

Bản án số: 50/2020/DS-PT

Ngày: 26 - 02 - 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, cầm cố tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 586/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, cầm cố tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3274/2019/QĐ - PT ngày 25 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 14, ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Ông Trương Ngọc S, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số 67/28 E, đường P, Phường X4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn H, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 01, ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn H: Bà Võ Thị U, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Phan Hoàng D - Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

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

1/ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963 (vợ ông H) (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 01, ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Bà Võ Thị Đ1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 01, ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Bà Võ Thị B, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 07, ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Bà Võ Thị L4, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 07, ấp Hưng Lợi, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Bà Võ Thị U, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 :
Bà Võ Thị U, sinh năm 1968.*

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

6/ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2007 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B và bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Võ Văn H) là chị em ruột. Vào năm 1991, bà B có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị S (mẹ ruột ông H) và ông H phần đất thuộc thửa 429, diện tích 4.230m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B với giá 16 chỉ vàng 24Kara. Việc chuyển nhượng đất giữa bà B, cụ S và ông H có lập giấy “*Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4.200m*” ngày 20/02/1994.

Nguồn gốc đất: Là của cụ S (cụ S đã chết ngày 25/7/2006 âm lịch) đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 05, thửa đất số 22, diện tích 8.450m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là xã T, huyện B), tỉnh Vĩnh Long.

Hiện trạng, hình thể thửa đất số 22 trước và sau khi chuyển nhượng cho bà B: Thửa đất số 22 được chia ra làm hai phần (xẻ đôi theo chiều dài thửa đất) nên giữa hai phần đất này là một con mương nhỏ. Sau khi bà B đã trả đủ 16 chỉ vàng 24Kara cho cụ S và ông H thì cụ S, ông H đã giao phần đất cho bà B quản lý sử dụng (phần đất giáp với ông Nguyễn Văn N1); phần đất còn lại ông H cầm cố cho ông Phan Văn S1 (Sáu N2). Bà B trực tiếp canh tác đến năm 1999 do điều kiện khó khăn bà B cầm cố phần đất này cho ông S1 với giá 20 chỉ vàng 24Kara, thời hạn cố là 03 năm. Như vậy, từ năm 1999 đến 2001 toàn bộ thửa đất số 22 của cụ S chỉ có ông S1 là người trực tiếp canh tác (do bà B và ông H đều cùng cố đất cho ông S1).

Đến năm 2001, hết hạn cầm cố đất với ông S1, bà B trả vàng cho ông S1, ông S1 trả lại đất cho bà B. Cùng thời điểm này ở địa phương có nhu cầu xây dựng trường học nên đến gặp ông H thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông H (đang còn cầm cố cho ông S1) thì ông H đồng ý chuyển nhượng còn bà B thì không đồng ý chuyển nhượng. Nhưng do phần đất ông H đồng ý chuyển

nhượng có chiều dài nhưng không có chiều ngang nên ông H mới thỏa thuận với bà B đổi lại vị trí đất ngang, mỗi bên đều có diện tích khoảng hơn 4.000m², bà B đồng ý nên tiến hành đổi đất. Sau khi đổi đất xong thì Nhà nước chỉ mua của ông H khoảng 3.200m² cho nên ông H mới chuộc lại phần đất đã cố cho ông S1 để chuyển nhượng cho trường, còn lại khoản hơn 1000m² vẫn còn cầm cố cho ông S1. Lúc đó, ông S1 có đến gặp bà B nói diện tích đất cầm cố còn lại của ông H nhỏ quá không thuận lợi canh tác kêu bà B cố lại để canh tác cho thuận lợi hơn, ông H còn thiếu ông S1 10 chỉ vàng 24Kara nên bà B chỉ trả ông S1 10 chỉ vàng 24Kara thì ông S1 sẽ giao đất cho bà B canh tác. Sau khi nghe ông S1 trình bày bà B mới đem 10 chỉ vàng đến trả cho ông S1 chuộc lại đất rồi canh tác luôn lúc đó ông H cũng đồng ý.

Năm 2004, bà B thực hiện thủ tục hợp thức hóa phần đất đã nhận chuyển nhượng của cụ S, ông H và được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 736559 số vào sổ 58972 thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa ở ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã T, huyện B).

Đến cuối năm 2005, ông H đến nhà kêu bà B trả lại biên lai cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ S, bà B nói nếu trả lại biên lai thì phải trả lại bà B 10 chỉ vàng, ông H không đồng ý nên mới có đơn yêu cầu Ban nhân dân ấp H2 giải quyết. Ban nhân dân ấp H2 tiến hành hòa giải bà B đồng ý cho ông H chuộc lại đất, ông H trả bà B 10 chỉ vàng. Sau khi bà B đồng ý cho chuộc đất thì phần đất này ông H đã chuyển nhượng cho bà H4.

Đến ngày 25/10/2006, gia đình ông H tự ý chiếm lại chiết thửa 429-2 (diện tích 1.764,6m²) để canh tác và đến năm 2007 ông H tiếp tục chiếm chiết thửa 429-1 (diện tích 2.329,8m²) quản lý canh tác cho đến nay.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4.200m*” ngày 20/02/1994 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Võ Văn H và những người thừa kế của cụ S là bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U trả lại toàn bộ thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa tọa lạc ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho bà B.

Buộc ông H, bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U bồi thường thiệt hại bị mất thu nhập từ năm 2007 đến nay 980 gia lúa theo giá thị trường khi xét xử.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2016 và các lời khai tiếp theo bị đơn ông Võ Văn H và người đại diện hợp pháp của ông H là bà Võ Thị U trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 22, diện tích 8.450m², loại đất 2L tọa lạc tại ấp H2, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị S là mẹ ruột của ông H. Cụ S đứng tên đăng ký kê khai khai trong sổ bộ địa chính, có biên lai thu lệ phí nhưng đến nay chưa được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất 22 là loại đất trồng lúa, trước đây hiện trạng như sau: Phần đất có hướng bắc giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn N1, hướng Nam giáp với thửa đất của Huỳnh Thành E. Giữa thửa đất có xẻ một con mương nhỏ để dẫn

nước vào canh tác (xẻ mương theo chiều dài thửa đất) ông H, bà T1 là người sống chung với cụ S canh tác.

Sau đó, ông H có cầm cố thửa đất số 22 như sau: $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất 22 (phần đất giáp với ông N1) cụ S và ông H có cầm cố cho ông Trần Văn T4 (tên thường gọi là Hai E1) với giá là 13,5 chỉ vàng 24Kara, thời hạn cố đất là 03 năm, không có lập hợp đồng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ông T4 canh tác được 02 năm thì thông báo cho ông H chuộc lại đất. Do tại thời điểm này điều kiện kinh tế của ông H khó khăn nên không có khả năng chuộc đất thì bà Nguyễn Thị B đi cùng vợ của ông H là bà Nguyễn Thị T1 đem 13,5 chỉ vàng đến gặp Ông T4 xin chuộc lại đất để bà B canh tác. Việc bà B chuộc lại phần đất ông H đã cầm cố cho Ông T4 không có sự bàn bạc với ông H trước. Nhưng khi thấy bà B canh tác thì ông H cũng đồng ý để bà B chuộc lại phần đất ông H đã cầm cố với Ông T4. Phần đất còn lại của thửa 22 ông H cầm cố cho ông Phan Văn S1 (Sáu N2).

Sau đó, Ủy ban nhân dân xã T vận động cụ S và ông H chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 22 để xây dựng Trường Trung học cơ sở T, ông H đồng ý và thỏa thuận với bà B đổi lại vị trí đất như bà B trình bày.

Đến năm 2005, ông H phát hiện bà B đã lập thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà B đã cầm cố của cụ S, ông H với số thửa 429, diện tích 4.230m². Ngày 16/12/2006, tại Ban nhân dân ấp H2 gia đình ông H thỏa thuận với bà B xin chuộc lại diện tích khoảng 1.500m² tại thửa 429 với giá 10 chỉ vàng 24K và hẹn một năm sau sẽ chuộc tiếp phần đất còn lại. Đến tháng 8/2007 thì ông H lấy lại toàn bộ diện tích thửa đất 429 canh tác cho đến nay.

Cụ S đã chết vào năm 2006, không để lại di chúc

Cụ S có các con gồm: Bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, ông Võ Văn H, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U.

Ông Hón, bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B. Ông H, bà Đ1, bà B, ông H, bà L4 và bà U đồng ý trả bà B số vàng cố đất còn nợ lại là 3,5 chỉ vàng 24Kara.

Bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U thống nhất với yêu cầu của ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/02/1994 giữa bà B và cụ S, ông H. Giao phần đất nêu trên cho các đồng thừa kế của cụ S quản lý.

Hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 21/3/2008 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U cùng trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông H về việc cụ Nguyễn Thị S và ông Võ Văn H không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 429 cho bà B mà bà B chỉ là người đứng ra chuộc đất thay được gia đình giao đất canh tác. Việc bà B được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 429 là do bà B tự ý làm thủ tục chuyển nhượng tách thửa đất của cụ S, ông H, bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U không ai hay biết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2008 và các lời khai tiếp bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Trước đây vào khoảng thời gian nào bà T1 không nhớ cụ

Nguyễn Thị S (mẹ chồng bà T1), ông Võ Văn H (chồng bà T1) có cầm cố cho ông Trần Văn T4 một phần đất (nhưng không rõ diện tích, giá cầm cố bao nhiêu). Sau đó, cụ S, ông H chuộc lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B (chị ruột bà T1) với diện tích 3,5 công đất với giá 16 chỉ vàng 24Kara. Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay do cụ S, ông H và bà B lập. Hiện bà B đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/4/2008 và biên bản xác minh ngày 14/12/2006 ông Trần Văn T4 (Hai E1) trình bày: Vào năm 1994, vợ chồng ông H và bà T1 có cầm cố cho Ông T4 03 công đất tầm 2,8 mét với giá 13,5 chỉ vàng 24K (tại vị trí sau hè nhà ông Hai Ngoa phân nửa dây đất giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn N1). Ông T4 canh tác được 02 năm thì Ông T4 kêu ông H chuộc lại đất. Ông T4 đã giao đất lại cho vợ chồng ông H, bà T1 và ông H, bà T1 cũng đã trả đủ vàng cho Ông T4.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/4/2008 ông Lê Văn L5 trình bày: Ông L5 khẳng định tờ chuyển nhượng đất viết tay ngày 20/02/1994 ông L5 không ký tên vào phần người chứng kiến, chữ ký tên Lê Văn L5 không phải là của ông L5.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/4/2008 ông Trang Tấn P - Hiệu trưởng Trường Trung học cơ sở T trình bày: Sự việc tranh chấp giữa bà B, ông H ông P không biết. Khi đo đạc tách thửa chỉ có mặt hai người phụ nữ kêu ông P chỉ ranh, ký tên đóng dấu vào biên bản.

Tại tờ xác nhận ngày 03/01/2008 chị Nguyễn Thị M2 (con gái của ông Nguyễn Văn N1, em ruột của ông Nguyễn Văn M3) trình bày: Cụ N1 già yếu nên chị M2 là người trực tiếp phụng dưỡng cụ N1 ở tổ 05, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp phần đất của cụ N1 giao lại cho ông M3 canh tác. Nên chị M2 xác định chữ ký chủ sử dụng đất giáp cận trong Biên bản đo đạc ngày 18/12/2003 không phải là chữ ký của cụ N1.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/7/2013 ông Lê Thanh P1 trình bày: Trước đây ông P1 là Tư pháp xã T có giải quyết vụ tranh chấp giữa bà B với ông H. Theo đó cụ S đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 22, hiện trạng đất xẻ xuôi, bà B canh tác phần đất giáp ông Chín M3, ông H canh tác phần đất giáp ông T4. Nhưng ông P1 không rõ vì sao bà B canh tác phần đất này mà chỉ nghe bà B nói nhận chuyển nhượng đất, còn ông H nói cầm cố đất cho bà B. Đến năm 1999, do đất thửa 22 xẻ xuôi nên khi vận động chuyển nhượng đất xây dựng Trường Trung học cơ sở T, Ủy ban xã T vận động bà B và ông H, bà B đồng ý giao lại một phần đất nên ông H bù lại diện tích cho bà B như vị trí đất tranh chấp hiện nay. Sau đó bà B làm thủ tục xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất hình thức hợp thức hóa. Trình tự thủ tục hợp thức hóa như thế nào thì ông P1 không rõ nhưng ông P1 có chứng kiến hai bên ký vào tờ giấy bán đất. Tại thời điểm ký giấy do cụ S bệnh nên chỉ có mặt ông H và bà B nên ông H mới mạo chữ ký của cụ Sáu vào tờ giấy bán đất.

Tại biên bản xác minh ngày 16/7/2013 ông Bùi Văn D trình bày: Cụ S (mẹ ông H) đứng tên biên lai đăng ký cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 22 (chờ cấp giấy chính thức). Giữa cụ S, ông H với bà B có chuyển

nhượng hoặc cầm cố đất hay không thì ông D không rõ nhưng bà B mang giấy chuyển nhượng viết tay đến Ủy ban xã T xin đăng ký quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã T có hướng dẫn thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3433 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định hợp thức hóa quyền sử dụng đất đối với đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giấy tay mua bán (không cần xác nhận của chính quyền địa phương) và phải đo đạc. Việc đo đạc ông D không tham gia vì đây là nhiệm vụ của cơ quan chuyên môn, đo đạc xong cán bộ đo đạc giao biên bản cho chủ sử dụng đất ký tứ cận và cán bộ đo đạc mang về xã ký xác nhận.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/7/2013 ông Huỳnh Văn T4 trình bày: Việc thỏa thuận mua bán đất giữa cụ S, ông H với bà B như thế nào, ai viết “*Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4.200m*”, bà Sáu có ký tên hay không thì ông T4 không biết. Nhưng bà B có đưa tờ bán đất ruộng cho ông Tuổi đọc và ký tên vào mục người làm chứng. Theo ông T4 biết hiện trạng đất của cụ S xẻ làm 02 dây ở giữa có con mương. Bà B chuyển nhượng khoảng 04 công đất bên phía giáp ranh đất ông Nguyễn Văn N1 canh tác được khoảng 02 – 03 năm thì cho người khác mướn. Khi Nhà nước có chủ trương xây dựng Trường cấp II T ở vị trí đầu biên thì xã vận động bà B và ông H chuyển nhượng đất nhưng bà B không chuyển nhượng nên ông H thỏa thuận đổi đất với bà B xoay ngang như vị trí đất hiện nay đang tranh chấp. Biên bản đo đạc xác định ranh mốc giới ngày 18/12/2003 ông T4 không ký tên giáp cận vào biên bản này.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/7/2013 ông Phạm Văn Bé B3 trình bày: Vào năm 2006, khi đó ông Bé B3 là Trưởng ban nhân dân ấp kiêm Trưởng ban hòa giải ấp phối hợp cùng với các thành viên trong Ban hòa giải tiến hành hòa giải tranh chấp giữa ông H với bà B. Tại buổi hòa giải bà B thống nhất cho ông H chuộc lại diện tích đất có vị trí giáp sân Trường học cấp II T, chiều dài giáp ranh đất ông Huỳnh Văn T4 với giá 10 chỉ vàng 24Kara. Tại nhà ông H giao đủ 10 chỉ vàng 24K cho bà B và hai bên thỏa thuận một năm sau sẽ chuộc tiếp nhưng không nói rõ đất ở vị trí nào.

Tại biên bản xác minh ngày 30/7/2013 ông Phan Văn S1 (tên thường gọi Sáu N2) trình bày: Thừa đất số 22, diện tích khoảng 06 công tầm 2,8 mét của cụ S hiện trạng đất có con mương nhỏ chia thửa đất thành hai phần, một phần giáp ranh đất Chín M3, một phần giáp ranh đất Thành E3. Vào khoảng năm 1998, bà T1 (vợ ông H) kêu ông S1 cầm cố phần đất giáp ông Chín M3. Trước khi nhận cố đất ông S1 có đến gặp ông H hỏi thì ông H trả lời phần đất đó của bà B nếu muốn cầm cố thì thỏa thuận với bà B nên ông chỉ thỏa thuận nhận cầm cố của bà B khoảng 2,5 công đất, thời hạn cố là 03 năm với giá bao nhiêu ông không nhớ rõ. Ông giao vàng cho bà B, bà T1 nhận. Dây đất còn lại giáp Thành E3 ông H canh tác đến năm 1999 thì cố hết cho ông S1. Như vậy ông S1 đã nhận cầm cố trọn diện tích thửa đất số 22.

Còn việc bà B cho rằng đã trả cho ông S1 10 chỉ vàng 24Kara để chuộc lại đất cho ông H đã cầm cố cho ông Sáu là không đúng. Tóm lại, ông S1 cố đất của ai thì trả lại đất cho người đó, ai nhận vàng của ông S1 thì người đó đã trả vàng lại cho ông S1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2008/DSST ngày 04/6/2008 của Tòa án nhân dân huyện B, quyết định:

Bác yêu cầu của bà B đòi ông H trả lại cho bà B thửa 429, diện tích 4.230m², loại đất lúa ở ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long và 218 gia lúa thiệt hại do ông H chiếm đất không canh tác được từ năm 2006 và 2007. Buộc bà B có trách nhiệm đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền làm thủ tục sang tên thửa 429, diện tích 4.230m², loại đất lúa nêu trên lại cho ông H đứng tên. Chấp nhận ông H tự nguyện trả lại cho bà B 13,5 chỉ vàng 24K.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà B không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 293/2008/DSPT ngày 19/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà B đòi ông H trả lại 4.230m², đất lúa thuộc chiết thửa 429 (thửa cũ 22) tọa lạc ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long. Giao cho các con bà Sáu gồm ông H, bà Đ1, bà L4, bà B và bà U được sử dụng 4.230m², đất lúa thuộc chiết thửa 429 (thửa cũ 22) tọa lạc ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long do bà B đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước. Buộc ông H, bà Đ1, bà L4, bà B và bà U có trách nhiệm liên đới trả cho bà B 16 chỉ vàng 24Kara. Công nhận sự tự nguyện của bà U đại diện theo ủy quyền của ông H chấp nhận bồi thường mất thu nhập cho bà B 109 gia lúa.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 147/2012/DS-GĐT ngày 20/3/2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao, quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 293/2008/DSPT ngày 19/11/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và bản án dân sự sơ thẩm số 24/2008/DSST ngày 04/6/2008 của Tòa án nhân dân huyện B về vụ án tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B với bị đơn ông Võ Văn H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác.

Tòa án nhân dân huyện B tiến hành thụ lý lại vụ án (sơ thẩm lần 2).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2013/DSST ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện B, quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 20/02/1994, buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Không chấp nhận yêu cầu của bà B đòi ông H trả lại diện tích đất 4.230m², loại đất lúa thuộc chiết thửa 429 (số thửa cũ 22) tọa lạc ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Giao cho các con bà Sáu gồm ông H, bà Đ1, bà L4, bà B và bà U được sử dụng 4.230m², đất lúa thuộc chiết thửa 429 (thửa cũ 22) tọa lạc ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long do bà B đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông H, bà Đ1, bà B, bà L4, bà U có trách nhiệm liên đới trả 06 chỉ vàng 24K và bồi thường mất thu nhập 327,6 gia lúa trên diện tích 2.730m² cho bà B. Không chấp nhận yêu cầu của bà B đòi bồi thường mất thu nhập 180 gia lúa trên diện tích 1.500m².

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm bà B kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 18/2015/DSPT ngày 05/02/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2013/DSST ngày 09/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện B và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại.

Tòa án nhân dân huyện B tiến hành thụ lý lại vụ án (sơ thẩm lần 3).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2016/DS-ST ngày 29, 31/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay “Tờ bán đứt đất ruộng” ngày 20/02/1994 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Văn H.

+ Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị B và bà Võ Thị U có trách nhiệm liên đới cùng trả lại 16 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền 246.788.000 đồng cho bà Nguyễn Thị B.

+ Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị B và bà Võ Thị U có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại mất thu nhập số tiền 72.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị B.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/1994 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Văn H, yêu cầu đòi ông Võ Văn H và những người thừa kế của cụ S gồm bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị B, bà Võ Thị U trả lại diện tích 4.094,4m² loại đất lúa, thuộc thửa số 429 (thửa cũ 22), tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị B.

- Giao cho các con cụ Nguyễn Thị S (đã chết) gồm ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị B và bà Võ Thị U được quyền sử dụng đất diện tích 4.094,4m² loại đất lúa thuộc thửa số 429 (thửa cũ 22), tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long và có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà B kháng cáo.

Tại bản án số 148/2017/DSPT, ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định :

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2016/DS-ST ngày 29, 31 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện B.

2/ Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết lại vụ án (sơ thẩm lần 4).

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/4/2018 và các lời tiếp theo tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “ *Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4200m*” ngày 20/02/1994 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Võ Văn H và những người thừa kế của cụ S là bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U trả lại toàn bộ thửa đất số 429, tờ

bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa tọa lạc ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long cho bà B.

Buộc ông H, bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U, bồi thường thiệt hại bị mất thu nhập từ năm 2007 đến nay 980 gia lúa theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Ông H, bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B.

Ngày 08/10/2018 ông H có đơn khởi kiện yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa. Ông H, bà Đ1, bà B, bà L4 và bà U đồng ý trả bà B số vàng cổ đất còn nợ lại là 3,5 chỉ vàng 24Kara.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/1994 giữa bà Nguyễn Thị B với cụ S, ông H.

Giao cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị S bao gồm: ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị U được quyền sử dụng thửa đất số 429, diện tích 4.230m², loại đất lúa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, 37, khoản 3 Điều 148, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 29 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.

Căn cứ Điều 137, 329 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73, 74, 75, 76, 77, 78 Luật Đất đai năm 1993; Điều 122, 584, 585, 609, 688 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *tại “Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4200m”* ngày 20/02/1994 có hiệu lực pháp luật; buộc ông Võ Văn H bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U trả bà Nguyễn Thị B thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.094,4m²), loại đất lúa tọa lạc ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long cho bà B.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu ông Võ Văn Hón, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U bồi thường thiệt hại bị mất thu nhập do không canh tác phần đất tại chiết thửa đất 429-1 từ năm 2007 đến nay.

Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U phải bồi thường thiệt hại bị mất thu nhập cho bà Nguyễn Thị B do không canh tác phần đất tại chiết thửa đất 429-1 từ năm 2007 đến nay với số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Văn H.

3.1/ Hủy quyết định cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số P 736559, số vào sổ

58972/QSĐĐ/132/QĐCTUB, ngày 01/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) đã cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long.

3.2/ Hủy tờ “Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4200m” ngày 20/02/1994 đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn H và cụ Nguyễn Thị S.

3.3/ Vô hiệu Hợp đồng cầm cố thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Văn H.

3.4/ Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị U liên đới trả bà Nguyễn Thị B 3,5 chỉ vàng 24Kara (Ba chỉ năm phân vàng 24Kara (ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị U mỗi người có nghĩa vụ trả bà B 07 (bảy) phân vàng 24Kara).

3.5/ Giao cho các con của cụ Nguyễn Thị S là ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U quản lý sử dụng thửa đất số 429 diện tích 4.230m² (diện tích khảo sát đo đạc thực tế 4.094,4m²) loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/5/2013.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/5/2013).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án) cho đến thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2019, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Mấu chốt của vụ án là xác định chuyển nhượng hay cầm cố đất. Trong hồ sơ bà B có những chứng cứ chứng tỏ có việc bán đất đó là tờ bán đất, mặc dù bị đơn không thừa nhận chữ ký nhưng việc chuyển nhượng là có thật. Xác nhận của ông Liệt là người làm ở chính quyền địa phương thời điểm đó, ông H có bán đất cho bà B. Bà T1 (vợ ông H) xác định thời điểm đó có mua bán nhận vàng. Cùng thời điểm bà Sáu, ông H còn

cổ đất cho người khác, việc cổ đất đều có tờ cổ đất nếu có cổ đất cho bà B thì phải có tờ cổ đất. Bị đơn cho rằng cầm cổ đất cho nguyên đơn nhưng không đưa ra chứng cứ cổ đất. Bà B đăng ký kê khai đất rất công khai, do bị chiếm lại đất thì bà B mới tranh chấp. Phần đất chuộc lại 10 chỉ vàng là không liên quan đến phần đất đang tranh chấp. Nếu xác định là cổ đất thì bị đơn phải trả lại cho bà B 16 chỉ vàng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nếu mua bán hợp lệ thì công nhận, còn nếu không phải mua bán thì xem xét quyền lợi cho bà B, và bồi thường thiệt hại cho bà B trong thời gian bị mất thu nhập là 980 gia lúa theo yêu cầu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Căn cứ vào lời khai của các bên thì bị đơn khẳng định chỉ cổ đất với giá 13.5 chỉ vàng nên chỉ còn phải trả thêm 3.5 chỉ vàng. Phần bồi thường thiệt hại bị đơn thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị S trả lại thửa đất 429, diện tích 4.230 m² tại ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, đồng thời bồi thường thiệt hại mất thu nhập là 980 gia lúa do bị đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2007 đến khi xét xử. Lý do khởi kiện là do bà B đã nhận chuyển nhượng phần diện tích đất này từ bà Sáu, ông H với giá 16 chỉ vàng 24 Kara theo “Tờ đồng ý bán đứt ruộng đất diện tích 4.200 m²” ngày 20/02/1994. Năm 2004, bà B đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là bị đơn cầm cố diện tích đất cho ông Trần Văn T4, do thời điểm đó không có khả năng chuộc đất nên bà B đã trả 13,5 chỉ vàng cho Ông T4 để chuộc phần đất trên sử dụng canh tác. Ngày 16/12/2006 tại Ban nhân dân ấp H2 gia đình bị đơn đã thỏa thuận với bà B sẽ trả 10 chỉ vàng để chuộc lại 1.500 m² đất, và hẹn 01 năm sau sẽ chuộc tiếp phần đất

còn lại. Do đó, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị S (mẹ ông H). Theo nguyên đơn thì 1 phần đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, 1 phần chuyển nhượng cho trường trung học cơ sở T và phần diện tích còn lại hơn 1.000 m² sau khi chuyển nhượng cho trường bà B đã trả 10 chỉ vàng để chuộc lại từ ông Phan Văn S1. Bị đơn thì cho rằng: ½ thửa 22 cầm cố cho ông Trần Văn T4 với giá 13,5 chỉ vàng, bà B đã trả số vàng này để chuộc lại đất; ½ thửa 22 còn lại thì cầm cố cho ông Phan Văn S1 và đã chuyển nhượng cho trường. Các đương sự thống nhất có việc chuyển đổi vị trí đất.

Ngoài ra, các đương sự không thống nhất với nhau về 10 chỉ vàng mà ông H đã trả cho bà B khi hòa giải tại Ban nhân dân ấp H2 ngày 16/12/2006. Bà B cho rằng đây là số tiền chỉ chuộc phần diện tích hơn 1.000 m² còn lại sau khi chuyển nhượng cho trường, ông H thì cho rằng chuộc lại toàn bộ diện tích đất đã cầm cố

[3.2] Xét lời trình bày của đương sự:

Chứng cứ nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là “Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4.200 m²” ngày 20/02/1994. Bị đơn không thừa nhận chứng cứ này. Tại tờ tường trình ngày 04/7/2013 và biên bản hòa giải ngày 09/8/2013 bà B trình bày: *“Khi gia đình bà Sáu, ông H đưa giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 20/02/1994 đã có chữ ký của bà Nguyễn Thị S và con trai ông Võ Văn H rồi, còn việc bà Sáu, ông H có ký hay không thì bà không biết”*; Biên bản ghi lời khai ngày 23/5/2018 bà B cũng khẳng định: *“tờ đồng ý bán đứt đất ruộng tại gốc phải mục người bán ký và viết tên “Nguyễn Thị Sáu” ký và viết tên “Võ Văn H”; gốc phải mục người mua ký và viết tên Nguyễn Thị B; mục người làm chứng ký và viết tên Huỳnh Văn T4; ký và viết tên Lê Văn L5 có phải là chữ ký và viết tên Nguyễn Thị S, Võ Văn H, Huỳnh Văn T4, Lê Văn L5 có phải là chữ ký của, Huỳnh Văn T4, Lê Văn L5 và chữ viết họ tên Huỳnh Văn T4, Lê Văn L5 hay không tôi không biết vì không có trực tiếp chứng kiến các đương sự nêu trên ký tên vào tờ đồng ý bán đứt đất ruộng mà họ ký trước đó rồi ông H mới đưa cho tôi”*. Người làm chứng ông Lê Văn L5 xác định không ký tên vào tờ bán đất năm 1994. Vậy việc bị đơn không thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B là có căn cứ.

Đối với số tiền 10 chỉ vàng mà bà B đã nhận của ông H khi hòa giải tại ban nhân dân ấp: Bà B cho rằng ông H chuộc phần diện tích đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho trường, sau khi chuộc lại thì bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H4. Tuy nhiên, bà H4 xác định: *“Tôi có phần đất liền kề với thửa đất số 22 của cụ S ngày 30/8/2004 lúc cụ S bị bệnh nên các con của cụ S là bà B, bà Đ1 có kêu tôi chuyển nhượng phần đất này”* và thừa nhận đã nhận chuyển nhượng và quản lý canh tác phần đất còn lại của thửa 22 của cụ S từ năm 2004. Như vậy, thời điểm ông H giao cho bà H4 10 chỉ vàng (ngày 16/12/2006) thì thửa 22 chỉ còn 1 phần (sau khi đã chuyển nhượng cho trường và bà H4). Ngoài ra, lời trình bày của Phạm Văn Bé B3: *“.... Các bên nói chỉ thỏa thuận*

cho chuộc làm 02 lần: cùng ngày 16/12/2006 bà B cho ông H trả 10 chỉ vàng 24Kara, việc giao nhận vàng tại nhà ông H cùng ngày. Lần 2: Hứa năm 2007 sẽ trả tiếp bà B 3,5 chỉ vàng 24Kara”, và ông Mai Văn Phương: “Chị Bảy cho anh Hón chuộc lại một phần (bên giáp lộ là 10 chỉ 24Kara, phần còn lại hai bên thỏa thuận qua năm sau chuộc lại là thật” phù hợp với lời trình bày của bị đơn về mục đích giao 10 chỉ vàng là để chuộc lại phần đất đã cầm cố cho bà B (bà B đã trả 13,5 chỉ vàng cho Ông T4 để chuộc đất ông H).

Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì cầm cố là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ chứ không phải là giao dịch về quyền sử dụng đất. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn đã quản lý sử dụng đất từ năm 2007, có nghĩa vụ cùng với các thừa kế của bà Sáu phải tiếp tục trả cho nguyên đơn số vàng 3,5 chỉ vàng còn thiếu.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà B: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/8/2018, bà U xác định phần đất tại chiết thửa 429-1 có diện tích 2.329,8m² năm 2007 bà U, ông H đã lấy lại canh tác nhưng chưa hoàn trả cho bà B 3,5 chỉ vàng 24Kara. Như vậy ông H, bà U, bà L4, bà B, bà Đ1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà B do mất thu nhập từ diện tích đất này với số tiền 60.000.000 đồng (thiệt hại xác định căn cứ mỗi năm cho thuê 1.000m² là 20 gia lúa tương đương số tiền 2.000.000 đồng. Tổng diện tích 2.329,8m² tương đương số tiền cho thuê đất là 5.000.000 đồng/năm x 12 năm = 60.000.000 đồng).

Việc Ủy ban nhân dân huyện B căn cứ vào “Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4200m²” ngày 20/02/1994 của bà B cung cấp để lập thủ tục hợp pháp hóa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là không đúng với quy định của pháp luật đất đai. Do đó, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số P736559, số vào sổ 58972/QSDĐ/132/QĐCTUB, ngày 01/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) đã cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa của ông H là có căn cứ.

Từ những căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ và làm rõ những tình tiết trong vụ án đã, nhận định và phán quyết đúng quy định của pháp luật. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Mặt khác, các chứng cứ trong hồ sơ đã chứng minh giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn không phải là giao dịch mua bán, sang nhượng mà chỉ là cầm cố nên việc bản án sơ thẩm tuyên xử bị đơn phải bồi thường thu nhập bị mất cho nguyên đơn là đã đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng nếu xác định là cầm cố thì giá trị cầm cố phải là 16 chỉ vàng chứ không phải 13,5 chỉ vàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn chỉ thừa nhận giá trị cầm cố là 13,5 chỉ vàng, nội dung tờ bán đất thể hiện giá trị mua bán là 16 chỉ vàng nhưng tờ bán đất không được công nhận theo

nhận định trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4200*” ngày 20/02/1994 có hiệu lực pháp luật; buộc ông Võ Văn H bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U trả bà Nguyễn Thị B thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.094,4m²), loại đất lúa tọa lạc ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long cho bà B.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu ông Võ Văn Hón, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U bồi thường thiệt hại bị mất thu nhập do không canh tác phần đất tại chiết thửa đất 429-1 từ năm 2007 đến nay.

Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U phải bồi thường thiệt hại bị mất thu nhập cho bà Nguyễn Thị B do không canh tác phần đất tại chiết thửa đất 429-1 từ năm 2007 đến nay với số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Văn H.

3.1/ Hủy quyết định cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số P 736559, số vào sổ 58972/QSDD/132/QĐCTUB, ngày 01/10/2004 của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) đã cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long.

3.2/ Hủy tờ “*Tờ đồng ý bán đứt đất ruộng diện tích 4200m*” ngày 20/02/1994 đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn H và cụ Nguyễn Thị S.

3.3/ Vô hiệu Hợp đồng cầm cố thửa đất số 429, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.230m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Văn H.

3.4/ Buộc ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị U liên đới trả bà Nguyễn Thị B 3,5 chỉ vàng 24Kara (Ba chỉ năm phân vàng 24Kara (ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4, bà Võ Thị U mỗi người có nghĩa vụ trả bà B 07 (bảy) phân vàng 24Kara).

3.5/ Giao cho các con của cụ Nguyễn Thị S là ông Võ Văn H, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị B, bà Võ Thị L4 và bà Võ Thị U quản lý sử dụng thửa đất số 429

diện tích 4.230m² (diện tích khảo sát đo đạc thực tế 4.094,4m²) loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/5/2013.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/5/2013).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án) cho đến thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Ngọc S phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0001437 ngày 05/9/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên

