TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 118/2019/DS-PT
Ngày: 22 – 4 – 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng cầm cố QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Nguyễn Thành Lập

***-Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Văn Đoan – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Hồng D1, sinh năm 1946 (có mặt).

2. Bà Ngô Thị Thanh T1, sinh năm 1972 (có mặt);

3. Bà Ngô Thanh V, sinh năm 1974 (có mặt);

4. Bà Ngô Thị Trúc P1, sinh năm 1984 (có mặt);

5. Ông Ngô Thanh T2, sinh năm 1976 (có mặt);

6. Ông Ngô Thanh T3, sinh năm 1978 (có mặt);

7. Ông Ngô Thanh L1, sinh năm 1970 (có mặt);

8. Ông Ngô Thanh T4, sinh năm 1981 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

9. Bà Ngô Thị Kim C, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Khải, sinh năm 1979, cư trú tại: số 32, đường Trần Tấn Phát, khóm 5, phường 1 thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2018) (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Tuyết H1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

2. Ông Trương Trí T5, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Trí T5, bà Lê Tuyết H1:

Ông Trương Hữu Trường, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Giấy ủy quyền ngày 26-6-2018) (có mặt).

3. Ông Lữ Duy L2, sinh năm 1976 (có mặt).

4. Ông Lữ Văn S, sinh năm 1946 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C ., (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn (ông T5, bà H1, ông L2, ông S): Luật sư Nguyễn Thành Sang – Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Cà M; địa chỉ: Số 77, Ngô Quyền, khóm 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Bích Nhiên – chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Cao Văn H2; Cư trú tại: ấp Trần Độ, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Trương Thanh T6, sinh năm 1977 (có mặt);

4. Bà Trịnh Hồng M, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Hồng M: Ông Trương Thanh T6; Cư trú tại: ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2018 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T6, bà M: Luật sư Nguyễn Thành Sang – Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

5. Bà Phạm Thị H4 (vợ ông Lữ Văn S); cư trú tại: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C . (vắng mặt).

6. Bà Lê Hồng D1, sinh năm 1946; cư trú tại: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C . (có mặt).

7. Ông Ngô Thanh L1, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn

Lâm, thành phố cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

8. Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long chi nhánh Cà Mau (Ngân hàng Kiên Long); địa chỉ: số 26-28, đường Phan Ngọc Hiển, phường 4, thành phố Cà Mau (vắng mặt).

- Người kháng cáo:

Ông Trương Trí T5, bà Lê Tuyết H1; ông Lữ Duy L2, ông Lữ Văn S *- Là bị đơn.*

Ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M – *Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu khác phía nguyên đơn – ông Ngô Thanh T4 đại diện cho các đồng nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn Năm (chết năm 2015) là chồng của bà Lê Hồng D1. Vào ngày 19 – 7 - 2000, Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp cho hộ ông Năm phần đất tổng diện tích 30.000m^2, trong đó: Thửa số 0140 có diện tích 300m^2 đất thổ cư và 5.950m^2 đất vườn tọa lạc tại ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (thửa này không có tranh chấp). Đối với Thửa số 0291 có diện tích 23.750m^2 đất trồng lúa có diện tích 23.750m^2 (đang tranh chấp) tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.

Vào năm 1992 ông Năm có vay vàng của ông Lữ Văn S và ông Cao Văn H2 (nhưng không rõ bao nhiêu). Sau đó ông Năm không đủ khả năng đóng lãi cho ông S và ông H2, nên 02 người này kêu ông Năm giao đất, nên ông Năm giao cho ông S 08 công đất và giao ông H2 10 công đất trồng lúa với tổng diện tích là 23.750m^2 để cầm cố, khi nào có tiền thì chuộc lại. Sau đó ông H2 giao đất lại cho bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5 10 công đất mà ông Năm cố cho ông H2.

Từ năm 1993 đến 2000 ông Năm không có ký bán đất cho ông S, bà H1, ông T5. Đến năm 2015 ông Năm chết, gia đình cần vay tiền của Ngân hàng thì mới phát hiện bà H1 và ông T5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) và hiện đã cho tặng cho ông T6 (con của bà H1 – ông T5) diện tích 12.960m^2 vào ngày 28.5.2003 và ông T6 đã thế chấp vay tại Ngân hàng Kiên Long. Nay ông T4 đại diện các đồng nguyên đơn yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Năm với bà H1 và hủy Giấy CNQSDĐ của ông T5, bà H1 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp và yêu cầu ông T5, bà H1 trả lại cho gia đình ông phần đất có diện tích 12.960m^2; gia đình ông sẽ trả lại cho ông T5, bà H1 số vàng mà ông Năm đã thiếu là 01 công 2,5 chỉ vàng 24k.

2. Yêu cầu ông S, Linh trả lại cho gia đình ông diện tích đất 08 công tầm lớn (1.296m^2/công), và gia đình ông sẽ trả lại cho Sơn số vàng mà ông Năm đã thiếu là 01 công 2,5 chỉ vàng 24k.

- Đồng bị đơn - ông Lữ Văn S và ông Lữ Duy L2 trình bày:

Năm 1994 ông Ngô Văn Năm và vợ Lê Hồng D1 cần vốn để kinh doanh có kêu sang nhượng 08 công đất ruộng tọa lạc ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá mỗi công 4,5 chỉ vàng 24K diện tích 10.368m^2 là 36 chỉ vàng 24K nhưng không ai mua; nên ông Năm, bà D1 có đến năn nĩ ông S mua phần đất trên (có viết giấy tay ngày 04/02/1995 đứng tên sang là ông Lữ Duy L2), có ông Nguyễn Hữu Hạnh đại diện chính quyền địa phương, và ông L1 con ông Năm cũng có mặt). Người trực tiếp mua là ông S nhưng mua cho con ông S là Lữ Duy L2. Ông S và ông L2 cùng nhau quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Nay ông S và ông L2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- *Đồng bị đơn ông Trương Trí T5 - bà Lê Tuyết H1 trình bày:*

Vào năm 2000 bà H1 và chồng là ông Trương Trí T5 có mua phần đất 10 công tầm lớn của ông Ngô Văn Năm và bà Lê Hồng D1 có giấy tờ sang nhượng trực tiếp từ ông Năm và bà D1 với giá chuyển nhượng mỗi công là 7,5 chỉ vàng 24K, có lập hợp đồng chuyển nhượng, không có thông qua trung gian là ông Cao Văn H2. Vào ngày 28 – 3 - 2003 hộ bà H1, ông T5 được cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 12.960m^2. Đối với yêu cầu khởi kiện đòi đất của nguyên đơn ông T5 – bà H1 không đồng ý, vì cho rằng đất đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Vợ chồng ông bà đã tặng cho vợ chồng ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M đứng tên, và vợ chồng ông T6 đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ phần đất nói trên vay tại Ngân hàng Kiên Long.

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

+ *Ông Cao Văn H2 trình bày:* Tại biên bản làm việc ngày 29 – 11 – 2017 (bút lục số 114), ông Cao Văn H2 cho biết vào năm 1994 ông Ngô Văn Năm thiếu nợ nên bị nhiều người thưa kiện, nên ông Năm gặp ông kêu chuyển nhượng phần diện tích 12.960m^2, tọa lạc tại ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá 05 chỉ vàng 24k, vì ông H2 và ông Năm có quan hệ là cậu cháu. Khi chuyển nhượng đôi bên chỉ làm giấy tay có vợ và con của ông Năm ký tên, chứ không có địa phương xác nhận. Khi chuyển nhượng ông Năm nói viết tạm, nếu sau này các con ông có chuộc thì chuộc. Đến năm 1995, ông Ngô Thanh L1 là con ông Năm làm ăn thiếu nợ nên ông Năm gặp ông kêu thế chấp phần diện tích 12.960 m^2 với giá 05 lượng vàng 24k để trả nợ, khi thế chấp có làm giấy tay và có thế chấp Giấy CNQSDĐ bản gốc. Sau khi thế chấp đến hạn thanh toán ông Năm không có vàng trả nên ông Năm lấy lại phần đất 12.960m^2 để bán trả nợ và ông Năm chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông T5, bà H1; còn chuyển nhượng giá bao nhiêu thì ông không rõ. Ông H2 xác định hiện nay ông Năm còn nợ ông H2 tổng cộng 10 lượng vàng 24k. Nay vợ, con ông Năm tranh chấp với bà H1 ông xác định mình không có liên quan gì trong vụ án, nên ông H2 xin được hòa giải và xét xử vắng mặt ông. Riêng phần vàng ông Năm còn nợ ông H2, ông H2 không yêu cầu tòa án giải quyết mà để thỏa thuận, nếu sau này không thỏa thuận được thì ông H2 sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

+ *Ông Trương Thanh T6 trình bày*: Vào năm 2000 cha mẹ ông có tặng cho quyền sử dụng phần đất với 10 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Đến năm 2003 cha mẹ ông đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với của ông Ngô Văn Năm và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà M

cấp Giấy CNQSDĐ. Năm 2017 thì cha mẹ ông quyết định tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông và hiện nay ông đang thế chấp tại Ngân hàng Kiên Long chi nhánh Cà Mau. Việc con ông Năm kiện đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Năm, bà D1 đã chuyển nhượng cho cha mẹ ông là không có cơ sở.

+ Ông Trần Thiện Thanh Tuấn đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long trình bày:

Ngày 07/3/2017 ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M có vay 400.000.000đ và có thế chấp quyền sử dụng đất tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Nay ông T6, bà M đang thực hiện đúng hợp đồng không vi phạm nghĩa vụ, do đó Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, khi nào có tranh chấp thì ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ Điều 707 Bộ luật dân sự 1995; Điều 31 luật đất đai 1993; Điều 100, 106, 188, 203 Bộ luật đất đai năm 2013; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn Lê Hồng D1; Ngô Thanh L1; Ngô Thị Thanh T1; Ngô Thanh T2; Ngô Thanh Văn; Ngô Thanh T3; Ngô Thanh T4; Ngô Thị Trúc P1; Ngô Thị Kim C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2002 giữa ông Ngô Văn Năm và bà Lê Hồng D1 với bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5 và Tờ chuyển nhượng thành quả lao động đất nông nghiệp đề ngày 10/10/1994 giữa ông Ngô Văn Năm với ông Lữ Duy L2 là vô hiệu.

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017 giữa bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5 với ông Trương Thanh T6 và bà Trịnh Hồng M.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Tuyết H1 – ông Trương Trí T5 do UBND thành phố Cà Mau cấp theo quyết định số 3035/QĐ-UB ngày 28/5/2003.

- Buộc ông Lữ Văn S và ông Lữ Duy L2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các đồng nguyên đơn Lê Hồng D1; Ngô Thị Thanh T1; Ngô Thanh V; Ngô Thị Trúc P1; Ngô Thanh T2; Ngô Thanh T3; Ngô Thanh L1; Ngô Thanh T4; Ngô Thị Kim C phần đất trồng lúa có diện tích theo đo đạ thực tế là 11.111,4m^2 , tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng ngày 01/12/2017) (Bút lục số: 125 – 126).

- Buộc Bà Lê Tuyết H1, ông Trương Trí T5 và ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M cùng liên đới có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các đồng nguyên đơn Lê Hồng D1; Ngô Thị Thanh T1; Ngô Thanh V; Ngô Thị Trúc P1; Ngô Thanh T2; Ngô Thanh T3; Ngô Thanh L1; Ngô Thanh T4; Ngô Thị Kim C phần đất trồng lúa có diện tích 12.960m^2, tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau (theo sơ đồ vị trí tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2003 do UBND thành phố Cà Mau cấp cho bà Lê Tuyết H1 – ông Trương Trí T5) (Bút lục số: 102).

- Buộc các đồng nguyên đơn Lê Hồng D1; Ngô Thị Thanh T1; Ngô Thanh V; Ngô Thị Trúc P1; Ngô Thanh T2; Ngô Thanh T3; Ngô Thanh L1; Ngô Thanh T4; Ngô Thị Kim C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lữ Văn S 28 chỉ vàng 24kara và trả cho bà Lê Tuyết H1, ông Trương Trí T5 35 chỉ vàng 24kara**.**

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 27 – 4 – 2018, ông Trương Trí T5, bà Lê Tuyết H1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên phần đất tranh chấp đã chuyển quyền cho ông T6, bà M được tiếp tục sử dụng.

- Ngày 27 – 4 – 2018, ông Lữ Văn S, Lữ Duy L2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên phần đất tranh chấp và công nhận cho các ông S, ông L2 sử dụng.

- Ngày 27 – 4 - 2018 ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên phần đất tranh chấp cho ông T6, bà M tiếp tục sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo về quyền lợi ích hợp pháp cho các đồng bị đơn: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T5, bà H1; ông S, ông L2; ông T6, bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Ông T5, bà H1; ông S, ông L2; ông T6, bà M. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Trí T5, bà Lê Tuyết H1; ông Lữ Văn S, Lữ Duy L2; ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Cao Văn H2, bà Phạm Thị H4, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Cà M và đại diện Ngân hàng Kiên Long xin được vắng mặt, nên việc xét xử vắng mặt các đương sự được thực hiện theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo bản vẽ đo đạc thực tế phát hành ngày 12 – 12 – 2018, thì diện tích phần đất ông T5, bà H1 chuyển quyền cho ông T6, bà M đang sử dụng là 13.447,3m^2; đối với diện tích đất ông L2, ông S sử dụng là 10.779,9m^2 đều tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Theo chứng thư thẩm định giá, phần đất

13.447,3m^2 có giá thị trường là 1.210.257.000 đồng; phần đất 10.779,9m^2 có giá thị trường là 970.191.000 đồng.

[4] Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự: Phía nguyên đơn cho rằng ông Ngô Văn Năm khi còn sống không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lữ Duy L2, Lữ Văn S và bà Lê Tuyết H1, ông Trương Trí T5, mà thực tế ông Năm chỉ có vay vàng của ông Lữ Văn S và Cao Văn H2. Do không có vàng trả, nên cố đất cho những người này canh tác, khi nào có tiền thì chuộc lại; đối với ông Cao Văn H2 đã lấy đất cố này giao lại cho bà H1, ông T5 sử dụng. Vì vậy, các đồng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Năm và bà H1, ông T5 và ông S, Linh; đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp cho bà H1, ông T5; yêu cầu các bị đơn trả đất lại cho gia đình đồng nguyên đơn; các nguyên đơn sẽ trả vàng lại cho các bị đơn. Đối với phía các bị đơn thì cho rằng các bên không có giao dịch vay vàng và cố đất, mà là ông Năm, bà D1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đồng bị đơn, nên đồng bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] *Xét phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là ông Lữ Văn S và ông Lữ Duy L2:*

[5.1] Tại tờ chuyển nhượng thành quả lao động đất nông nghiệp ngày 10 – 10 – 1994; (bản gốc bút lục số 576), (bản sao bút lục số 544). Theo nội dung tờ chuyển nhượng thành quả lao động đất nông nghiệp này, ông Ngô Văn Năm đồng ý chuyển nhượng thành quả lao động cho ông Lữ Duy L2 diện tích 08 công tầm lớn với giá 36 chỉ vàng 24k, tờ chuyển nhượng có nội dung nêu: *"Có sự đồng ý của vợ con tôi - tức ông Năm, kể từ nay ông Lữ Duy L2 được quyền làm chủ vĩnh viễn số đất này...*" Giấy tay này bị mối mọt ăn nhưng vẫn còn đọc được. Theo ông S, ông L2 thì giấy tay này do ông Ngô Văn Năm tự viết, có chữ ký ông Năm, ông Lữ Duy L2, ông Ngô Thanh L1 (con của ông Năm tham dự), có Trưởng ấp Xóm Lớn là ông Nguyễn Hữu Hạnh cùng ký tên xác nhận ngày 04-02-1995 (qua xác minh ông H1 cũng thừa nhận có chứng kiến việc các bên lập Giấy chuyển nhượng thành quả lao động này). Suốt quá trình ông S, ông L2 sử dụng phần đất này không có tranh chấp gì, nhưng đến sau khi ông Ngô Văn Năm chết vào năm 2015, đến năm 2016 thì vợ (bà D1) và con ông Năm cùng khởi kiện bị đơn đòi lại phần đất nêu trên, với lý do cho rằng ông Năm đã cố đất nên xin chuộc lại (cố mỗi công tầm lớn là 2,5 chỉ vàng 24k), nhưng đến nay phía nguyên đơn không đưa ra được các chứng cứ, hay giấy tờ gì về việc cố đất của ông Năm để lại.

[5.2] Theo mục kê sử dụng đất năm 1999, thì phần đất trên được ông Lữ Duy L2 đứng tên mục kê với diện tích 9.605m^2, tờ bản đồ 2L, số thửa 115; đến năm 2009, ông Lữ Duy L2 cũng đứng tên mục kê với diện tích 10.750,6m^2 thửa số 115, tờ bản đồ 18 (Bút lục số: 136, 137, 138) (phần đất này thuộc một phần của thửa 0291, diện tích 23.750m^2 thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp cho ông Ngô Văn Năm vào ngày 19 - 7 - 2000).

[5.3] Án sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng của ông L2 không tuân thủ Điều 31 Luật đất đai năm 1993; hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ hình thức luật định, nên án sơ thẩm tuyên hợp đồng của ông Năm và ông L2 là vô hiệu, tách phần hậu quả thiệt hại ra thành vụ kiện khác. Xét việc bản án sơ thẩm tuyên xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động đất nông nghiệp ngày 10 -10 -1994

giữa ông Ngô Văn Năm và ông Lữ Duy L2 vô hiệu là chưa toàn diện. Mặc dù, về hình thức giao dịch không tuân thủ quy định, nhưng việc ông Năm chuyển nhượng cho ông L2 sử dụng phần đất đã diễn ra một thời gian rất dài từ năm 1994 đến 2015, đồng thời từ khi nhận sang nhượng phía bị đơn cũng đã sử dụng đất ổn định, liên tục 21 năm không có tranh chấp, trong khi phía nguyên đơn cho rằng cầm cố nhưng không chứng minh được việc cố đất, việc sử dụng đất ông L2 cũng đã đăng ký mục kê, bản đồ địa chính qua các thời kỳ sử dụng đất năm 1999 và năm 2009. Như vậy, có căn cứ xác định khi ông Năm còn sống ông Năm đã chuyển nhượng phần đất trên, gia đình không ai phản đối, nguồn tài sản chuyển nhượng cũng dùng chung cho sinh hoạt gia đình. Đến sau khi ông Năm chết, năm 2016 nguyên đơn mới khởi kiện đòi đất, nhưng không có căn cứ chứng minh đất này là cố đất, nên không được chấp nhận là phù hợp. Hơn nữa, việc ông Lữ Văn S nhận chuyển nhượng phần đất này (cho ông Lữ Duy L2 đứng tên hợp đồng) đã trả đủ vàng, có tên trong sổ mục kê qua các thời kỳ như đã nêu, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Năm với ông L2, giữ nguyên phần đất cho ông Lữ Duy L2 đã đứng tên nhận chuyển nhượng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lữ Văn S xác định phần đất nêu trên là của ông Lữ Duy L2 (vì khi nhận chuyển nhượng cũng đã cho ông L2 đứng tên), nên ông L2 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích đo đạc thực tế 10.779,9m^2 là phù hợp.

[6] *Xét phần đất tranh chấp giữa đồng nguyên đơn với bị đơn là ông Trương Trí T5, bà Lê Tuyết H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M:*

[6.1] Theo chứng cứ bị đơn cung cấp: Tại Tờ sang nhượng đất trồng lúa ghi ngày 10 – 10 – 2000 (giấy tay), có nội dung: Do điều kiện gia đình ở xa, đi đứng khó khăn, nên ông Năm chuyển nhượng lại cho bà Lê Tuyết H1 10 công đất, có chính quyền ấp, xã Lý Văn Lâm xác nhận (bút lục 131). Đến ngày 19.12.2002 giữa ông Ngô Văn Năm và bà Lê Hồng D1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Lê Tuyết H1, ông Trương Trí T5 diện tích phần đất 12.960m^2 với giá 15.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trương Trí T5, bà Lê Tuyết H1 đã được cấp Giấy CNQSDĐ, ban hành kèm theo Quyết định số: 3035 ngày 28-5-2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà M. Qua xem xét bộ hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của các bên, thủ tục cấp quyền sử dụng dụng đất đều có chữ ký ông Ngô Văn Năm (Bút lục số: 155 và từ 332 đến 344).

[6.2] Theo mục kê sử dụng đất năm 1999, thì phần đất bà H1 đứng tên sổ mục kê với diện tích 13.724m^2; đến năm 2009 bà Lê Tuyết H1 đứng tên với diện tích 13.762,3m^2 (Bút lục số 136, 137, 138). Quá trình sử dụng đất, gia đình bà H1, ông T5 sử dụng từ năm 2000 đến năm 2015, phía nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì phần đất này. Đến ngày 28 - 02 - 2017 thì ông T5, bà H1 chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M; sau đó ông T6, bà M đã đăng ký quyền sử dụng đất và cũng đã thế chấp toàn bộ phần đất cho Ngân hàng Kiên Long để vay số tiền 400.000.000 đồng. Nay phía nguyên đơn khởi kiện cho rằng chỉ cố đất cho bị đơn với số vàng 2,5 chỉ/công tầm lớn (1.296m^2), nhưng nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh. Đối với ông Cao Văn H2 xác định tại biên bản làm việc ngày 29 – 11 – 2017 (bút lục số 114), cho rằng vào năm 1994 ông

Ngô Văn Năm thiếu nợ nhiều người và bị thưa kiện, nên ông Năm gặp ông H2 kêu chuyển nhượng phần đất có diện tích 12.960m^2, tọa lạc tại ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá 05 chỉ vàng 24k. Vào năm 1995 Ngô Thanh L1 là con ông Năm làm ăn thiếu nợ, nên ông Năm gặp ông kêu thế chấp phần diện tích 12.960 m^2 với giá 05 lượng vàng 24k để trả nợ. Sau khi thế chấp đến hạn thanh toán ông Năm không có vàng trả, nên ông Năm lấy lại phần đất 12.960m^2 sang nhượng để trả nợ, từ đó ông Năm chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông T5, bà H1; còn chuyển nhượng giá bao nhiêu thì ông H2 không nắm rõ. Ông H2 xác định hiện nay, ông Năm còn nợ ông H2 tổng cộng 10 lượng vàng 24k nhưng ông chưa yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

[6.3] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do vợ chồng ông Năm tự quyết định và đã thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển quyền; bà H1, ông T5 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003, nhưng phía gia đình ông Năm cũng không có khiếu nại gì, đến năm 2015 ông Năm chết thì phía nguyên đơn mới tranh chấp. Đối với việc nguyên đơn cho rằng ông H2 tự ý lấy đất cầm cố của ông Năm sang bán cho bà H1, ông T5 nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[6.4] Mặc dù đất ông Năm đứng tên ghi là đất hộ, nhưng vợ chồng ông Năm cũng là chủ hộ, nên ông bà đã đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không trái quy định pháp luật. Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất này, vợ chồng ông Năm đã chi dùng vào việc trang trải nợ nần cho gia đình, các con của vợ chồng ông Năm đều biết, nhưng không có ai phản đối gì suốt một thời gian dài 15 năm qua, nên trường hợp trên không có cơ sở tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2002 giữa các bên là vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017 giữa bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5 với ông Trương Thanh T6 và bà Trịnh Hồng M; tách phần xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu ra là không phù hợp.

[6.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho nguyên đơn cho rằng giao dịch cố đất giữa ông Năm với các bị đơn là có giấy cố đất, bị đơn giữ giấy chứ ông Năm không có giữ, tuy nhiên lời trình bày này không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Từ phân tích trên, cần tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo và sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, giữ nguyên phần đất cho ông Lữ Duy L2, ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M tiếp tục sử dụng là phù hợp.

[7] Luật sư đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T5, bà H1; ông S, ông L2; ông T6, bà M là phù hợp.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Ông T5, bà H1; ông S, ông L2; ông T6, bà M. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[9] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông T5, bà H1 có đơn khiếu nại cho rằng Thẩm phán chủ tọa cấp sơ thẩm ông Lương Tiến Sỹ là cháu ruột của ông Ngô Văn Năm, (ông Sỹ gọi ông Năm là bác, cha ruột của ông Năm là ông Tỵ, bà nội

của ông Sỹ là bà Ngô Thị Dương, mà ông Tỵ là anh ruột bà Dương). Qua xác minh tại địa phương và xác minh đối với ông Ngô Văn Sáu (là em ruột của ông Năm) xác định bà Dương là em cùng cha khác mẹ với ông Tỵ (không phải là anh em ruột). Vì vậy, căn cứ vào Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03-12-2012 của HĐTP TAND Tối cao và Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự, thì việc tiến hành tố tụng của Thẩm phán Sỹ không thuộc trường hợp phải từ chối tiến hành tố tụng.

[10] Về chi phí tố tụng:

Đối với phần đất của ông L2, đo đạc là 9.785.000 đồng, định giá là 4.400.000 đồng; xem xét thẩm định là: 500.000 đồng. Tổng số tiền 14.685.000 đồng, các đồng nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông S, ông L2.

Đối với phần đất của ông T5, và Hạnh, đo đạc là 9.185.000 đồng, định giá 4.400.000 đồng; xem xét thẩm định là 500.000 đồng. Tổng số tiền 14.085.000 đồng, các đồng nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông T5, bà H1.

[11] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do nguyên đơn tranh chấp với bị đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nên thuộc trường hợp phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, đã dự nộp, được chuyển thu đối trừ.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên ông S, ông L2; bà H1, ông T5, ông T6, bà M không phải chịu án phí phúc thẩm, đã dự nộp được hoàn lại toàn bộ.

[12] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của: Ông Lữ Văn S, ông Lữ Duy L2; bà Lê Tuyết H1, ông Trương Trí T5; ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn Lê Hồng D1, Ngô Thanh L1, Ngô Thị Thanh T1, Ngô Thanh T2, Ngô Thanh Văn, Ngô Thanh T3, Ngô Thanh T4, Ngô Thị Trúc P1, Ngô Thị Kim C với các nội dung khởi kiện:

- Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2002 giữa ông Ngô Văn Năm và bà Lê Hồng D1 với bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5; và Tờ chuyển nhượng thành quả lao động đất nông nghiệp đề ngày 10/10/1994 giữa ông Ngô Văn Năm với ông Lữ Duy L2;

- Về yêu cầu tuyên hủy đối với: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017 giữa bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5 với ông Trương Thanh T6 và bà Trịnh Hồng M.

2. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2002 giữa ông Ngô Văn Năm và bà Lê Hồng D1 với bà Lê Tuyết H1 và ông Trương Trí T5 và tờ chuyển nhượng thành quả lao động đất nông nghiệp đề ngày 10/10/1994 giữa ông Ngô Văn Năm với ông Lữ Duy L2.

3. Giữ y phần đất cho ông Lữ Duy L2, ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M tiếp tục sử dụng bao gồm:

- Ông Lữ Duy L2 được quyền sử dụng diện tích 10.779,9m^2 thửa số 115, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau *(Kèm theo bản vẽ đo đạc phát hành ngày 12-12-2018).* Ông Lữ Duy L2 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

- Ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M được quyền sử dụng diện tích 13.447.3m^2 theo bản vẽ đo đạc thực tế ngày 12-12-2018 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (Kèm theo Giấy CNQSDĐ ngày 28/5/2003 do UBND thành phố Cà Mau cấp cho bà Lê Tuyết H1 – ông Trương Trí T5 chuyển quyền sử dụng cho ông Trương Thanh T6, bà Trịnh Hồng M đứng tên ngày 02-3-2017).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc các đồng nguyên đơn (Lê Hồng D1, Ngô Thanh L1, Ngô Thị Thanh T1, Ngô Thanh T2, Ngô Thanh Văn, Ngô Thanh T3, Ngô Thanh T4, Ngô Thị Trúc P1, Ngô Thị Kim C) hoàn trả cho ông Lữ Văn S, Lữ Duy L2 số tiền 14.685.000 đồng và hoàn trả cho ông T5, và Hạnh số tiền 14.085.000 đồng, các đồng nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông T5, bà H1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành, thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Các đồng nguyên đơn phải chịu 300.000đ, các đồng nguyên đơn đã dự nộp tại biên lai số 0003776 ngày 09 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ.

Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu. Ông S, ông L2 đã dự nộp 300.000 đồng, theo biên lai 00041 ngày 27-4-2018; bà H1, ông T5 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai 0000742 ngày 03-5-2018; ông T6, bà M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai 0000741 ngày 03-5-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được hoàn lại.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án, hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, 7 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út