

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 140/2018/DS-PT

Ngày 11 - 6 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Ông Trần Phước Hội

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 4, ngày 28 tháng 5 và 11 tháng 6 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Hữu Tr, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: số 153, ấp Nhơn Quới, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số 78, Quốc lộ 80, ấp Vĩnh Phú, xã Bình Thành, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Lê Thành B, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: số 389, ấp Vĩnh Lợi, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Bốn: Luật sư Nguyễn Hoàng G- Văn phòng luật sư Hoàng G - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: số 428, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Phạm Thị L, sinh năm: 1958;
2. Lê Trí Nhân Tr, sinh năm: 1986;
3. Lê Trí Trúc Gi, sinh năm: 1987;
4. Lê Trí Thanh Gi, sinh năm: 1996;
5. Trần Thanh Q, sinh năm: 1985;

Cùng địa chỉ: số 153, ấp Nhơn Quới, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số 78, Quốc lộ 80, ấp Vĩnh Phú, xã Bình Thành, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

6. Nguyễn Thị Ngh, sinh năm: 1958;
7. Lê Hữu Th, sinh năm: 1982;
8. Lê Thanh Q, sinh năm: 1984;
9. Lê Hữu Th, sinh năm: 1990;
10. Lê Văn Gi, sinh năm: 1996;
11. Đỗ Thị Kim Y, sinh năm: 1985;

Cùng địa chỉ: số 389, ấp Vĩnh Lợi, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

12. Lê Minh T, sinh năm: 1981;
13. Trần Thị Bích L, sinh năm: 1982;

Cùng địa chỉ: số 08A, ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

14. Lê Quang Nh, sinh năm: 1964;
15. Nguyễn Thị B, sinh năm: 1959;
16. Lê Thanh T, sinh năm: 1984;
17. Lê Thúy D, sinh năm: 1986;
18. Lê Thanh Ph, sinh năm: 1989;
19. Đỗ Thị Quỳnh Nh, sinh năm: 1990;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh là ông Lê Quang Nh

Cùng địa chỉ: số 08, ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nh: Luật sư Nguyễn Hoàng Gi- Văn phòng luật sư Hoàng Gi - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: số 428, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

20. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Hữu T, chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V.

21. Trần Ngọc H, sinh năm 1941;

Địa chỉ: số 153, ấp Nhơn Quới, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

22. Lê Hữu Đ, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp Vĩnh Bình A, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, Đồng Tháp.

23. Lê Thị Thu Th, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp An Tài, xã An Phước, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

24. Lê Thị Thu C, sinh năm 1969;

Địa chỉ: số 153, ấp Nhơn Quới, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Lê Thành B;

Ông Lê Quang Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Hữu Tr và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q do ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào ngày 09/7/1982 ông Lê Văn H là cha ruột của ông Lê Hữu Tr có làm giấy tay cổ cho ông Lê Thành B diện tích đất ruộng 8.140m² thuộc thửa đất số 819, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh với giá 12.000 đồng, không có ghi thời hạn cổ đất, khi nào bên ông H có đủ 12.000 đồng thì chuộc đất lại. Đến năm 1992 thì ông B trả lại cho ông H diện tích 5.540m² vì thấy gia đình ông H khó khăn về kinh tế, còn lại 2.600m² thì ông B tiếp tục sử dụng đến nay. Năm 1999 thì ông Tr đi đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/1999. Ngày 30/5/2015 thì ông H chết, sau khi ông H chết thì ông Tr có đến gặp ông B đề thương lượng chuộc lại đất với giá 40.000.000 đồng nhưng ông B không đồng ý. Nay ông B cho rằng việc cổ đất giữa ông và ông H thì có một phần của ông Nh thì ông Tr cũng đồng ý.

Qua đo đạc thực tế đất gia đình ông Tr yêu cầu gia đình ông B trả lại diện tích là 1.347m², gia đình ông Nh trả lại 1.409m², thuộc một phần của thửa đất số 891, tờ bản đồ số 9 do hộ ông Lê Hữu Tr đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng. Gia đình ông Tr sẽ trả cho gia đình ông B, ông Nh số tiền quy ra giá trị hiện nay (5,08đ/kg (12.000đ/5,08đ = 2.362kg x 5.000đ =

11.810.000đ), nhưng gia đình ông Tr tự nguyện trả là 20.000.000 đồng. Đối với phần đất ông B đang cố cho ông T thì yêu cầu ông T trả lại đất.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại ông Tr đang giữ tại nhà, không thể chấp cho ai. Anh Đ đồng ý kết quả đo đạc, định giá của Tòa án và cam kết hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm có 5 người: Tr, H, Đ, Th, C.

- Bị đơn Lê Thành B trình bày:

Vào ngày 09/7/1982 ông Lê Văn H là cha ruột của ông Lê Hữu Tr có làm giấy tay cố cho ông B diện tích đất ruộng 8.140m² thuộc thửa đất số 891, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh với giá 12.000 đồng, không có ghi thời hạn cố đất, khi nào bên ông H có đủ 12.000 đồng thì chuộc đất lại. Ông B và em ruột là ông Nh, mỗi người đã hùn 6.000 đồng để cố đất và chia diện tích đất cố mỗi người sử dụng phân nửa. Đến năm 1992 ông H đến gặp B để thương lượng chuộc đất lại, ông B và ông Nh cũng thấy đất canh tác không hiệu quả nên trả lại đất. Hai bên thỏa thuận thống nhất ông B, ông Nh sẽ trả lại cho ông H 5.540m²; còn ông B và ông Nh thì được sử dụng toàn bộ diện tích 2.600m², coi như ông H đã chuyển nhượng luôn. Việc thỏa thuận này giữa ông B và ông H chỉ là thỏa thuận miệng và không có ai làm chứng. Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay ông B và ông Nh không đi đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất vì nghĩ là quen biết nên không cần thiết phải làm giấy tờ. Việc ông Tr đi đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất đến năm 2015 ông B, ông Nh mới biết.

Hiện nay ông B chỉ sử dụng 1.347m² nhưng ông B đã cố cho cháu là Lê Văn T giá 10 chỉ vàng 24k vào năm 2000, ông T yêu cầu ông B trả lại 10 chỉ vàng 24k, thì ông B yêu cầu ông T tiếp tục làm cố đất. Nay gia đình ông B không đồng ý nhận 10.000.000 đồng mà yêu cầu ông Tr thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.347m² cho gia đình ông B đứng tên. Nếu buộc ông B trả lại đất cho ông Tr thì ông B đồng ý trả lại cho ông T vàng cố đất là 10 chỉ vàng 24k. Ông B đồng ý kết quả đo đạc, định giá của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y trình bày:

Không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Nh, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh do ông Nh đại diện trình bày:

Ông Nh thống nhất theo lời trình bày của ông B. Vào năm 1982, ông Nh có hùn với ông B số tiền 6.000 đồng để cố đất của ông H. Năm 1992 thì giữa ông H và ông B, ông Nh có thỏa thuận chuyển nhượng luôn 02 công tằm lớn, ông H không phải trả lại tiền cố đất. Nhưng do quen biết nên không làm giấy tờ chuyển nhượng, cũng không ai chứng kiến sự thỏa thuận này.

Nay gia đình ông Nh không đồng ý trả lại đất, không đồng ý nhận 10.000.000 đồng mà yêu cầu gia đình ông Tr phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích gia đình ông đang sử dụng. Ông Nh đồng ý kết quả đo đạc, định giá của Tòa án. Anh T không có ý kiến gì khác. Hiện nay phần đất này do hộ ông Nh đang canh tác trồng lúa.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Thông nhất như lời ông Nh trình bày, không ý kiến thêm.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L trình bày:*

Năm 2000 ông T có nhận cổ đất của ông B 01 công tầm lớn giá 10 chỉ vàng 24k, không biết đất ai đứng tên chỉ biết đất ông B đang làm. Nay giữa ông Tr và ông B tranh chấp, nếu Tòa án giải quyết thuộc về ông B thì ông T không yêu cầu gì, nếu giải quyết đất thuộc về ông Tr thì ông T đồng ý giao đất cho ông Tr và yêu cầu ông B trả 10 chỉ vàng 24k thị trường. Ông T đồng ý kết quả đo đạc, định giá của Tòa án. Hiện nay phần đất này do hộ ông T, bà L đang canh tác trồng lúa. Bà L không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H, Lê Hữu Đ, Lê Thị Thu Th, Lê Thị Thu C cùng trình bày:*

Không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này mà để cho ông Tr toàn quyền quyết định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V do ông T đại diện trình bày:*

Việc tranh chấp đất giữa các bên do Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành thì Ủy ban huyện sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2017/DS-ST ngày: 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hữu Tr.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thành B và ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B.

Hủy hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Văn H và ông Lê Thành B, Lê Quang Nh.

Hủy hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Minh T và ông Lê Thành B.

Buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y và hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q diện tích đất 1.347m² thuộc một

phần của thửa 819, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lê Hữu Tr đứng tên quyền sử dụng đất ngày 05/11/1999.

Buộc hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q diện tích đất 1.409m² thuộc một phần của thửa 819, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lê Hữu Tr đứng tên quyền sử dụng đất ngày 05/11/1999.

Công nhận sự tự nguyện của hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q hoàn trả cho hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), hoàn trả cho hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L đối với ông Lê Thành B.

Buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y có nghĩa vụ hoàn trả cho hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L là 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng).

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Đối với số tiền hoàn trả khi có đơn yêu cầu thi hành án của hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y, hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh mà hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q chưa thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng tại thời điểm thanh toán.

Đối với số tiền hoàn trả khi có đơn yêu cầu thi hành án của hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L mà hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y chưa thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí:

Buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y phải nộp 6.751.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 16648 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, số tiền còn lại phải nộp là 6.451.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn đồng).

Buộc hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh phải nộp 5.284.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 16649 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, số tiền còn lại phải nộp 4.984.000 đồng (Bốn triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Ông Lê Hữu Tr được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 00444 ngày 06/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ông Lê Minh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 825.000 đồng (Tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 08985 ngày 20/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí đo đạc, định giá là 4.565.000 đồng. Số tiền này ông Lê Hữu Tr đã tạm nộp và chi xong nên buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y phải hoàn trả cho ông Lê Hữu Tr là 2.282.500 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng); Buộc hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh hoàn trả cho ông Lê Hữu Tr là 2.282.500 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 10/10/2017 ông Lê Thành B, ông Lê Quang Nh kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; về số tiền chuộc lại đất gia đình ông Tr tự nguyện trả thêm cho gia đình ông B, ông Nh mỗi hộ là 5.000.000 đồng. Tổng số tiền chuộc đất là 30.000.000 đồng.

Ông B, ông Nh giữ nguyên kháng cáo. Ngày 24/4/2018 ông B cung cấp thêm giấy xác nhận của ông Lê Quang Tr và ngày 28/5/2018 ông B, ông Nh có đơn xin xác nhận được ông Lê Quang Tr, ông Lê Tấn H ký tên xác nhận. Ông B, ông Nh thay đổi nội dung trình bày cho rằng đất ông H đã bị thu hồi vào tập đoàn chứ không phải ông H chuyển nhượng cho các ông. Do đất đã vào tập đoàn bị thu hồi cấp lại cho gia đình hai ông nên không đồng ý trả đất cho gia đình ông Tr.

Ủy ban nhân dân huyện V, bà Lê Thị Thu Th, ông Lê Hữu Đ, Trần Ngọc H, Lê Thị Thu C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Đ, ông B, ông Nh, bà B, anh Gi, luật sư Hoàng Gi có mặt. Các đương sự khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp bị đơn ông B, ông Nh trình bày: Lời trình bày ông Tr và công văn số 84/UBND-NC ngày 26/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện V trả lời cung cấp thông tin là không đúng thực tiễn xảy ra vì đất đã thu hồi vào tập đoàn, đây là chủ trương của cả nước. Đến năm 1988 do tập đoàn tan rã nên theo chủ trương chung ông H đến gặp ông B đòi thành quả lao động nên có sự thỏa thuận trả lại đất, không phải trả lại tiền. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr là sai đối tượng vì ông B, ông Nh là người trực tiếp canh tác, cải tạo đất. Căn cứ vào khoản 5 điều 26 của luật đất đai năm 2013 và những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Lê Thành B và ông Lê Quang Nh; sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện nguyên đơn anh Đ trình bày: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tờ là có thật được các bên thừa nhận. Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã thì ông B cũng đã đồng ý cho ông Tr chuộc lại giá 50.000.000 đồng nên không thương lượng được. Ông B cũng tìm chứng cứ giá trị đất cầm cố để yêu cầu ông Tr chuộc với giá cao hơn nên xác định hợp đồng các bên là cầm cố quyền sử dụng đất. Việc áp dụng đất bị cắt xâm canh là không chính xác vì ông B cũng yêu cầu xác định trong hợp đồng cố đất là ông H phải trả lại số tiền 12.000 đồng nếu đất bị cắt xâm canh. Đây là quyền lợi của ông B nhưng ông B không yêu cầu ông H trả lại tiền là không hợp lý. Việc đất không bị cắt xâm canh đã được Ủy ban nhân dân huyện V xác nhận đúng thực tế theo công văn số 84/UBND-NC ngày 26/6/2017.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Tr là có căn cứ, phù hợp với quy định cũng như các chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm do ông Tr tự nguyện hỗ trợ nâng số tiền chuộc đất cho ông B, ông Nh lên 30.000.000 đồng, nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp ông Tr yêu cầu ông B, ông T trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 1.347m², ông Nh là 1.409m², đất trồng lúa thuộc một phần của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp do ông Lê Hữu Tr đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 05/11/1999. Ông Tr và ông B, ông Nh đều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông H. Vào ngày 09/7/1982, giữa ông H là cha ông Tr có

làm tờ giao kèo giấy cổ đất cho ông B, diện tích đo đạc thực tế là 7.922m² với giá 12.000 đồng. Đến năm 1992, do ông B trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 5.166m², còn lại 2.756m² thì ông B, ông Nh tiếp tục sử dụng đến nay.

[2] Đất ông B quản lý đang cổ cho ông T canh tác thì đều thống nhất vào năm 2000 cổ phần đất có diện tích 1.347m² với giá là 10 chỉ vàng 24k. Gia đình ông B, ông T thống nhất đồng ý hủy hợp đồng cầm cố. Gia đình ông B trả lại cho gia đình ông T số tiền là 34.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất không có kháng cáo về hợp đồng cầm cố đất này.

[3] Xét thấy giao dịch cổ đất và việc trả lại một phần diện tích đất cầm cố giữa ông H với ông B và ông Nh là có thật, được các bên thừa nhận.

[4] Đối với ông B và ông Nh trước đây trình bày sau khi cổ đất đến năm 1992 giữa ông H và ông B (không có ông Nh tham dự) thỏa thuận miệng không có lập giấy tờ và không có ai làm chứng thống nhất ông B, ông Nh sẽ trả lại cho ông H diện tích theo đo đạc thực tế là 5.166m², còn ông B thì được sử dụng toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế là 2.756m²; ông H cũng không phải trả lại 12.000 đồng tiền cổ đất. Coi như ông H chuyển nhượng luôn phần đất này cho ông B và ông Nh.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xét lời khai nại có việc chuyển nhượng giữa ông H với ông B và ông Nh không được ông Tr thừa nhận. Đồng thời ông B, ông Nh cũng không có bất cứ chứng cứ, giấy tờ và người làm chứng chứng minh có việc chuyển nhượng. Do đó ông B, ông Nh yêu cầu ông Tr chuyển nhượng phần đất tranh chấp là không có cơ sở; chấp nhận yêu cầu của hộ ông Tr.

[6] Ông B, ông Nh kháng cáo bản án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm thay đổi trình bày là do đất ông H đã bị thu hồi vào tập đoàn và cấp lại cho ông B, ông Nh; không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H. Do đất đã vào tập đoàn bị thu hồi cấp lại cho gia đình hai ông nên không đồng ý trả đất cho gia đình ông Tr. Ông B cung cấp chứng cứ chứng minh là giấy xác nhận ngày 16/4/2018 của ông Lê Quang Tr nguyên là tập đoàn trưởng ấp Vĩnh Lợi (nay là ấp Vĩnh Hưng) cùng kèm theo có ông Lê Tấn H xác nhận nội dung ông Tr đã xác nhận là đúng sự thật. Nội dung ông Tr xác nhận năm 1982 nhà nước chuyển Tổ đoàn kết sản xuất thành lập Tập đoàn sản xuất. Ông H là người ở ấp Vĩnh Hội cũ (nay là ấp Nhơn Quới) có diện tích đất 0,8ha do sợ đất bị thu hồi cắt xâm canh nên ông H cổ đất cho ông B. Sau khi thành lập tập đoàn cũng đã cấp phần diện tích đất này cho gia đình ông B và ông Nh ổn định sản xuất. Năm 1988 Tập đoàn tan rã; năm 1992 ông H đến thương lượng xin lại đất, ông B, ông Nh trả lại diện tích đất 06 công để cản trừ tiền cổ đất. Diện tích còn lại 02 công đang tranh chấp thì ông B, ông Nh canh tác cho đến nay.

[7] Việc thay đổi lời khai này của ông B, ông Nh là không phù hợp với lời khai ban đầu tại Tòa án cấp sơ thẩm, cũng mâu thuẫn hoàn toàn với nội

dung Tờ giao kèo cổ đất ngày 09/7/1982 giữa ông H với ông B. Tờ giao kèo cổ đất đã ghi nhận thỏa thuận là nếu đất vô tập đoàn ông B không canh tác được thì ông H phải hoàn trả đủ số tiền 12.000 đồng cho ông B; ông H không được khiếu nại. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện V cũng đã có văn bản số 84/UBND-NC ngày 26/6/2017 xác nhận thửa đất 819 thuộc tờ bản đồ số 9 đang tranh chấp từ trước đến nay không có đưa vô tập đoàn quản lý. Ngoài ra ông B, ông Nh đều có phần đất khác cùng ở địa phương đã được hai ông đăng ký quyền sử dụng đất; nhưng đối với phần đất tranh chấp hai ông lại không đi đăng ký quyền sử dụng. Từ những căn cứ và nhận định trên nên không chấp nhận kháng cáo của ông B, ông Nh.

[8] Về giao dịch cổ đất ngày 09/7/1982, giá 12.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo Công văn số: 1524/STC-QLG.CS ngày 29/6/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp xác định: giá lúa vào thời điểm tháng 7/1982 là 5,08 đồng/kg lúa, các bên thống nhất thỏa thuận giá lúa là 5.000 đồng/kg lúa. Quy ra thời giá hiện tại $2.362 \text{ kg lúa} \times 5.000 \text{ đồng/kg lúa} = 11.810.000 \text{ đồng}$. Hộ ông Tr tự nguyện hoàn trả là 20.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm hộ ông Tr đồng ý tự nguyện trả thêm hộ gia đình ông B, ông Nh số tiền chuộc đất 10.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 30.000.000 đồng; việc gia đình ông Tr tự nguyện trả thêm tiền là hoàn toàn có lợi cho gia đình ông B, ông Nh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện này.

[9] Từ nhận định trên, xét yêu cầu của hộ ông Tr đối với hộ ông B, ông Nh là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của ông B, ông Nh và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị do ông Tr nâng số tiền chuộc đất lên là tự nguyện đúng quy định nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm; việc đề nghị là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[10] Ngoài ra về cách tuyên án còn chưa đầy đủ và nghĩa vụ chậm thi hành án còn chưa rõ nên ghi sửa lại cách tuyên án. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, ông Nh; sửa bản án sơ thẩm. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về chi phí, án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông B, ông Nh không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 123, 131, 132 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án của Ủy Ban thường Vụ Quốc hội số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009;

Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của Lê Thành B và ông Lê Quang Nh.
- Công nhận sự tự nguyện trả thêm tiền cổ đất của hộ ông Lê Hữu Tr.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 57/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

1. Chấp nhận yêu cầu của hộ ông Lê Hữu Tr.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thành B và ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B.

Huỷ hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Văn H và ông Lê Thành B, Lê Quang Nh.

Huỷ hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Minh T và ông Lê Thành B.

- Buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y và hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q diện tích đất 1.347m².

Đất 1.347m² có vị trí như sau:

- + Từ mốc M5, M4 đến M3 (hướng giáp đất ông Nguyễn Văn Nh) là 29,61m.
- + Từ mốc M6 đến mốc M5 (hướng giáp đất của ông Lê Quang Nh) là 46.13m.
- + Từ mốc M6 đến mốc M2 (hướng giáp thửa đất 819) là 29,67m.
- + Từ mốc M2 đến mốc M3 (hướng giáp đất ông Nguyễn Đức H) là 44.55m.

- Buộc hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q diện tích đất 1.409m².

Đất 1.409m² có vị trí như sau:

- + Từ mốc M6 đến mốc M5 (hướng giáp thửa đất ông B quản lý) là 46,13m.

+ Từ mốc M5 đến mốc M8 (hướng giáp thửa đất ông Nguyễn Văn Nh) là 28,78m.

+ Từ mốc M8 đến mốc M7 (hướng giáp đất Lê Văn Ch) là 48,57m.

+ Từ mốc M7 đến mốc M6 (hướng giáp thửa đất 819) là 30,62m

(Đất thuộc một phần của thửa 819, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện V, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lê Hữu Tr đứng tên quyền sử dụng đất ngày 05/11/1999. Theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 07/7/2017).

- Công nhận sự tự nguyện của hộ ông Lê Hữu Tr, Phạm Thị L, Lê Trí Nhân Tr, Lê Trí Trúc Gi, Lê Trí Thanh Gi, Trần Thanh Q hoàn trả cho hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), hoàn trả cho hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L đối với ông Lê Thành B.

Buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y có nghĩa vụ hoàn trả cho hộ ông Lê Minh T, Trần Thị Bích L là 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí đo đạc, định giá là 4.565.000 đồng. Số tiền này ông Lê Hữu Tr đã tạm nộp và chi xong nên buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y phải hoàn trả cho ông Lê Hữu Tr là 2.282.500 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng); Buộc hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh hoàn trả cho ông Lê Hữu Tr là 2.282.500 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành đến khi thi hành án xong.

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc hộ ông Lê Thành B, Nguyễn Thị Ngh, Lê Hữu Th, Lê Thanh Q, Lê Hữu Th, Lê Văn Gi, Đỗ Thị Kim Y phải nộp 6.751.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự, khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 16648 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, số tiền còn lại phải nộp là 6.451.000 đồng.

Buộc hộ ông Lê Quang Nh, Nguyễn Thị B, Lê Thanh T, Lê Thuý D, Lê Thanh Ph, Đỗ Thị Quỳnh Nh phải nộp 5.284.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 16649 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, số tiền còn lại phải nộp 4.984.000 đồng.

Ông Lê Hữu Tr được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.200.000 đồng theo biên lai số 00444 ngày 06/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ông Lê Minh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 825.000 đồng theo biên lai số 08985 ngày 20/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông Lê Thành B được nhận lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai 16698 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ông Lê Quang Nh được nhận lại 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự đã nộp theo biên lai số 16697 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

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 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm