét xử có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T thì Uỷ ban nhân dân huyện C cũng sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H trình bày:

Vào ngày 27/7/2017, giữa Ngân hàng HD Bank Chi nhánh Đồng Tháp với anh Hà Văn T có ký kết hợp đồng thế chấp, theo đó anh T thế chấp cho ngân hàng 02 thửa đất trong đó có thửa đất số 160, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ L, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do anh T đứng tên quyền sử dụng, là thửa đang tranh chấp, để bảo đảm cho khoản vay 320.000.000đ; hợp đồng vay đến nay chưa đến hạn. Khi vay tiền và thế chấp phần đất trên thì ngân hàng không biết phần đất này đang có tranh chấp vì được Uỷ ban nhân dân xã Mỹ L xác nhận

trong thủ tục thẩm định. Nay ngân hàng biết được sự việc khi thế chấp thì phần đất đang có tranh chấp thì ý kiến của ngân hàng là không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với anh T về hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất nói trên; tuỳ vào kết quả xét xử của Tòa án thì ngân hàng chấp hành theo bản án của Tòa án và sẽ tự bàn bạc, thỏa thuận với anh T, nếu không được thì ngân hàng sẽ khởi kiện anh T bằng một vụ kiện khác.

Bản án sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2018/QĐ-SCBSBA ngày 05/01/2018 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị N với bà Lê Thị K. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà N với bà K đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu. Bà Lê Thị K đồng ý trả lại cho bà N số vàng cầm cố đất là 42 chỉ vàng 24K.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị K. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị T3 (do bà Lê Thị K đại diện thực hiện) với chị Võ Thị Thanh T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thị Thanh T1, anh Huỳnh Văn T2 với anh Hà Văn T là các giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh đã cấp cho anh T ngày 05/11/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Võ Thị Thanh T1 ngày 08/6/2015 đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Lê Thị N và bà Lê Thị Kim T4 phải có nghĩa vụ liên đới giao phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 2.574,6m^2, thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho bà Lê Thị K (Theo biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 11/5/2016).

- Bà Lê Thị K phải trả lại cho chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 50.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 63.823.700đ tiền thiệt hại.

- Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Hà Văn T 100.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 38.823.700đ tiền thiệt hại.

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

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

- Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh Đồng Tháp với anh Hà Văn T về phần đất thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do anh T đang đứng tên quyền sử dụng là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị K phải chịu 3.769.500đ đối với nghĩa vụ trả lại số vàng cầm cố đất cho bà N và 5.691.000đ về nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho chị T1, anh T2; nhưng được trừ tổng cộng 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 05394 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà K còn phải nộp tiếp 9.260.500 đồng án phí.

+ Anh Hà Văn T phải chịu 200.000đ do hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhưng được khấu trừ vào 3.150.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 037756 ngày 29/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Anh T được nhận lại 2.950.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

+ Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 phải liên đới chịu 6.941.000đ đối với nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng và thiệt hại cho anh Thanh và 200.000đ do hủy hợp đồng chuyển nhượng.

+ Bà Lê Thị N không phải chịu nên được nhận lại 3.150.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 037410 ngày 16/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: tổng cộng là 2.912.500đ; trong đó:

+ Bà Lê Thị K phải chịu 728.500 đồng; nộp để trả lại cho anh Hà Văn T vì anh T đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

+ Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 phải liên đới chịu 728.000 đồng; nộp để trả lại cho anh Hà Văn T vì anh T đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

+ Bà Lê Thị N và bà Lê Thị Kim T4 phải liên đới chịu 728.000 đồng; nộp để trả lại cho anh Hà Văn T vì anh T đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

+ Anh Hà Văn T phải chịu 728.000 đồng. Anh T đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Thanh T1 và Huỳnh Thanh T2 có đơn kháng cáo, ngày 12/10/2017 nguyên đơn Lê Thị N có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh.

- Bà Lê Thị N không đồng ư bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Bà N yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết cho bà không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

- Anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Thanh T1 kháng cáo một phần bản án. Anh T2 và chị T1 không đồng ý liên đới bồi thường thiệt hại do trượt giá đất cho anh Hà Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung, yêu cầu kháng cáo, bà cho rằng nội dung khởi kiện của bà đối với bà K về hợp đồng cố đất đã được thỏa thuận xong, không cần phải thẩm định, đo, định giá đất, do có người khác tranh chấp chuyển nhượng nên mới cần, nên bà không phải chịu các chi phí này.

- Anh T2, chị T1 giữ nguyên nội dung, yêu cầu kháng cáo, cho rằng chị T1 chuyển nhượng đất cho anh T có thủ tục đầy đủ, đúng pháp luật, nay bị hủy là do bà K chuyển ban đầu sai, bà K trả tiền vốn và tiền bồi thường bao nhiêu thì vợ chồng anh giao hết cho anh T, vợ chồng anh không dính dáng đến nữa.

- Anh T yêu cầu Tòa phúc thẩm xử giữ y như án sơ thẩm đã tuyên.

- Bà K giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung đề nghị chấp nhận phần kháng cáo của bà N, không chấp nhận kháng cáo của chị T1, anh T2, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Cao Lãnh.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đất tranh chấp thẩm định, đo đạc thực tế là 2.574,6m^2 , loại đất lúa, thuộc thửa 160, tờ đồ số 07, tại ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, giấy đất

hiện do anh T đứng tên, cấp ngày 05/11/2015; đất hiện trạng đang do bà N và chị T4 canh tác.

[2]. Bà N kiện bà K yêu cầu hủy hợp đồng cố đất năm 1994, bà N trả đất, bà K trả lại vàng cố 42 chỉ vàng 24k. Bà N và bà K đã tự nguyện thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Tòa sơ thẩm công nhận là đúng.

[3]. Đất đang cầm cố cho bà N mà bà K lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị T1, rồi sau đó chị T1 chuyển nhượng lại cho anh T, tuy về mặt thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo pháp luật đã hoàn thành, chị T1 được cấp giấy đất và sau đó anh T được cấp giấy đất, nhưng tất cả đều là chuyển trên giấy tờ, thực tế thì đất vẫn do người nhận cố canh tác, các bên chuyển nhượng không giao nhận đất với nhau trên thực địa, người đang cầm cố canh tác đất không hay biết, trường hợp này cho thấy các hợp đồng chuyển nhượng đất đều trái pháp luật, bị coi là hợp đồng vô hiệu. Sơ thẩm xử tuyên bố các giao dịch này vô hiệu là đúng, nhưng từ ngữ là chưa chính xác mà phải là "hợp đồng vô hiệu" và hủy giấy đất anh T, chị T1 công nhận việc bà N và chị T4 giao trả đất cho bà K là có căn cứ.

[4]. Về thiệt hại, sơ thẩm xác định mỗi chủ thể giao dịch hợp đồng chuyển nhượng của mỗi bên đều có lỗi bằng nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại theo giá trị tương ứng của từng hợp đồng so với giá trị QSDĐ hiện nay để buộc bồi thường như đã tuyên là đúng.

[5]. Về kháng cáo của bà N, bà không đồng ý chịu 1 phần tiền chi phí thẩm định, đo đạc, định giá bằng 728.000đ là có cơ sở, vì bà kiện về yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, tự nguyện trả đất và 2 bên thống nhất tự nguyện với nhau, không cần thiết thẩm định, đo đất, định giá; chi phí thực hiện các việc này là để giải quyết các yêu cầu khác của đương sự khác. Chị T4 không kháng cáo, nhưng phần chi phí này án sơ thẩm tuyên bà N và chị T4 cùng liên đới chịu, vậy nên sửa án luôn cho chị T4 không phải chịu như bà N là phù hợp.

[6]. Về kháng cáo của chị T1, anh T2, anh chị không đồng ý bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá trị đất cho anh T là không có cơ sở, vì: đất chị T1 khi chuyển cho anh T buộc chị phải biết rõ đất đang do bà N canh tác do cầm cố, anh T2 cho rằng không biết là vì anh chị nhận nhượng không yêu cầu bà K chuyển giao đất và bà K đã không thực hiện việc chuyển giao đất và sau khi nhận nhượng bỏ đất, không canh tác là vi phạm pháp luật, bởi đây là đất sản xuất lúa và không giao nhận đất trên thực địa chị lại đem giao dịch chuyển nhượng đất cho anh T là chị có lỗi, mà có lỗi là phải chịu thiệt hại bằng cách bồi

thường thiệt hại là thỏa đáng, đúng pháp luật, chị T1 và anh T2 từ chối nghĩa vụ bồi thường thiệt hại là không đúng, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[7]. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N, không chấp nhận kháng cáo của chị T1, anh T2, sửa 1 phần án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[8]. Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận: Án sơ thẩm xử buộc bà N cùng chị T4 chịu 1 phần tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đất là không phù hợp; buộc vợ chồng chị T1, anh T2 cùng liên đới bồi thường thiệt hại về giá trị đất chênh lệch cho anh T là có căn cứ, nên phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị T1 và anh T2; chấp nhận kháng cáo của bà N; sửa một phần án sơ thẩm là phù hợp pháp luật.

[9]. Các phần khác của quyết định án sơ thẩm (đã được sửa đổi, bổ sung) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10]. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 137, Điều 697 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/12/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị N, không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Văn T2 và chị Võ Thị Thanh T1.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị N với bà Lê Thị K. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà N với bà K đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu. Bà Lê Thị K có nghĩa vụ trả lại cho bà N số vàng cầm cố đất là 42 chỉ vàng 24K.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị K. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị T3 (do bà Lê Thị K đại diện thực hiện) với chị Võ Thị Thanh T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thị Thanh T1, anh Huỳnh Văn T2 với anh Hà Văn T là các hợp đồng dân sự vô hiệu, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03162 do Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp cho anh Hà Văn T ngày 05/11/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02750 do Ủy ban nhân dân huyện Cao Lanh cấp cho chị Võ Thị Thanh T1 ngày 08/6/2015 đối với phần đất tranh chấp diện tích 2.620m^2, thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Lê Thị N và bà Lê Thị Kim T4 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 2.574,6m^2, thuộc thửa số 160 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho bà Lê Thị K (Theo biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 11/5/2016).

6. Bà Lê Thị K phải trả lại cho chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 50.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 63.823.700đ tiền thiệt hại. Tổng cộng 113.823.700 đồng (Một trăm mười ba triệu tám trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm đồng).

7. Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Hà Văn T 100.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 38.823.700đ tiền thiệt hại. Tổng cộng 138.823.700 đồng (Một trăm ba mươi tám triệu tám trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm đồng).

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

9. Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh Đồng Tháp với anh Hà Văn T về phần đất thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do anh T đang đứng tên quyền sử dụng là giao dịch dân sự vô hiệu.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị K phải chịu 3.769.500đ đối với nghĩa vụ trả lại số vàng cầm cố đất cho bà N và 5.691.000đ về nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho chị T1, anh T2; nhưng được trừ tổng cộng 200.000đ tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 05394 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà K còn phải nộp tiếp 9.260.500 đồng (Chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng) án phí.

+ Anh Hà Văn T phải chịu 200.000đ do hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhưng được khấu trừ vào 3.150.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 037756 ngày 29/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Anh T được nhận lại 2.950.000 đồng (Hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

+ Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 phải liên đới chịu 6.941.000đ đối với nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng và thiệt hại cho anh T và 200.000đ do hủy hợp đồng chuyển nhượng.

+ Bà Lê Thị N không phải chịu nên được nhận lại 3.150.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 037410 ngày 16/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: tổng cộng là 2.912.500đ; trong đó:

+ Bà Lê Thị K phải chịu 972.500 đồng (Chín trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng); buộc nộp để trả lại cho anh Hà Văn T.

+ Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 phải liên đới chịu 970.000 đồng (Chín trăm bảy mươi nghìn đồng); buộc nộp để trả lại cho anh Hà Văn T.

+ Bà Lê Thị N và chị Lê Thị Kim T4 không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

+ Anh Hà Văn T phải chịu 970.000 đồng(đã nộp, chi xong).

12. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Chị Võ Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Văn T2 không phải nộp, mỗi người được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: BN/2013 16306 – Quyển số: 327 (không ghi ngày tháng năm do Trần Thanh Đằng thu) và biên lai thu số: BN/2013 16305 – Quyển số: 327 (không ghi ngày tháng năm do Trần Thanh Đằng thu) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

+ Bà Lê Thị N không phải nộp, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 16160 ngày 12/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- CCTHADS huyện Cao Lãnh;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương