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

Bản án số: 166/2025/DS-PT
Ngày: 04/4/2025
V/v "Tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Điểu - Kiểm sát viên.

Ngày 31/3 và 04/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Thanh Đ, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Số nhà A, Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Anh Phan Văn T1, sinh năm 1989;
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện theo uỷ quyền của anh Phan Văn T1 là anh Trần Đình H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số P, T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
- Bà Phan Thị B, sinh năm 1970;
- Chị Võ Thị B1, sinh năm 1989;
- Chị Võ Thị B1 E2, sinh năm 1994;
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
- Bà Phan Thị L1, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
- Ông Phan Văn D1, sinh năm 1965;

- Ông Phan Văn H1, sinh năm 1967;
- Ông Phan Văn Đ1, sinh năm 1974;
- Bà Phan Thị E2, sinh năm 1976;
- Ông Phan Văn L (C), sinh năm 1978l;
- Bà Phan Thị U, sinh năm 1979;
- Anh Phan Văn P, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Trần Thị N3, sinh năm 1970;
- Ông Lê Thanh H4, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1974;
- Lưu Thị Hằng C, sinh năm 1994;
- Chị Lưu Thị Hằng E2, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số nhà N, Khóm L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Lưu Thị Mỹ T6, sinh năm 2003;

Địa chỉ: Ấp E, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Anh Phan Văn T1 là bị đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Thanh Đ trình bày:

Vào tháng 7 năm 2007 (không nhớ ngày nào), ông Võ Thanh Đ, ông Phan Văn C (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) có thỏa thuận như sau: Ông Đ cố cho ông C9 và bà P phần đất thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không nhớ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ cấp thời gian nào, do cơ quan nào cấp, do hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Phan Văn T1 đang giữ), với số tiền 50.000.000 đồng. Ông C9 và bà P đã giao cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng. Việc thỏa thuận cố đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản, không thỏa thuận thời hạn cụ thể chuộc lại đất, mà chỉ thỏa thuận khi ông Đ có tiền trả lại thì ông C9 và bà P cho chuộc lại đất.

Hộ gia đình ông Võ Thanh Đ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay gồm: ông Đ, bà Phan Thị B là vợ, Võ Thị B1 và Võ Thị B1 E2 là con của ông Đ.

Trong quá trình cố đất cho ông C9 và bà P, ông Đ đE2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cho ông Năm P (không rõ tên, năm sinh, địa chỉ của ông P) với số tiền 1.700.000 đồng (một triệu, bảy trăm nghìn đồng). Ông C9 đứng ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T1 đang giữ.

Nay ông Võ Thanh Đ yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Ông Võ Thanh Đ yêu cầu tuyên bố thỏa thuận cầm cố thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất giữa ông Đ với ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) vào tháng 7 năm 2007 là vô hiệu.

Ông Võ Thanh Đ yêu cầu anh Phan Văn T1 trả cho ông Đ thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2 (thực đo 2844,7m^2) mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do anh T1 đang quản lý, sử dụng.

Ông Võ Thanh Đ tự nguyện hoàn trả lại cho anh Phan Văn T1 số tiền đã nhận cầm cố đất là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Ông Võ Thanh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Phan Văn T1 trả cho ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 002721 QSDĐ/A4 UBND huyện T cấp cho Võ Thành Đ ngày 04/3/1995, đối với thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

** Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn anh Phan Văn T1 trình bày:*

Ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) là cha mẹ của anh. Ông C9 và bà P có 10 người con gồm: Phan Thị L1, Phan Văn D1, Phan Văn H1, Phan Thị B, Phan Văn Đ1, Phạm Thị E2, Phan Văn L (C), Phan Thị U, Phan Văn P và Phan Văn T1.

Khi cha mẹ anh còn sống thì không có cố đất như ông Đ trình bày nêu trên. Mà vào khoảng năm 1998, 1999 cha mẹ anh đã mua (nhận chuyển nhượng) của ông Đ (là con rể, chồng bà Phan Thị B) phần đất nêu trên với giá 50.000.000 đồng (nhưng không làm giấy tờ mua bán, mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, nhưng các anh chị E2 anh T1 đều biết). Sau khi mua đất, anh T1 cùng với cha mẹ canh tác đất, đến khi cha mẹ chết thì anh T1 canh tác cho đến nay. Trước khi cha mẹ anh chết, có nói miệng là cho anh phần đất này, do anh là con út trong gia đình, có nhiệm vụ nuôi dưỡng và thờ cúng cha mẹ.

Ông C9 và bà P đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ, nhưng ông Đ lại bán phần đất này cho ông Giất với giá 01 cây vàng 24kra/01 công, ông Giất đã đưa cọc cho ông Đ là 01 cây vàng 24kra (10 chỉ vàng 24kra) và ông Đ bán cho bà N3 với giá 01 cây vàng 24kra/01 công, bà N3 đã đưa cọc cho ông Đ là 01 cây vàng 24kra (10 chỉ vàng 24kra). Ông C9 thấy phần đất mua rồi nhưng ông Đ lại bán cho người khác nữa nên ông C9 đã đứng ra trả lại cho ông Giất 01 cây vàng 24kra (10 chỉ vàng 24kra) và bà N3 01 cây vàng 24kra (10 chỉ vàng 24kra).

Sau đó, ông Đ đE2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cho ông Năm P (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ của ông P), ông C9 02 lần đứng ra chuộc lại giấy chứng nhận với số tiền bao nhiêu không biết, tới lần thứ 3 anh T1 đứng ra chuộc giấy chứng nhận lại từ Năm P với số tiền là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Cho nên, anh T1 lấy lại giấy chứng nhận và giữ cho đến nay.

Đối với số vàng và số tiền mà ông C9 và anh T1 đã bỏ ra để trả cho ông Giất, bà N3 và ông Năm P, anh T1 không yêu cầu ông Đ pH4 trả lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Anh Phan Văn T1 yêu cầu anh Võ Thanh Đ pH4 chuyển quyền sử dụng đất thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn T1 đứng tên. Lý do, cha mẹ anh T1 đã cho anh phần đất này. Ngoài ra vợ anh T1 là chị Võ Thị Thu Ng cũng xác định đây là phần đất thuộc quyền sử dụng đất cá nhân của anh T1 nên chị không có ý kiến.

Nay anh Phan Văn T1 có ý kiến như sau:

Anh Phan Văn T1 không thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh Đ như nêu trên. Do giữa cha mẹ anh là ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) không có cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên như ông Đ trình bày. Mà vào khoảng năm 1998, 1999 cha mẹ anh đã mua (nhận chuyển nhượng) phần đất nêu trên với giá 50.000.000 đồng (nhưng không làm giấy tờ mua bán, mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói). Trước khi cha mẹ anh chết, có nói miệng là cho anh phần đất này, do anh là con út trong gia đình, có nhiệm vụ nuôi dưỡng và thờ cúng cha mẹ.

Anh Phan Văn T1 yêu cầu ông Võ Thanh Đ pH4 chuyển quyền sử dụng đất thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn T1 đứng tên. Lý do cha mẹ anh T1 đã cho anh phần đất này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày:*

Bà B là vợ và là thành viên trong hộ ông Đ, là con của ông C9 và bà P. Bà B thống nhất toàn bộ ý kiến của ông Đ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị B1 và Võ Thị B1 E2 trình bày:*

Chị B1 và chị B1 E2 là con và là thành viên trong hộ ông Đ. Chị B1 và chị B1 E2 thống nhất toàn bộ ý kiến của ông Đ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L1, ông Phan Văn D1, ông Phan Văn H1, bà Phan Thị E2, bà Phan Thị Út và anh Phan Văn Phúc trình bày:*

Ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) là cha mẹ của các ông bà. Ông C9 và bà P có 10 người con gồm: Phan Thị L1, Phan Văn D1, Phan Văn H1, Phan Thị B, Phan Văn Đ1, Phạm Thị E2, Phan Văn L (C), Phan Thị U, Phan Văn P và Phan Văn T1.

Khoảng năm 1998, 1999, cha mẹ các ông bà có mua của vợ chồng ông Đ thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chỗ cha con, nên chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì, với số tiền là 50.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ giao cho ông C9 và bà P phần đất này làm từ đó cho đến nay.

Trước đó, vợ chồng ông Đ đã bán phần đất này cho ông Nguyễn Văn Giất (ngụ ấp 3, xã T) lấy cọc 01 cây vàng (10 chỉ) 24kra, ông C9 và bà P thấy vậy nên lấy vàng của ông C9 và bà P trả lại 01 cây vàng (10 chỉ) 24kra cho ông Gi.

Sau đó, ông C9 và bà P mới thấy bà Trần Thị N3 vô đo đất tranh chấp thì mới hay là vợ chồng ông Đ có nợ bà N3 01 cây vàng (10 chỉ) 24kra, nên số vàng nợ này vợ chồng ông Đ lấy làm vàng bà N3 đặt cọc mua đất của ông Đ. Ông C9 và bà P thấy vậy nên lấy vàng của ông C9 và bà P trả lại 01 cây vàng (10 chỉ) 24kra cho bà N3, khi trả thì bà P đi cùng với bà B.

Từ đó, ông C9 và bà P canh tác phần đất này, cho đến năm 2017 thì ông C9 và bà P và anh E2 thống nhất cho anh T1 phần đất này.

Nay các ông bà có ý kiến như sau:

Việc ông Võ Thanh Đ yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận cầm cố thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) vào tháng 7 năm 2007 là không đúng. Phần đất này trước đây ông C9 và bà P đã mua và trả tiền cho vợ chồng ông Đ. Đến năm 2017, ông C9 đã cho lại anh T1 phần đất này, các ông bà đều thống nhất việc này.

Vì vậy, các ông bà có ý kiến là phần đất đang tranh chấp là phần đất thuộc quyền sử dụng của anh T1. Việc anh Phan Văn T1 yêu cầu ông Võ Thanh Đ pH4 chuyển quyền sử dụng đất thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn T1 đứng tên là đúng. Lý do ông C9 và bà P đã cho anh T1 phần đất này.

Các ông bà không có yêu cầu chia thừa kế, không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác đối với phần đất này, thống nhất phần đất tranh chấp là phần đất của anh T1.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ1 trình bày:*

Ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) là cha mẹ của các ông bà. Ông C9 và bà P có 10 người con gồm: Phan Thị L1, Phan Văn D1, Phan Văn H1, Phan Thị B, Phan Văn Đ1, Phạm Thị E2, Phan Văn L (C), Phan Thị U, Phan Văn P và Phan Văn T1.

Khoảng năm 2007 - 2008, ông C9 và bà P có nhận cố của vợ chồng ông Đ thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với số tiền 50.000.000 đồng. Khi ông C9 đến giao tiền cho ông Đ thì có mặt ông Đ1, ông C9 còn nói là để đất nuôi con, đừng có bán, cha mẹ cố phần đất này 50.000.000 đồng, để vợ chồng ông Đ nuôi con.

Việc những người khác trình bày phần đất này cha mẹ đã mua của vợ chồng ông Đ và cho lại anh T1, ông Đ1 không đồng ý.

Nay ông Đ1 có ý kiến như sau: Ông Đ1 biết là ông Đ cố phần đất này cho cha mẹ, chứ không pH4 bán.

Ông Đ1 không có yêu cầu chia thừa kế, không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác trong vụ án này đối với phần đất này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn L trình bày:*

Ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) là cha mẹ của các ông bà. Ông C9 và bà P có 10 người con gồm: Phan Thị L1, Phan Văn D1, Phan Văn H1, Phan Thị B, Phan Văn Đ1, Phạm Thị E2, Phan Văn L (C), Phan Thị U, Phan Văn Ph và Phan Văn T1.

Thửa đất đang tranh chấp là do ông C9 và bà P nhận chuyển nhượng của ông Đ cách nay khoảng 20 năm, việc chuyển nhượng chỉ thoả thuận bằng lời nói, không rõ giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi ông C9 và bà P chết, thì các anh E2 đã họp lại thống nhất giao phần đất này cho anh T1 Đ quyền sử dụng đất.

Ông Lai từ chối nhận di sản là phần đất tranh chấp. Đối với việc ông Đ tranh chấp với anh T1, ông không có ý kiến, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N3 vắng mặt có ý kiến trình bày:*

Bà N3 và ông Lê Thanh H4 trước đây là vợ chồng, bà và ông H4 đã ly hôn cách nay khoảng 02 – 03 năm.

Cách nay khoảng 4 - 5 năm, bà có nhận cố một phần đất của anh Phan Văn T1 với diện tích 10 công, đất tại xã Tân Mỹ, với số tiền là 160.000.000 đồng, trong đó có phần đất ông Đ và anh T1 đang tranh chấp. Số tiền cố đất là tài sản riêng của bà N3, do thời điểm cố đất bà N3 và ông H4 đã ly thân. Bà cố đất của anh T1 trước, sau đó mới ly hôn với ông H4. Đến nay, bà vẫn đang canh tác phần đất cố này. Trong thời gian bà làm phần đất tranh chấp không thấy ai tranh chấp.

Khoảng năm 1996, 1997, vợ chồng ông Đ có nợ bà khoảng 01 cây vàng (10 chỉ vàng) 24 kra, vợ chồng ông Đ kêu bà mua phần đất đang tranh chấp này. Bà định mua thì cha vợ ông Đ là ông 8 C9 nói là để ông C9 mua lại, ông C9 sẽ trả lại 01 cây vàng cho bà, bà đồng ý. Sau đó, vợ Đ là bà B và bà P cùng đến trả 01 cây vàng lại cho bà, không nhớ ai là người đưa vàng, khi trả chỉ nói trả 01 cây vàng cho bà, không nói rõ là vàng của ai.

Nay bà có ý kiến như sau: Nếu như Toà án giao phần đất tranh chấp mà bà đang nhận cố từ ông T1 cho ông Đ Đ quyền sử dụng thì bà cũng thống nhất trả lại phần đất tranh chấp mà bà đang làm cho ông Đ. Bà không có khởi kiện hay tranh chấp gì đối với số tiền cố đất mà bà đã giao cho anh T1, bà tự thoả thuận riêng, không tranh chấp không yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, chị Lưu Thị Hằng C, chị Lưu Thị Hằng E2 có ý kiến trình bày:*

Bà Nguyễn Thị M1 và ông Lưu Văn B (đã chết năm 2021) là vợ chồng; Chị Hằng C, chị Hằng E2, chị Lưu Thị Mỹ T6 là con ruột của bà Nguyễn Thị M1 và

ông Lưu Văn B (đã chết năm 2021), hàng thừa kế thứ nhất của ông Bơ gồm: bà M1, chị Hằng C, chị Hằng E2 và chị T6.

Thửa 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng: đất lúa, tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo bản đồ 299 thể hiện có một phần thuộc thửa 1235, đất lúa, do ông Lưu Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M1, chị Hằng C, chị Hằng E2 xác định phần đất này không thuộc quyền sử dụng đất của ông B, mà phần đất của ông Bơ là phần đất tiếp giáp phía trong phần đất này, hiện nay phần đất này cũng đã chuyển nhượng (bán) cho người khác.

Bà M1, chị Hằng C, chị Hằng E2 không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị Mỹ T6 vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H4 vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Phan Văn Gi có ý kiến trình bày:*

Cách nay khoảng 20 mấy năm, ông Gi không còn nhớ cụ thể năm nào, vợ chồng ông Võ Thanh Đ có kêu ông bán phần đất khoảng 03 công, là phần đất ông Đ và ông T1 đang tranh chấp hiện nay. Ông đồng ý mua phần đất này với giá là 03 cây (30 chỉ) vàng 24kra, ông đã đưa trước cho vợ chồng ông Đ 01 cây (10 chỉ) vàng 24kra, nhưng quy ra tiền đưa chứ không đưa vàng (ông không nhớ số tiền bao nhiêu). Sau đó, ông C9 biết việc ông Đ bán cho ông phần đất này, nên có đến nhà nói với ông là phần đất này đã bán cho ông C9 rồi, mà tại sao ông Đ lại bán cho ông, ông C9 nói là để ông C9 ra 01 cây (10 chỉ) vàng 24kra trả lại cho ông. Do chỗ quen biết, nên ông cũng đồng ý, không có tranh chấp hay cự cãi gì. Sau đó, vợ ông Đ là bà B và chị ông T1 là bà L1 có đến nhà trả lại cho ông 01 cây (10 chỉ) vàng 24kra.

***** Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 131/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh Đ.

Tuyên bố thỏa thuận cầm cố thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2 (thực đo 2.844,7 m^2) mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) vào tháng 7 năm 2007 là vô hiệu.

Buộc anh Phan Văn T1 giao lại cho hộ ông Võ Thanh Đ phần đất diện tích 2.844,7m^2 (gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 về mốc M1), thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo sơ đồ đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Võ Thanh Đ với bị đơn Phan Văn T1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 20/7/2024).

Ông Võ Thanh Đ có nghĩa vụ giao cho anh Phan Văn T1 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Buộc anh Phan Văn T1 trả lại cho hộ ông Võ Thanh Đ bản chính giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 002721 QSDĐ/A4 UBND huyện T cấp cho Võ Thành Đ ngày 04/3/1995, đối với thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn T1, về việc yêu cầu ông Võ Thanh Đ pH4 chuyển quyền sử dụng đất thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đ tự nguyện chịu chi phí xE2 xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 900.000 đồng và 3.111.570 đồng, tổng cộng là 4.011.570 đồng, đã nộp và chi xong.

4. Về án phí:

Ông Võ Thanh Đ pH4 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng, Đ trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0010397 ngày 05/10/2022, 425.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0006044 ngày 09/01/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0006510 ngày 05/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông Đ pH4 nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 525.000 đồng.

Anh Phan Văn T1 pH4 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng, Đ trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0014306 ngày 07/11/2022. Anh T1 pH4 nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 16/10/2024, anh Phan Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Anh Phan Văn T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: XE2 xét lại toàn bộ tài liệu chứng cứ, biên bản lấy lời khai nhân chứng, giấy xác nhận nhân chứng trong hồ sơ vụ án, đánh giá một cách khách quan đúng pháp luật; XE2 xét yêu cầu của anh T1 Đ tiếp thục thực hiện Hợp đồng mua bán đất bằng miệng diện tích đất 2.530m² (đo đạc thực tế 2.844,7m²), thửa 1233, tờ bản đồ 04, do ông Võ Thanh Đ đứng tên quyền sử dụng đất; XE2 xét cho ông T1 Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất bằng miệng diện tích đất 2.530m² (đo đạc thực tế 2.844,7m²), thửa 1233, tờ bản đồ 04, do ông Võ Thanh Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Vì phần đất này cha, mẹ, gia đình của anh T1 đã sử dụng canh tác ổn định liên tục từ năm 1998 đến nay hơn 26 năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Anh Phan Văn T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của anh Phan Văn T1 là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã Đ thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xE2 xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của anh Phan Văn T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp là thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.530m^2, diện tích thực tế là 2.844,7m^2, mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Đ, việc này phía anh T1 cũng thừa nhận.

Ông Đ cho rằng phần đất này Đ ông cố cho cha mẹ anh T1, là ông Phan Văn C9 và bà Phạm Thị P vào năm 2007 với giá 50.000.000 đồng. Anh T1 thì cho rằng phần đất này Đ cha mẹ của anh là ông C9 và bà P đã nhận chuyển nhượng của ông Đ vào khoảng năm 1998 - 1999 giá 50.000.000 đồng và chỉ Đ giao kết bằng lời nói, không có lập thành văn bản.

Xét thấy, mặc dù phần đất tranh chấp là do anh T1 đang quản lý, sử dụng nhưng anh T1 cũng thừa nhận nguồn gốc phần đất này là của ông Đ và anh T1 không có chứng cứ chứng minh việc cha mẹ anh hoặc anh đã nhận chuyển nhượng với ông Đ, hoặc Đ ông Đ tặng cho, tức không có một giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nào từ ông Đ đối với phía anh T1, do đó, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng phần đất tranh chấp đối với anh T1 và việc anh T1 đang chiếm hữu, quản lý, sử dụng phần đất này là không có căn cứ pháp luật.

Vì vậy, lời trình bày của ông Đ về việc ông chỉ cố đất cho cha mẹ anh T1 là có cơ sở và phù hợp. Hơn nữa, việc nay ông Đ xác định ông cố đất cho cha mẹ anh T1 với số tiền 50.000.000 đồng, tức xác định có nghĩa vụ trả lại phía anh T1 50.000.000 đồng là đã có lợi cho anh T1, vì trong khi lẽ ra phía anh T1 chỉ pH4 có nghĩa vụ giao trả lại phần đất tranh chấp cho ông Đ mà không nhận lại số tiền nói trên nếu ông Đ không thừa nhận việc cố đất.

Và vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc anh T1 pH4 có nghĩa vụ giao trả lại phần đất tranh chấp cùng Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất tranh chấp, là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của anh T1 cũng không xuất trình Đ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Đối với quan hệ cố đất giữa anh T1 với bà N3, ông H4 đối với phần đất tranh chấp thì phía bà N3, ông H4 xác định không có ý kiến hay tranh chấp gì; ông bà cũng đồng ý giao phần đất tranh chấp cho người Đ Toà án tuyên giao quyền sử dụng đất, và vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã không đặt vấn đề xE2 xét, giải quyết mối quan hệ này cũng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N3 cũng trình bày đã trả diện tích đất tranh chấp nêu trên cho anh T1 sử dụng, bà không còn quản lý.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phan Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm Đ giữ nguyên nên anh T1 pH4 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có 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 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 166, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 L1 phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn T1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh Đ.

Tuyên bố thỏa thuận cầm cố thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2 (thực đo 2.844,7 m^2) mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Phan Văn C9 (đã chết năm 2017) và bà Phạm Thị P (đã chết năm 2008) vào tháng 7 năm 2007 là vô hiệu.

Buộc anh Phan Văn T1 giao lại cho hộ ông Võ Thanh Đ phần đất diện tích 2.844,7m^2 (gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 về mốc M1), thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo biên bản xE2 xét thẩm định ngày 26/12/2022 và 23/6/2023 của Tòa án nhân dân Huyện T, sơ đồ đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Võ Thanh Đ với bị đơn Phan Văn T1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 20/7/2024).

Ông Võ Thanh Đ có nghĩa vụ giao cho anh Phan Văn T1 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Buộc anh Phan Văn T1 trả lại cho hộ ông Võ Thanh Đ bản chính giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 002721 QSDĐ/A4 UBND huyện T cấp cho Võ Thành Đ ngày 04/3/1995, đối với thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn T1, về việc yêu cầu ông Võ Thanh Đ pH4 chuyển quyền sử dụng đất thửa số 1233, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.530m^2, mục đích sử dụng đất: 2L, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Võ Thanh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đ tự nguyện chịu chi phí xE2 xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 900.000 đồng và 3.111.570 đồng, tổng cộng là 4.011.570 đồng, đã nộp và chi xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Võ Thanh Đ pH4 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng, Đ trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0010397 ngày 05/10/2022, 425.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0006044 ngày 09/01/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0006510 ngày 05/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông Đ pH4 nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 525.000 đồng.

Anh Phan Văn T1 pH4 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng, Đ trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L1 phí Toà án số 0014306 ngày 07/11/2022. Anh T1 pH4 nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

5. Về án phí phúc thẩm: Anh Phan Văn T1 pH4 chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng Đ khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006965 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Anh T1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định Đ thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người Đ thi hành án dân sự, người pH4 thi hành án dân sự

có quyền thoả 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 Đ thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy