TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 365/2018/DS-PT
Ngày: 09/11/2018.
V/v tranh chấp "*Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mượn tài sản, đòi tài sản và hợp đồng cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Văn Huyện.

2. Ông Võ Trung Hiếu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Từ Thị Kỳ- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 05 và 09 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp "*Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mượn tài sản, đòi tài sản và hợp đồng cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Võ Thị Ph, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp PKB, xã PK, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thị Huỳnh Nh**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp ĐPT, xã ĐHP, huyện CG, tỉnh TG;

Bị đơn: Võ Thị Th, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp PKB, xã PK, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (BL 41);

Địa chỉ: Ấp BP, xã TB, huyện CG, tỉnh TG;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Võ Văn V, sinh năm 1929 (xin vắng mặt BL 70-71);

2. Võ Văn T, sinh năm 1965 (xin vắng mặt BL 70-71);

3. Võ Văn Kh, sinh năm 1975(xin vắng mặt BL 70-71);

4. Nguyễn Thị Ngân Th, sinh năm 1984 (xin vắng mặt BL 55);

Cùng địa chỉ: Ấp PKB, xã PK, huyện CG, tỉnh Tiền Giang

5. Võ Văn Ph, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp AH, xã ATĐ, huyện CG, TP. HCM.

Người làm chứng:

1. Huỳnh Văn Nh;

2. Võ Văn Đ, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Ấp PKB, xã PK, huyện CG, tỉnh Tiền Giang

3. Lê Văn Kh;

Địa chỉ: Ấp PKB, xã PK, huyện CG, tỉnh Tiền Giang;

4. Nguyễn Thế H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp PLA, xã PK, huyện CG, tỉnh TG;

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Võ Thị Ph ủy quyền cho chị Hồ Thị N trình bày: Năm 2005 đến 2006 do cần tiền cho con ăn học nên bà Ph có hỏi mượn bà Võ Thị Th và anh Võ Văn Kh, Võ Văn Ph, Võ Văn T số tiền và vàng như sau:

- Mượn của bà Th: 6.300.000 đồng và 3,5 chỉ vàng 18k;

- Mượn của anh Kh: 4.000.000 đồng và 04 chỉ vàng 24k.

- Mượn của anh Ph 21.000.000 đồng;

- Mượn của anh Võ Văn T 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24k;

- Mượn của ông Võ Văn V 350 đồng EURO;

Việc mượn tiền, vàng không có biên nhận, không có lãi, không thỏa thuận thời hạn trả. Hai bên thỏa thuận khi nào bà Ph có tiền thì trả lại. Đến năm 2010, do không có tiền trả cho bà Th nên bà Ph mới thế chấp 3.000m^2 đất thuộc một phần thửa 296 trong tổng diện tích 11.063m^2 đất tại ấp PKB, xã PK do bà Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà Th hưởng huê lợi. Đồng thời, bà Ph có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482QSĐ/174/QĐ-UB ngày 02/03/2001 cho bà Th giữ làm tin. Bà Ph và bà Th thỏa thuận khi nào bà Ph có tiền trả cho bà Th thì bà Th sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 3.000m^2 đất cho bà Ph. Đến tháng 07/2015, bà Ph liên hệ với bà Th và anh Kh, anh T, ông V để trả tiền và vàng nhưng chỉ có anh T nhận 12.800.000

đồng và 39 chỉ vàng 24k, riêng bà Th và anh Kh, Ph, V không chịu nhận tiền, vàng lại vì muốn kéo dài để bà Th hưởng huê lợi trên phần đất của bà Ph.

Nay bà Ph yêu cầu bà Võ Thị Th giao trả cho bà Ph 3.000m^2 đất vườn thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Ấp PKB, xã PK, huyện CG, tỉnh Tiền Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ph. Đồng thời, bà Ph tự nguyện trả cho bà Th 6.300.000 đồng và 3,5 chỉ vàng 18K; trả cho anh Võ văn Kh 4.000.000 đồng và 04 chỉ vàng 24K, trả cho anh Ph 21.000.000 đồng, trả cho ông V 350 đồng EURO và cũng đồng ý trả lại giá trị cây trồng cho bà Th là những cây trồng sau khi bà Th sử dụng đất của bà Ph canh tác và trồng gồm các cây trồng như: Dừa 38 cây loại D, Dừa 02 cây loại C; 102 cây hạnh; 38 bụi chuối xiêm, 01 cây bưởi da xanh.

Bị đơn bà Võ Thị Th ủy quyền cho ông Phạm Ngọc D trình bày: Năm 2005 đến năm 2006 bà Ph có vay, mượn của bà Th nhiều lần vàng và tiền. Cụ thể như sau:

- Vay của bà Th 6.300.000 đồng và 3,5 chỉ vàng 18K;

- Vay của bà Th là 4.000.000 đồng và 04 chỉ vàng 24K nguồn tiền, vàng là của Võ Văn Kh gửi bà Th giữ.

- Vay của bà Th 21.000.000 đồng nguồn tiền của Võ Văn Ph gửi bà Th giữ.

- Vay của bà Th 12.800.000đ và 39 chỉ vàng 24k nguồn tiền do Võ Văn T gửi bà Th giữ.

- Vay của bà Th là 350 Euro nguồn tiền của Võ Văn V gửi bà Th giữ.

Tất cả các lần vay trên do bà Th đứng ra thỏa thuận và giao dịch với bà Phu vì số tiền trên do các em bà Th và cha bà Th gửi bà Th cất giữ. Số tiền vay mượn trên kéo dài nhiều năm nhưng do bà Ph không có khả năng trả nợ nên vào ngày 15/5/2010 bà Ph đã tự kêu địa chính xuống đo đất để chuyển nhượng 2.000m^2 đất vườn, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo do bà Võ Thị Ph đứng tên quyền sử dụng đất (trong đó có 2.000m^2 đất để cấn trừ số tiền và vàng nêu trên, 1.000m^2 bà Th thỏa thuận mua thêm nhưng do chưa làm thủ tục sang tên nên chưa trả tiền). Sau khi đo đạc xong, bà Ph giao đất cho bà Th canh tác và bà Th đã trồng cây trái, kéo hàng rào, xây đường dal phần đất trên. Các cây trồng trên đất mà bà Th đã trồng thêm sau khi nhận đất từ bà Ph gồm: Dừa 38 cây loại D, Dừa 02 cây loại C; 102 cây hạnh; 38 bụi chuối xiêm, 01 cây bưởi da xanh. Phía bà Th yêu cầu nếu Tòa án xác định đất thuộc quyền sử dụng của bà Ph thì bà yêu cầu trả giá trị các loại cây trồng trên đất cho bà Th theo giá hội đồng định giá định. Riêng phần đường đal trên đất tranh chấp, hàng rào bà Th không yêu cầu tòa án định giá, đo đạc, nếu xác định đất thuộc quyền sử dụng của bà Ph thì bà Th không yêu cầu trả giá trị đường đal, hàng rào. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà Ph, bà Th không đồng ý, bà Th phản tố yêu cầu bà Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th diện tích 2.000m^2 và bà Th đồng ý trả thêm 1000m^2 đất chuyển nhượng cho bà Ph theo giá hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ bà Ph chị Nguyễn Thị Ngân Th có cùng ý kiến như bà Võ Thị Ph;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Võ Văn V, anh Võ Văn Kh, anh Võ Văn Ph cùng khai thống nhất như sau: Võ Văn V là cha Võ Thị Th, anh Kh, anh Ph, anh T là em ruột Võ Thị Th. Trước năm 2005 ông V, anh Kh, anh Ph, anh T có gửi tiền, vàng cho Võ Thị Th giữ dùm, mỗi người đưa cho Võ Thị Th giữ số tiền vàng cụ thể như sau: Võ Văn Kh gửi 4.000.000 đồng và 04 chỉ vàng 24K; Võ Văn Ph gửi 21.000.000 đồng; Võ Văn T gửi 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24k; Võ Văn V gửi 350 Eurô; Khoảng năm 2005 đến 2006 bà Võ Thị Ph có vay, mượn tiền vàng của Võ Thị Th nhiều lần, số tiền, vàng mà Võ Thị Th cho Võ Thị Ph vay, mượn trong đó có số tiền vàng mà anh Kh, anh Ph, anh T, ông V đã gửi cho Võ Thị Th cất giữ. Số vàng, tiền trên mà bà Ph mượn kéo dài nhiều năm không có khả năng trả nên đến năm 2010 bà Ph thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Th 2.000m^2 đất nằm trong 01 phần diện tích đất 11.063m^2 thửa đất số 296, tờ bản đồ số 02, loại đất T+V vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSD Đ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph để bà Ph trừ số tiền, vàng nợ trên cho bà Th và bà Ph cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho Võ Thị Th cất giữ để bà Võ Thị Th tách quyền sử dụng đất theo qui định. Ngoài diện tích đất 2.000m^2 mà bà Ph chuyển nhượng đất để trừ nợ cho bà Th thì bà Th có thỏa thuận mua thêm 1000m^2 đất trong tổng diện tích đất nêu trên, nên tổng cộng bà Ph chuyển nhượng cho bà Th 3.000m^2 đất. Hiện tại ông V, anh Kh, anh Ph chưa nhận bất cứ khoản tiền, vàng nào do bà Ph trả. Số tiền, vàng mà các anh và ông V đưa bà Th giữ, bà Th dùng để nhận chuyển nhượng đất của Ph các anh và ông V đồng ý và không tranh chấp yêu cầu bà Th phải trả lại, khi nào các anh và ông V cần thì sẽ yêu cầu bà Th thanh toán lại, các anh và ông V không có trực tiếp cho Võ Thị Ph vay mượn tiền, vàng nên không yêu cầu bà Ph phải trả lại cho chúng tôi. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ph các anh và ông V không đồng ý, yêu cầu phản tố của bà Th đồng ý toàn bộ;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Ph và yêu cầu phản tố của bà Th;

Người làm chứng Lê Văn Kh (tiệm vàng Văn Kh) trình bày: Anh là chủ tiệm vàng Văn Kh ấp Phú Khương A, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gao, anh có biết anh Võ Văn T vì anh T là khách hành thường xuyên mua vàng ở tiệm vàng của anh. Ngày 15/7/2015, anh T (tên thường gọi ở nhà là L) có điện thoại cho anh để mua 30 chỉ vàng 24k và giao vàng tại nhà bà Võ Thị Ph, anh giao trực tiếp cho anh T, nhưng người trả tiền cho anh là bà Ph, anh có nghe anh T và bà Ph trao đổi là bà Ph nợ anh T 29 chỉ vàng 24k và 12.800.000đồng. Nên anh T yêu cầu bà Ph trả cho anh T 30 chỉ vàng 24k luôn, nhưng thực tế chỉ nợ 29 chỉ vàng 24k. Sau đó hai bên qui đổi 01 chỉ vàng 24k thành tiền để bù vào số tiền 12.800.000 đồng và bà Ph đã trả xong vàng, tiền nợ cho anh T. Ngoài ra, anh

không biết gì về việc tranh chấp giữa bà Ph với bà Th. Anh xin vắng mặt, không tham gia tố tụng.

Người làm chứng ông Võ Văn Đ trình bày: Vào ngày 15/7/2015, ông có chứng kiến bà Võ Thị Ph kêu anh Võ Văn T gọi điện cho tiệm vàng Văn Kh mua 30 chỉ vàng 24k dùm bà Ph để bà Ph trả anh T. Khi tiệm vàng mang vàng vô nhà bà Ph thì bà Ph là người trả tiền cho tiệm vàng Văn Kh, còn tiệm vàng giao vàng cho anh T nhận. Thực tế bà Ph chỉ nợ anh T 29 chỉ vàng 24k và 12.800.000 đồng, nhưng anh T yêu cầu bà Ph trả 30 chỉ vàng 24k, lấy 01 chỉ vàng 24k trả dư qui đổi thành tiền và bà Ph bù thêm số tiền nữa để đúng 12.800.000 đồng trả cho anh T. Sau đó, anh T ký tên xác nhận vào giấy xác nhận cho bà Ph. Theo ông biết số tiền, vàng mà bà Ph trả cho anh T đó là tiền, vàng mà bà Ph mượn của mấy anh, em gia đình bà Th, sau đó bà Ph mới giao đất cho bà Th canh tác xem như khi nào có tiền, vàng trả lại cho từng người hết thì bà Th mới trả lại đất cho bà Ph. Nay tranh chấp theo ông là do bà Thủy hưởng huê lợi nhiều nên không muốn trả sớm.

Người làm chứng ông Nguyễn Thế H trình bày: Trước đây ông là cán bộ địa chính xã Phú Kiết. Ngày 15/5/2010, bà Võ Thị Ph có yêu cầu ông đến đo đạc một phần 01 phần đất 3000m^2 trong tổng diện tích đất 10957m^2 thửa đất số 296, tờ bản đồ số 02, loại đất T+V vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSD Đ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph để bà Ph chuyển quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Th, khi ông xuống đo thì đo theo sự chỉ dẫn của bà Ph và có cắm cọc ranh tạm thời bằng cây gỗ, sau khi đo đạc ông có yêu cầu hai bên đến Ủy ban xã để làm thủ tục chuyển nhượng theo qui định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 122, 128, 136, 137, 471, 480, 512, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 106, 146 Luật đất đai 2003 (sửa đổi, bổ sung 2009, 2010); Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH11 ngày 13/12/2015.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ph yêu cầu bà Võ Thị Th trả cho bà Ph 3.000m^2 đất vườn trong tổng diện tích 11.063m^2 thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ số 02, loại đất T+V, địa chỉ thửa đất: Ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà Võ Thị Ph với bà Võ Thị Th vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Th yêu cầu bà Võ Thị Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m^2 đất vườn trong tổng diện tích 11.063m^2 thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ số 02, loại đất T+V, địa chỉ thửa đất: ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Buộc bà Võ Thị Th trả cho bà Võ Thị Ph diện tích 3.000m^2 đất vườn và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần của thửa đất số 296, tờ bản đồ số 02, loại đất T+V, địa chỉ thửa đất: ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Đất có tứ cận như sau:

Đông giáp Võ Thị Ph;

Tây giáp Võ Văn H, Võ Văn Th, Võ Văn V,

Nam giáp Nguyễn Thị Ngọc S;

Bắc giáp đường đal bêtông

(có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo)

Buộc bà Võ Thị Th trả cho bà Võ Thị Ph bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Buộc bà Võ Thị Ph trả cho bà Võ Thị Th giá trị cây trồng tổng cộng: 33.180.000đồng (ba mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng);

Buộc bà Võ Thị Ph có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Th 6.300.000đ và 3,5 chỉ vàng 18k; trả cho bà Th: 4.000.000đ và 04 chỉ vàng 24k (nguồn tiền, vàng của anh Võ Văn Kh gửi bà Th giữ); trả cho bà Th 21.000.000đồng (nguồn tiền của anh Võ Văn Ph gửi bà Th giữ;) trả cho bà Th 350 đồng EURO qui đổi thành đồng Việt Nam là 9.888.900 đồng (nguồn tiền do ông Võ Văn V gửi bà Th giữ);

Việc giao đất, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả tiền, trả vàng thực hiện làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Trường hợp bà Ph chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Xác định bà Võ Thị Ph đã trả xong số tiền 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24k cho anh Võ Văn T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Th không yêu cầu bà Ph bồi hoàn giá trị đường đal bê tông, hàng rào trên đất tranh chấp; Bà Ph được quyền sở hữu, sử dụng đường đal bê tông, hàng rào trên đất tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ph chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm đo đạc, định giá, thẩm định đất tranh chấp là 4.740.000 đồng (đã nộp xong).

Bà Võ Thị Th phải chịu 2.400.000 đồng chi phí giám định (đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/4/2018, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc vay tiền, vàng giữa bà Võ Thị Ph và bà Võ Thị Th thực hiện từ năm 2005, 2006, hai bên không làm giấy tờ, thỏa thuận lãi và thời hạn trả. Năm 2010, do không có tiền, vàng trả cho bà Th nên bà Ph đã thỏa thuận chuyển nhượng 3000m^2 đất trong tổng diện tích 1.1063m^2 do bà Ph đại diện hộ đứng tên. Việc chuyển nhượng không có giấy tờ chứng minh nhưng thực tế việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập trên các căn cứ sau:

Bà Ph đã tự yêu cầu địa chính xã là ông Nguyễn Thế H đến đo đạc 3.000m^2 để giao cho bà Th.

Bà Ph đã tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th giữ.

Bà Th đã canh tác sử dụng phần đất 3.000m^2 này từ năm 2010 đến nay. Trong quá trình canh tác bà Th đã trồng cây, làm hàng rào và đường dale.

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định bà Ph đã chuyển nhượng 3.000m^2 cho bà Th. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với khoản tiền trả cho anh Võ Văn T 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr (trên cơ sở giấy xác nhận ngày 13/11/2016 và xác minh ngày 24/11/2016 của tiệm vàng Văn Kh, biên nhận bán vàng ngày 15/7/2015 do phía bà Ph cung cấp) là không có căn cứ vì: Người trực tiếp giao tiền vàng cho bà Ph vay là bà Võ Thị Th, bà Th cũng là người giữ giấy và canh tác phần đất trên nhưng khi bà Ph trả tiền, vàng lại không trả trực tiếp cho bà Th mà lại trả cho anh T trong khi bà Th không biết việc trả tiền, vàng trên.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/9/2015, các bên đã thống nhất bà Ph sẽ trả tiền, vàng tại nhà bà Th vào lúc 10h ngày 13/9/2015 nhưng bà Ph không thực hiện.

Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ph trình bày: Việc vay mượn tiền, vàng của các bên thực hiện từ năm 2005, 2006, không có làm biên nhận thỏa thuận lãi, thời gian trả. Năm 2010, do bà Th gây áp lực nên bà Ph thỏa thuận cầm cố 3.000m^2 đất trong tổng diện tích 1.1063m^2, thửa số 296 cho bà Th và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th để làm tin, việc cầm cố

quyền sử dụng đất là để bà Th canh tác thu huê lợi xem như trả tiền lời chứ hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc vay mượn tiền, bà Ph xác định mượn của từng người trong gia đình bà Th chứ không phải do bà Th đưa, bà Ph đã trả cho anh Võ Văn T số tiền là 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr có xác nhận việc trả tiền do anh T ký tên ngày 13/11/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, đảm bảo cho người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Võ Thị Th là không có căn cứ, phía bà Võ Thị Th không có chứng cứ chứng minh việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph và bà Th.

Án sơ thẩm xác định hợp đồng cầm cố vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng cầm cố là có căn cứ. Đối với số tiền 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr bà Phuông đã trả cho anh T trên cơ sở giấy xác nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo của bà Th, giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh trụng tại phiên tòa, quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Võ Thị Th thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự có mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Võ Văn V, Võ Văn T, Võ Văn Kh, Nguyễn Thị Ngân Th, người làm chứng Huỳnh Văn Nh, Võ Văn Đ, Lê Văn Kh có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

Về quan hệ tranh chấp: Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng vay, hợp đồng mượn tài sản, đòi tài sản, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Các bên đương sự đều trình bày thống nhất từ năm 2005-2006 do cần tiền cho con ăn học nên bà Võ Thị Ph có hỏi mượn của bà Võ Thị Th, anh Võ Văn Kh, Võ Văn Ph, Võ Văn T số tiền vay như sau:

- Mượn của bà Th: 6.300.000đ và 3,5 chỉ vàng 18k;
- Mượn của anh Kh: 4.000.000đ và 04 chỉ vàng 24k.
- Mượn của anh Ph 21.000.000đồng;
- Mượn của anh Võ Văn T 12.800.000đồng và 39 chỉ vàng 24k;
- Mượn của ông Võ Văn V 350 đồng EURO;

Việc vay vàng, tiền không có làm biên nhận, không thỏa thuận lãi, không thỏa thuận thời hạn trả. Đến năm 2010, do không có tiền trả cho bà Th nên bà Ph thế chấp 3.000m^2 đất trong tổng diện tích 11.063m^2 thuộc thửa 296 tọa lạc ấp Phú Phương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo do bà Ph đại diện hộ đứng tên, để cho bà Th hưởng huê lợi xem như trả tiền lãi của số tiền vay của bà Th và các anh, em của bà Th. Đồng thời, bà Ph giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th giữ làm tin, khi nào bà Ph trả tiền, vàng cho bà Th hết thì bà Th trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 3.000m^2 đất cho bà Ph. Đến tháng 7/2015, bà Ph liên hệ bà Th, anh Kh, anh T, ông V để trả tiền vàng nhưng chỉ có ông T nhận 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr. Riêng bà Th, anh Kh, anh Ph, ông V không chịu nhận tiền, vàng vì muốn kéo dài thời gian để bà Th hưởng huê lợi trên đất bà Ph.

[3] Xét kháng cáo của bà Th yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Các bên thực hiện hợp đồng vay mượn tiền từ năm 2005-2006, việc giao tiền vàng đã thực hiện xong đến năm 2010 thì bà Ph giao 3.000m^2 đất trong tổng diện tích 11.063m^2 thuộc thửa 296 tọa lạc tại ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo cho bà Th canh tác hưởng huê lợi xem như trả tiền lãi cho các khoản nợ tiền, vàng. Việc giao đất cho bà Th đã thực hiện xong, bà Th đã nhận đất canh tác hưởng huê lợi trên đất từ năm 2010 đến nay. Phía bà Ph cho rằng bà giao đất cho bà Th chỉ là để thế chấp đảm bảo khoản nợ vay, không có chuyển nhượng. Phía bà Th cho rằng do không có khả năng trả các khoản nợ nên bà Ph thỏa thuận chuyển nhượng cho bà 2.000m^2 việc đo đạc có địa chính xã là người trực tiếp đến đo, cắm cọc, giao đất và bà đã nhận đất canh tác từ năm 2010. Trong quá trình canh tác, sử dụng đất bà trồng một số cây và làm hàng rào.

Xét thấy: Việc bị đơn cho rằng bà Ph đã thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 trong tổng diện tích 11.063m^2 do bà Ph đứng tên quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì: Hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản và thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 122, khoản 1, 2 Điều 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2016 và Điều 146 Luật đất đai. Đồng thời, Bà Phuông không thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là thế chấp quyền sử dụng đất, phía bà Th không có chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng nên không có cơ sở xác định các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm xác định không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, bà Ph và tuyên hủy hợp đồng cầm cố đất là có căn cứ

[4] Đối với số tiền, vàng bà Ph trả cho anh Võ Văn T nguyên đơn không đồng ý vì việc giao tiền, vàng cho bà Ph là bà Th là người trực tiếp giao dịch với bà Ph.

Xét thấy: Án sơ thẩm nhận định bà Th không chứng minh được số tiền, vàng bà Ph mượn của anh T là do bà Th trực tiếp đưa cho bà Ph mượn, anh T không có ý kiến, bà Ph không thừa nhận nên không có căn cứ buộc bà Ph có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền, vàng của anh T là không có căn cứ vì:

Thứ nhất: Tại biên bản hòa giải ngày 08/9/2015, bà Th, bà Ph đã thống nhất bà Ph sẽ trả tiền, vàng của bà Th cùng các anh, em của bà Th vào ngày 13/9/2015 tại nhà bà Th và yêu cầu khi trả có mặt các anh Ph, V, T, Kh. Đến hẹn, bà Ph không thực hiện việc trả tiền cho bà Th nhưng đến ngày 13/11/2016 bà Ph lại trả tiền, vàng cho anh T mà lại không thông báo cho bà Th biết việc trả tiền, vàng và địa điểm trả tại nhà của bà Ph là không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại biên bản hòa giải. Trong khi các bên đã phát sinh tranh chấp và bà Th có ý kiến không đồng ý việc bà Ph trả tiền cho anh T mà bà không biết vì bà là người trực tiếp giao tiền, vàng cho bà Ph. Đồng thời, bà Th là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ph để đảm bảo khoản nợ vay của bà Ph nên việc bà Ph cho rằng trả tiền, vàng cho anh T vì anh T là người trực tiếp đưa tiền, vàng cho bà là không có cơ sở chấp nhận.

Thứ hai: Tại bản kết luận giám định số 3920/C54B ngày 07/02/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận "*không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết "T", chữ viết họ tên "Võ Văn T" dưới mục " người xác nhận" trên tài liệu cần giám định"*.

Như vậy, kết luận giám định cũng không đủ cơ sở kết luận chữ ký trong giấy xác nhận ngày 13/11/2016 là chữ ký của anh Võ Văn T nên không có cơ sở xác định anh T có nhận số tiền, vàng trong giấy xác nhận hay không nhưng án sơ thẩm lại nhận định anh T đã ký xác nhận vào biên nhận nhận đủ tiền, vàng từ bà Ph trả nên có đủ cơ sở xác định bà Ph đã trả nợ cho anh T xong là không có căn cứ.

Thứ ba: Năm 2010 các bên thỏa thuật bà Ph cầm cố 3.000m^2 trong tổng diện tích 11.063m^2 thửa 269 do bà Ph đứng tên quyền sử dụng đất. Việc cầm cố đất cho bà Th là nhằm đảm bảo khoản nợ vay và đồng thời để bà Th hưởng huê lợi trên 3.000m^2 xem như trả lãi các khoản nợ bà Ph vay của bả Th.

Tại phiên tòa, bà Ph cũng thừa nhận việc thỏa thuận giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất do bà trực tiếp thỏa thuận với bà Th (không có anh, em bà Th tham gia) và bà Th cũng là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác 3.000m^2 đất.

Lời thừa nhận của bà Ph có cơ sở xác định bà Th là người trực tiếp giao dịch cho vay và đưa tiền, vàng cho bà Ph, không phải bà Ph nhận tiền, vàng của từng người trong gia đình bà Th, phù hợp với lời trình bày của anh Kh, anh Ph, ông V đều cho rằng có cho bà Ph mượn số tiền, vàng trên nhưng do các đương sự đưa cho bà Th giữ và bà Th trực tiếp đưa cho bà Ph mượn và đồng ý để bà Th tự quyết định và cấn trừ vào tiền chuyển nhượng đất, khi cần các ông, bà sẽ thỏa thuận với bà Th. Mặt khác, giá trị 3.000m^2 đất cầm cố không tương ứng với số tiền của bà Th cho bà Ph vay là 6.300.000 đồng và 3,5 chỉ vàng 18kr mà chỉ có tổng số tiền, vàng của anh Kh, anh T, ông V, anh Ph thì mới tương ứng giá trị 3.000m^2 đất vào thời điểm 2010.

Từ các phân tích trên có cơ sở xác định, bà Th là người trực tiếp giao dịch cho bà Ph vay số tiền 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr nên cần buộc bà Ph có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr khi giải

quyết hợp đồng cầm cố vô hiệu. Việc bà Ph trả tiền, vàng cho anh T là quan hệ giao dich dân sự khác, khi có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Xét kháng cáo của bà Th có cơ sở một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ một phần, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Th. Sửa án sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 16/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ph yêu cầu bà Võ Thị Th trả cho bà Ph 3.000m^2 đất vườn trong tổng diện tích 11.063m^2 thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ số 02, loại đất T+V, địa chỉ thửa đất: Ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà Võ Thị Ph với bà Võ Thị Th vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Th yêu cầu bà Võ Thị Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m^2 đất vườn trong tổng diện tích 11.063m^2 thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ số 02, loại đất T+V, địa chỉ thửa đất: ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Buộc bà Võ Thị Th trả cho bà Võ Thị Ph diện tích 3.000m^2 đất vườn và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần của thửa đất số 296, tờ bản đồ số 02, loại đất T+V, địa chỉ thửa đất: ấp Phú Khương B, xã Phú Kiết, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Đất có tứ cận như sau:

Đông giáp Võ Thị Ph;

Tây giáp Võ Văn H, Võ Văn Th, Võ Văn V,

Nam giáp Nguyễn Thị Ngọc S;

Bắc giáp đường đal bêtông

(có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo)

Buộc bà Võ Thị Th trả cho bà Võ Thị Ph bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02482 QSDĐ/174/QĐ-UB ngày 02/3/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Ph;

Buộc bà Võ Thị Ph trả cho bà Võ Thị Th giá trị cây trồng tổng cộng: 33.180.000đồng (ba mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng);

Buộc bà Võ Thị Ph có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Th số tiền: ***53.988.900 đ và 3,5 chỉ vàng 18kr; 43 chỉ vàng 24kr*** bao gồm (trả cho bà Th 6.300.000 đồng và 3,5 chỉ vàng 18kr; anh Kh 4.000.000 đồng và 04 chỉ vàng 24kr; anh Ph 21.000.000 đồng; anh T 12.800.000 đồng và 39 chỉ vàng 24kr và ông V 350 đồng EURO qui đổi thành đồng Việt Nam là 9.888.900 đồng);

Án phí: Bà Ph phải chịu 12.693.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bà Ph đã nộp trước 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 34078 ngày 24/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, nên được cấn trừ và còn phải nộp tiếp 12.493.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Th đã nộp trước 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 34258 ngày 29/7/2016 và biên lai thu số 0014560 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo nên được hoàn lại 200.000 đồng.

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 dân sự, 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 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 thi hành.

Án tuyên lúc 14 giờ 30 phút, ngày 09/11/2018 có mặt bà Nh, bà Th, vắng mặt Đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:
- TAND huyện Chợ Gạo;
- VKSND tỉnh TG;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM**;**
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy