

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

Bản án số: 109/2023/DS-PT

Ngày: 25 – 7 – 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Lộc

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Cao Văn Lạc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình – Thư ký Toà án nhân ân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 74/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2023/QĐ-PT ngày 12/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc Th, sinh năm: 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Anh Ngô Hoài Th1, sinh năm: 1991

Địa chỉ: Khu N, thị trấn Trà Ôn, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị D, sinh năm: 1957.

2. Ông Đặng Thành Tr, sinh năm: 1956 (vắg mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã Đông Bình, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Anh Nguyễn Hữu Hùng Ph, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số M, Đường số N, Khu Tái định cư N, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm: 1960 (Vắg mặt)

2. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm: 1953 (Vắg mặt)

3. Bà Châu Thị Kim A, sinh năm: 1956 (Vắg mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã Đông Bình, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Trần Văn K, sinh năm: 1934 (Chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn K:

+ Anh Trần Quang D1, sinh năm: 1979 (Vắg mặt)

+ Anh Trần Phước H1, sinh năm: 1972 (Vắg mặt)

+ Chị Trần Kim Ng, sinh năm: 1983 (Vắg mặt)

+ Anh Trần Phước S (Vắg mặt)

5. Bà Nguyễn Thị M (Vắg mặt)

6. Ông Dương Văn Đ, sinh năm: 1957 (Chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn Đ:

+ Bà Lê Thị C, sinh năm: 1957 (Vắg mặt)

+ Anh Dương L, sinh năm: 1986 (vắg mặt)

+ Anh Dương Lê L1, sinh năm: 1990 (Vắg mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã Đông Bình, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16 tháng 7 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Đặng Ngọc Th và người đại diện Lê Văn T trình bày:

Ông Th có thửa đất số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long do ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995 khi ông Th đi làm ăn xa thì vợ ông Th là bà Nguyễn Thị Kim H có cố cho ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D 03 thửa đất nêu trên với giá 26 chỉ vàng 24K, thỏa thuận khi nào có vàng thì được quyền chuộc lại. Do là anh em ruột với nhau nên chỉ thỏa thuận miệng không có lập hợp đồng cố đất. Bà D buộc bà H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D cất giữ làm tin vì sợ ông Th bán cho người khác, khi nào có đủ vàng chuộc lại thì bà D trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th.

Đến đầu năm 2017, ông Th có đến nhà ông Tr và bà D để chuộc lại số đất mà vợ chồng ông Th đã cố nhưng ông Tr và bà D không đồng ý mà lại nói rằng bà H đã bán số đất trên chứ không có cố đất. Hiện tại ông Tr và bà D đang canh tác 03 thửa đất nêu trên.

Ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D trả lại cho ông Th thửa đất số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Ông Th đồng ý trả lại 26 chỉ vàng 24K cho ông Tr và bà D, đồng thời trả lại chi phí xây dựng hàng rào và trồng cây trên đất cho ông Tr và bà D theo giá nhà nước quy định.

Tại đơn phản tố ngày 26 tháng 02 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn Đặng Thành Tr và Trương Thị D trình bày:

Vào năm 1995, ông Đặng Ngọc Th và vợ là bà Nguyễn Thị Kim H có bán cho vợ chồng ông bà 04 thửa đất 70, 71, 135 và thửa giáp lộ Cống Cây Gòn khoảng 600m² chưa đăng ký quyền sử dụng đất, loại đất hoang. Vợ chồng ông Th bán với giá 25 chỉ vàng 24K và đã giao quyền sử dụng đất cho ông bà, vì nghĩ anh em ruột nên không làm giấy tay. Qua năm 1996, bà H có đến nhà ông bà xin thêm 01 chỉ vàng 24K và ông bà đã đi mượn vàng của bà Phan Nguyệt L2 cùng xóm để đưa. Việc ông Th cho rằng cố đất là không đúng, nếu cố đất thì phải làm giấy tay,

thời hạn là bao nhiêu năm, số vàng bao nhiêu để đến thời hạn chuộc không tranh cãi, hơn nữa năm 1995 giá đất bán 01 công tằm 2,8m có 3 hoặc 4 chỉ vàng tùy loại đất tốt hay xấu.

Đến năm 2009 ông Th về quê để cấm trụ ranh các thửa đất khác của ông Th, ông bà mới bàn với vợ chồng ông Th viết đơn anh em đổi đất với nhau để nhẹ phần tiền đóng trước bạ. Tối ngày 21/3/2009 ông Th và ông Tr đến nhà ông Đinh Thanh H2 là Trưởng Ban nhân dân ấp H nhờ xác nhận để khi đo đạc Vlap thì ông bà đứng tên quyền sử dụng đất. Đến khi Vlap đo đạc thì ông bà đi đăng ký, cấm trụ ranh, ký giáp ranh tứ cận nhưng vì lúc đó tranh chấp ranh với 4 hộ: ông Trần Văn K, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Ngọc A, ông Huỳnh Văn Q nên không được cấp giấy chứng nhận theo Vlap mà chỉ có sổ thửa, diện tích đất do ông bà đứng tên trên bản đồ Vlap.

Ông bà không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất 03 thửa 70, 71, 135 theo yêu cầu khởi kiện của ông Th và có yêu cầu phản tố là công nhận cho ông bà được quyền sử dụng hợp pháp 03 thửa đất nêu trên.

Đối với ông Trần Văn K có hành vi cấm trụ ranh lấn chiếm qua thửa 70 diện tích 272,8m², yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K trả lại phần đất lấn chiếm.

Đối với ông Dương Văn Đ có hành vi cấm trụ ranh lấn chiếm qua thửa 70 diện tích 85m², yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ trả lại phần đất lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Kim H thống nhất với ý kiến của ông Đặng Ngọc Th.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Văn Q, bà Châu Thị Kim A, ông Trần Văn K, anh Trần Quang D1, anh Trần Phước H1, chị Trần Kim Ng, anh Trần Phước S, bà Nguyễn Thị M, ông Dương Văn Đ không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị C, anh Dương L, anh Dương Lê L1 trình bày:

Việc ông Th tranh chấp với ông Tr và bà D là không liên quan đến phần đất ông Dương Văn Đ bán cho ông Nguyễn Văn T, không có việc ông Đ lấn 85m² như lời trình bày của ông Tr và bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã xử.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 13,7m² với ông Huỳnh Văn Q và bà Châu Thị Kim A, diện tích 45,2m² với bà Nguyễn Thị M, diện tích 126,9m² và 66,3m² với ông Trần Văn K và tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Dương Văn Đ.

Các bên đương sự được quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 166, khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 77 Luật Đất đai năm 1993; Điều 137, Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc Th.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr.

1. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H với bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr đối với phần đất thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H trả cho bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr 26 (Hai mươi sáu) chỉ vàng 24K.

Buộc bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr trả cho ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H phần đất thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang (thửa mới 360), thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang (thửa mới 361) và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa (thửa mới 359), tờ bản đồ số 6 (tờ mới số 7) tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Theo đo đạc thực tế diện tích 8.404,8m² thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 10 và thửa 239, tờ bản đồ số 11 loại đất chuyên trồng lúa nước và đất bằng trồng cây hàng năm khác tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr trả cho ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 428440, sổ vào sổ cấp GCN: 04142 QSDĐ do Ủy ban nhân dân

huyện Bình Minh (nay là thị xã Bình Minh) cấp ngày 08/02/1991 cho ông Đặng Ngọc Th tại thửa 70, 71, 135.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 22/91/2021 và Sơ đồ của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Minh)

2. Buộc ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H trả cho bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr số tiền 725.659.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Ông Đặng Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Kim H được quyền sở hữu 3.000 cây hạnh, 400 cây nhãn, hàng rào lưới B40 và trụ đá diện tích 852,48m² theo Biên bản về việc đo đạc khảo sát, định giá tài sản ngày 18/6/2020.

3. Không đặt ra giải quyết đối với phần đất hoang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản, về án phí sơ thẩm, về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 11 năm 2022 ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xét sửa bản án sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh theo hướng Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Hữu Hùng Ph đại diện cho ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Ph trình bày vào năm 1995 ông Tr và bà D nhận chuyển nhượng của ông Th và bà H thửa đất số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Ông Tr và bà D nhận đủ đất và đã giao đủ 26 chỉ vàng 24k cho ông Th và H. Sau khi nhận đất ông Tr và bà D canh tác và tiến hành cải tạo đất, lên líp trồng 3.000 cây Hạnh và 400 cây nhãn và làm hàng rào kiên cố xung quanh đất. Sự việc thay đổi hiện trạng đất ông Th và bà H đều biết nhưng không tranh chấp. Việc ông Tr và bà D cải tạo đất trồng cây ăn trái và làm hàng rào xung quanh đất cũng không bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính. Khi dự án Vấp triển khai ông Tr tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích

360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long ông Th có ra đất chỉ ranh và cũng không tranh chấp với ông Tr. Do đó có căn cứ xác định ông Th và bà H chuyển nhượng đất cho ông Tr và bà D chứ không phải giao dịch cầm cố đất. Mặc khác vào thời điểm năm 1995 giá đất chuyển nhượng tại địa phương xã B loại đất lúa có giá chuyển nhượng thực tế dao động từ 02 chỉ vàng 24k đến 04 chỉ vàng 24k/ 1 công tầm 2,8m tùy theo đất tốt, xấu. Tại thời điểm này đất ông Th giao cho ông Tr và bà D là loại đất hoang chưa sử dụng được và loại đất trồng lúa, nên chuyển nhượng với giá 26 chỉ vàng 24k là phù hợp với giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 1995. Từ đó yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tr và bà D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn phản tố của ông Tr và bà D, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc Th.

Anh Ngô Hoài Th1 đại diện cho ông Đặng Ngọc Th không đồng ý theo kháng cáo của bị đơn. Anh Th1 trình bày ông Th và bà H có đất cho ông Tr và bà D chứ không có chuyển nhượng. Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tr và bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tr và bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông Tr và bà D là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 01/11/2022. Ngày 11/11/2022 ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của ông Tr và bà D còn trong hạn luật định, ông Tr và bà D là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh

Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D Hội đồng xét xử nhận thấy; Vào năm 1995 ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H với ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D có thực hiện giao dịch dân sự về đất đai. Theo ông Đặng Ngọc Th trình bày vào năm 1995 ông Th, bà H có cớ cho ông Tr và bà D 03 thửa đất gồm: thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long do ông Đặng Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 26 chỉ vàng 24K, cớ đất không thỏa thuận về thời hạn chuộc đất, khi nào có vàng thì chuộc lại, ông Th đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và ông Tr cất giữ, việc cớ đất chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản. Phía bà D và ông Tr trình bày năm 1995 bà D và ông Tr đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất 70, 71, 135 của ông Th và bà H nêu trên với giá 25 chỉ vàng 24K, sau đó bà H xin thêm 01 chỉ vàng 24K, tổng cộng là 26 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng chỉ nói miệng không làm giấy tờ. ông, bà đã nhận đủ diện tích đất và đã giao đủ 26 chỉ vàng 24k cho ông Th và bà H và quản lý canh tác đất cho đến nay hôm nay.

Xét giao dịch về đất đai giữa ông Th, bà H với ông Tr, bà D không có làm văn bản. Tuy nhiên khi giao dịch xong ông Th, bà H đã giao cho ông Tr và bà D quản lý và sử dụng 03 thửa đất trên từ năm 1995 cho đến nay và cũng đã giao cho ông Tr và bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Th, bà H đã nhận đủ 26 chỉ vàng 24k do ông Tr và bà D giao, đồng thời ông Th rời địa phương đi ra Đồng Nai lập nghiệp.

Quá trình sử dụng đất ông Tr, bà D đã tiến hành cải tạo đất đã nhận của ông Th và bà H từ đất hoang và đất trồng lúa thành đất trồng cây hàng năm và đã trồng cây ăn trái, làm hàng rào xung quanh đất kiên cố. Việc thay đổi hiện trạng sử dụng đất ông Th, bà H biết nhưng không tranh chấp.

Ngày 21/5/2009 ông Đặng Ngọc Th có bản văn bản ủy quyền cho ông Đặng Thành Tr được trọn quyền canh tác lâu dài và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nước phần đất có diện tích 9.010m² của ông Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi có dự án Vlád ông Đặng Thành Tr tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của 03

thửa đất số 70, 71 và 135 nêu trên, ông Th, bà H cũng biết nhưng ông Đặng Ngọc Th vẫn không tranh chấp.

Tại công văn số 809/CNVPĐKDD ngày 28/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh đã xác định: thửa đất số 70, 71 và 135 nêu trên theo dự án Vlád do ông Đặng Thành Tr kê khai đăng ký, hiện tại chưa in giấy chứng nhận.

Tại công văn số 200/P,TNMT ngày 26/6/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Minh đã xác định:

Thửa đất 85, tờ 10, địa chỉ đất tại ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã được UBND thị xã Bình Minh ban hành thông báo thu hồi đất số 260/TB-UBND ngày 06/7/2022 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình khu tái định cư khu công nghiệp B, thị xã Bình Minh (giai đoạn 1).

Thửa đất 239, tờ 11, địa chỉ đất tại ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã được UBND thị xã Bình Minh ban hành thông báo thu hồi đất số 277/TB-UBND ngày 06/7/2022 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình khu tái định cư khu công nghiệp B, thị xã Bình Minh (giai đoạn 1).

Cả hai thông báo thu hồi đất nêu trên đều thu hồi đất của chủ sử dụng là ông Đặng Thành Tr khi UBND thị xã Bình Minh ban hành 02 thông báo thu hồi đất nêu trên ông Đặng Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Kim H cũng không có ý kiến khiếu nại đến UBND thị xã Bình Minh.

Qua xác minh thực tế người dân sống tại địa phương ấp H, xã B, thị xã Bình Minh tỉnh Vĩnh Long thì người dân cho biết có việc ông Đặng Ngọc Th chuyển nhượng đất cho ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D, xác minh giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm năm 1995 người dân cho biết giá đất trồng lúa chuyển nhượng vào thời điểm năm 1995 dao động từ 02 chỉ vàng 24k đến 04 chỉ vàng 24k/ một công tính tầm 2,8m. Từ đó cho thấy vào thời điểm năm 1995 ông Th, bà H giao cho ông Tr và D diện tích đất 9.010m² loại đất hoang và đất trồng lúa (đo đạc thực tế hiện tại 8.404,8m²) có giá trị tương đương với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào năm 1995.

Từ nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy năm 1995 ông Th bà H giao đất cho ông Tr, bà D sử dụng đất, quá trình sử dụng đất ông Tr, bà D đã làm thay đổi hiện trạng đất, cải tạo đất và trồng cây ăn trái, xây dựng hàng rào xung quanh đất kiên cố, ông Th, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà D quản lý. Khi thực hiện dự án Vấp kê khai đăng ký quyền sử dụng đất ông Tr tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất các thửa 70, 71 và 135 nêu trên ông Th, bà H đã biết nhưng không tranh chấp. Mặc khác vào năm 1995 ông Th, bà H đã nhận của ông Tr, bà D 26 chỉ vàng 24k, qua xác minh thực tế diện tích đất ông Th, bà H giao cho ông Tr và bà D sử dụng có giá trị tương đương 26 chỉ vàng 24k phù hợp với giá chuyển nhượng đất tại địa phương vào thời điểm năm 1995, nên việc ông Th, bà H cho rằng có cổ đất cho ông Tr, bà D là không phù hợp, không có căn cứ. Xét việc bà D và ông Tr trình bày ông Th và bà H chuyển nhượng cho ông Tr, bà D thửa đất số 70, 71 và 135 nêu trên là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với thực tế giá chuyển nhượng đất tại địa phương vào thời điểm giao dịch năm 1995, xét lời trình bày của người đại diện cho ông Tr và bà D tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp theo quy định tại điểm b, tiểu mục 2,3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, nên có căn cứ xác định ông Th, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 70, 71 và 135 nêu trên cho ông Tr và bà D. Do đó án sơ thẩm xác định ông Th, bà H có đất cho ông Tr, bà D và tuyên vô hiệu hợp đồng cổ đất giữa ông Th, bà H với ông Tr, bà D và buộc ông Tr, bà D trả đất cho ông Th, bà H là không phù hợp chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nên có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà H với ông Tr, bà D đối với phần đất thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr được quyền sử dụng phần đất thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang (thửa mới 360), thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang (thửa mới 361) và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa (thửa mới 359), tờ bản đồ số 6 (tờ mới số 7), tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Theo đo

đặc thực tế diện tích 8.404,8m² thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 10 và thửa 239, tờ bản đồ số 11 loại đất chuyên trồng lúa nước và đất bằng trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là chưa đủ căn cứ nên không được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm, nên phần án phí sơ thẩm cũng được xem xét lại cho phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Buộc ông Đặng Ngọc Th phải chịu 5.763.000đ. Số tiền này do bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr đã nộp tạm ứng nên buộc ông Đặng Ngọc Th nộp 5.763.000đ để hoàn trả cho bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ điểm b, tiêu mục 2,3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ vào Điều 147 và Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của 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; Tuyên xử;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc Th.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim H với bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr đối với phần đất thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang, thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Công nhận cho bà Trương Thị D, ông Đặng Thành Tr được quyền sử dụng phần đất thửa số 70 diện tích 2.140m² loại đất hoang (thửa mới 360), thửa số 71 diện tích 360m² loại đất hoang (thửa mới 361) và thửa số 135 diện tích 6.510m² loại đất ruộng 2 vụ lúa (thửa mới 359), tờ bản đồ số 6 (tờ mới số 7) tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Theo đo đạc thực tế diện tích 8.404,8m² thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 10 và thửa 239, tờ bản đồ số 11, loại đất chuyên trồng lúa nước và đất bằng trồng cây hàng năm khác, tọa lạc ấp H, xã B, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 22/9/2021 và Sơ đồ của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Minh).

Ông Đặng Ngọc Th và bà Trương Thị D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.763.000 đồng (Năm triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng), buộc ông Đặng Ngọc Th chịu 5.763.000 đồng. Bà D và ông Tr đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông Th nộp 5.763.000 đồng để hoàn trả cho bà D và ông Tr.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Đặng Ngọc Th nộp 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.515.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009848 ngày 30/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân

sự thị xã Bình Minh, ông Đặng Ngọc Th được nhận lại 18.915.000 đồng.

Hoàn trả bà Trương Thị D và ông Đặng Thành Tr số tiền tạm ứng án phí 1.290.000 đồng (Một triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0010136 ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Đặng Thành Tr và bà Trương Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND TX Bình Minh;
- Chi cục THADS TX Bình Minh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

ĐẶNG VĂN LỘC