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

Bản án số: 485/2024/DS-PT

Ngày: 28-8-2024

V/v tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;

Ông Đinh Chí Tâm.

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

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

Trong ngày 28/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 420/2024/TB-TA ngày 17 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số C, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, đường C, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022). *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn Y, sinh năm 1958;

2.2. Bà Huỳnh Thị Cẩm H1, sinh năm 1961;

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

Đại diện theo ủy quyền của ông Y, bà H1: Anh Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, đường B, khu phố D, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023). *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y, bà H1: Luật sư Nguyễn Hữu T – Văn phòng luật sư T và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ Số 4, đường số F, phường L, Thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

3.2. Bà Bùi Thị Bé B, sinh năm 1968 *(Vắng mặt)*

3.3. Anh Nguyễn Trường A1, sinh năm 1992 *(Vắng mặt)*

3.4. Chị Nguyễn Thị Thảo T2, sinh năm 2002 *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số C, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chị Huỳnh Thị Đ (Huỳnh Thị Kiều P), sinh năm 1979;

3.6. Anh Huỳnh Văn N, sinh năm 1981

3.7. Anh Huỳnh Văn T3, sinh năm 1983

3.8. Anh Huỳnh Văn Đ1 (Đ2), sinh năm 1987

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

Đại diện theo ủy quyền của anh N, chị Đ, anh Đ1: Anh Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, đường B, khu phố D, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh N, chị Đ, anh T3, anh Đ1: Luật sư Nguyễn Hữu T – Văn phòng luật sư T và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ Số D, đường số F, phường L, Thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Đ3; Địa chỉ: Số H, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.10. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.11. Ủy ban nhân dân huyện C; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, anh Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn T3, Huỳnh Thị Đ, Huỳnh Văn Đ1 (Đỡ) là bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Trung H có ông Vũ Tuấn A là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông H có phần đất thuộc thửa số 247, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.555 m^2; mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2010, ông H có cho vợ chồng ông Y và bà H1 thuê, không có hợp đồng thuê. Thỏa thuận miệng là 20 giạ lúa/1 công tầm 3m, theo đó, 7555 m^2 tương đương 5.8 công tầm 3m. Tiền thuê một năm là 116 giạ lúa/năm. Sau hè thu năm 2019 ông H có nhu cầu lấy đất và tiền thuê đất nhưng phía vợ chồng ông Y không đồng ý.

Ngày 17/10/2019 Ủy ban nhân dân xã T, hai bên có thống nhất như sau: Ông Y giao đất cho ông H vào vụ 2 năm 2020. Tổng cộng số tiền thuê đất là 50.000.000 đồng. Ông Y trả cho ông H 05 năm, mỗi năm 10.000.000 đồng, trả hằng năm vào ngày 30/8 âm lịch. Bắt đầu trả tiền từ năm 2020 đến tháng 8/2024.

Trong năm 2020, ông H có liên hệ với ông Y và bà H1 yêu cầu trả đất và trả tiền thuê, nhưng vợ chồng ông Y chỉ trả 10.000.000 đồng tiền thuê mà không trả đất. Phần đất trên hiện nay do ông Lê Văn T1 đang canh tác và ông

T1 nói là vợ chồng ông Y C đất cho ông T1 và ông T1 không đồng ý giao đất cho ông H.

Nay ông H yêu cầu ông Y và bà H1, ông T1 phải liên đới trả cho ông H quyền sử dụng đất thuộc thửa số 247, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.555 m^2; mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông H đứng tên.

Ông H yêu cầu ông Y và bà H1 trả tiền thuê đất năm 2020 là 16.240.000 đồng.

Do ông Y và bà H1 yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng nên ông H có ông Vũ Tuấn A là đại diện theo ủy quyền có thay đổi yêu cầu so với đơn khởi kiện như sau:

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Y, bà H1 tại thửa đất 247, tờ bản đồ số 10; loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, Đồng Tháp; đất do UBND huyện C cấp ngày 13/01/2010 cho hộ ông H.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Y, bà H1 tại thửa đất 247, tờ bản đồ số 10 nói trên.

Buộc ông Y, bà H1 và ông T1 phải giao trả lại cho ông H theo đo đạc thực tế là 7.597,7 m^2 thuộc thửa đất 247, tờ bản đồ số 10 nói trên.

Buộc ông Y, bà H1 phải trả cho ông H số tiền thuê đất còn thiếu là 40.000.000 đồng tại thửa đất 247 tờ bản đồ số 10 nói trên.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa 247 và 1264 cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của ông Y, bà H1 thì ông H không đồng ý.

Ông H thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2021, sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 12/4/2022 và biên bản định giá ngày 29/4/2022.

- *Ông Huỳnh Văn Y và bà Huỳnh Thị Cẩm H1 thống nhất trình bày:* Năm 2005, ông Y và bà Hồng C1 cho ông Lê Văn T1 thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 03 năm, nếu không có vàng chuộc thì ông T1 vẫn tiếp tục làm khi nào ông Y và bà H1

có vàng thì chuộc lại. Năm 2009, ông Y và bà H1 chuyển nhượng cho ông H thửa 247 và thửa 1264, cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 15 lượng vàng 24Kr. Nhưng ông H không trả vàng cho ông Y và bà H1 mà chỉ đưa cho ông Y và bà H1 số tiền 110.000.000 đồng (Tương đương 2,44 lượng vàng 24Kr tại thời điểm năm 2009) để ông Y và bà H1 trả tiền vốn vay và tiền lãi Ngân hàng. Ông Y và bà H1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông H, đồng thời ông Y và bà H1 đã giao thửa 1264 cho ông H quản lý, sử dụng. Sau đó, ông H cho cháu ông Y là ông H3 thuê thửa 1264 canh tác, ông H lấy tiền thuê. Còn thửa đất số 247 thì ông T1 còn canh tác vì ông H chưa trả vàng cho ông Y và bà H1 nên ông Y và bà H1 chưa chuộc thửa 247 đã cố cho ông T1. Tuy chưa trả đủ vàng mua đất cho ông Y và bà H1 nhưng ông H buộc ông Y và bà H1 phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thửa 247 và thửa 1264 cho ông H. Hiện nay ông H đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, cùng tờ bản đồ số 10, cùng toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Dù đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi nhưng ông H vẫn không trả số vàng còn lại cho ông Y và bà H1 mà năm 2020 ông H yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết buộc ông Y và bà H1 phải giao thửa đất 247 cho ông H. Trong buổi hòa giải ông H trình bày ông Y và bà H1 còn nợ ông H tiền mua vật tư nông nghiệp là 36.344.000 đồng và buộc ông Y và bà H1 phải trả tiền lãi về thửa đất số 247 mà ông Y và bà H1 chưa giao cho ông H là 50.000.000 đồng và cho ông Y và bà H1 trả 05 lần mỗi lần 10.000.000 đồng. Năm 2020, ông Y và bà H1 trả được 10.000.000 đồng, tiền lãi còn nợ là 40.000.000 đồng. Như vậy tiền mua vật tư nông nghiệp và nợ tiền lãi thì ông Y và bà H1 còn thiếu ông H là 76.344.000 đồng (Tương đương 1,52 lượng vàng 24Kr theo thời giá hiện nay). Tính số tiền 110.000.000 đồng quy thành vàng năm 2010 là 2,44 lượng vàng 24Kr. Tính số tiền 76.344.000 đồng quy thành vàng năm 2021 là 1,52 lượng. Tổng cộng là 3,96 lượng vàng 24Kr. Như vậy, số vàng 3,96 lượng vàng 24Kr cũng chỉ tương đương với giá đất thửa 1264 mà ông Y và bà H1 đã giao cho ông H. Vì vậy, ông Y và bà H1 yêu cầu ông H tiếp tục trả cho ông Y và bà H1 số vàng nhận chuyển nhượng đất của ông Y và bà H1 chưa trả là 11,04 lượng vàng 24Kr.

Tại buổi hòa giải và tại phiên tòa ngày 20/01/2022, ông Y và bà H1 có thay đổi yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Y với ông Nguyễn Trung H.

Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 247 và thửa 1264 cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lại tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Y và bà H1 đồng ý trả lại cho ông H số tiền 110.000.000 đồng và tiền vật tư nông nghiệp còn nợ lại là 26.344.000 đồng. Tổng cộng 136.344.000 đồng.

Ông Y, bà H1 thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2021, sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 12/4/2022 và biên bản định giá ngày 29/4/2022.

- *Ông Lê Văn T1 trình bày:* Vào năm 2005 ông T1 có nhận cố phần đất thuộc thửa số 247, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.555 m^2; mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của ông Huỳnh Văn Y. Cố 40 chỉ vàng 24Kra, thời hạn là 03 năm, kể từ tháng 02/2005. Đến thời hạn mà gia đình ông Y không chuộc lại đất thì bên ông T1 tiếp tục làm. Việc cố đất có lập bằng giấy tay ngày 07/4/2005.

Nay ông T1 có yêu cầu buộc ông Y và bà H1 trả cho ông T1 40 chỉ vàng 24Kra là số vàng cố phần đất thửa số 247, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.555 m^2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và ông Y.

- *Chị Huỳnh Thị Đ, anh Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Văn Đ1 thống nhất ý kiến với ông Y và bà H1, yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Y với ông Nguyễn Trung H.

Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 247 và thửa 1264 cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Đ, anh N và anh Đ1 đồng ý liên đới cùng ông Y và bà H1 trả lại cho ông H số tiền 110.000.000 đồng và tiền vật tư nông nghiệp còn nợ lại là 26.344.000 đồng. Tổng cộng 136.344.000 đồng.

- *Anh Huỳnh Văn T3 trình bày:* Thống nhất ý kiến với ông Y và bà H1.

- Ngân hàng TMCP C2 Chi nhánh Đ3 vắng mặt có văn bản ghi ý kiến như sau: Ngân hàng không yêu cầu ông Nguyễn Trung H thanh toán khoản vay trước hạn. Nếu khi đến hạn trả nợ, ông H không thực hiện đúng theo cam kết tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, Ngân hàng sẽ khởi kiện vụ kiện khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bé B, anh Nguyễn Trường A1, chị Nguyễn Thị Thảo T2, anh Nguyễn Văn H3 vắng mặt, không có văn bản ghi ý kiến gửi nộp cho Tòa án.

Tại Bản án sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung H.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H và ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Lê Văn T1 trả lại cho ông Nguyễn Trung H diện tích theo đo đạc thực tế là 7597,7 m^2 thửa đất số 247, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được thể hiện trong phạm vi các mốc M1- M2 - M3 - M4 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C. Có vị trí như sau:

- Đường thẳng nối từ mốc M1 đến mốc M2 dài 144.18 m.

- Đường thẳng nối từ mốc M2 đến mốc M3 dài 52.78 m.

- Đường thẳng nối từ mốc M3 đến mốc M4 dài 146.85 m.

- Đường thẳng nối từ mốc M4 đến mốc M1 dài 51.86 m.

Kèm *theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2021 và theo sơ đồ đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Trung H và bị đơn Huỳnh Văn Y ngày 17/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.*

1.3. Chấp nhận yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông Y, bà H1 phải trả số tiền thuê đất là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi 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 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T1 về việc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 07/4/2005 vô hiệu. Ông Huỳnh Văn Y và bà Huỳnh Thị Cẩm H1 trả cho ông T1 40 chỉ vàng 24Kra.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đ, anh N, anh Đ1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03/10/2022, ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, chị Huỳnh Thị Đ (Huỳnh Thị Kiều P), anh Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Văn T3, anh Huỳnh Văn Đ1 (Đỡ) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc giao thửa đất số 247, diện tích 7.555m^2, tờ bản đồ số 10, đất tại Ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Chấp

nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập về việc hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 247, thửa 1264 và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hoàng T4 đứng tên. Ông Y, bà H1, chị Đ, anh N, anh T3, anh Đ1 đồng ý trả lại cho ông H số tiền 110.000.000đ và tiền vật tư nông nghiệp còn thiếu là 26.344.000đ**.**

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Ngọc H2 trình bày: Ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, bà Huỳnh Thị Đ (P), ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn Đ1 (Đỡ), không thỏa thuận được với ông H về giải quyết vụ án. Yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

+ Ông Huỳnh Văn T3 trình bày: Ông T3 yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm và thống nhất theo yêu cầu của độc lập của anh chị em ông T3.

+ Ông Lê Văn T1 trình bày: Ông T1 không có kháng cáo bản án sơ thẩm và đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 và Huỳnh Thị Đ, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn T3, Huỳnh Văn Đ1 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H buộc giao thửa đất số 247, diên tích 7.555m^2, tờ bản đồ số 10, đất tại ấp D, xã T, huyện C.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 247, 1264 và hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Trung H đứng tên.

- Ông Y, bà H1 và chị Đ, anh N, anh T3, anh Đ1 đồng ý trả lại cho ông H số tiền 110.000.000 đồng và tiền vật tư nông nghiệp còn thiếu là 26.344.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn Đ1 thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 giữa ông Nguyễn Trung H với hộ ông Huỳnh Văn Y:

- Về hình thức của hợp đồng được công chứng, chứng thực là phù hợp theo quy định pháp luật.

- Về nội dung của hợp đồng: Các đương sự thừa nhận nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 247, 1264 cùng tờ bản đồ số 10, là của hộ ông Y. Năm 2009, hộ ông Y làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H là phù hợp theo quy định.

Tại cấp phúc thẩm ông Y và bà H1 có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh Văn Y trong 02 hợp đồng chuyển nhượng; con của ông Y là anh Huỳnh Văn Đ1 yêu cầu giám định chữ ký trong đơn ủy quyền chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2009. Ngày 16/7/2024 V Bộ C3 kết luận số 100/KL/KTHS Kết luận đối tượng giám định:

1. Chữ ký đứng tên Huỳnh Văn Y dưới mục "Bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Huỳnh Văn Y trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người ký ra.

2. Chữ ký đứng tên Huỳnh Văn Đ1 trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ ký đứng tên Huỳnh Văn Đ1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M10 đến M20 do cùng một người ký ra.

3. Căn cứ khoản 2, Điều 11 và khoản 1, Điều 24- Luật Giám định tư pháp số 13/2012/QH13, V từ chối giám định các chữ "Huỳnh Văn Y" dưới mục "Bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 do đây là các chữ được tạo bằng phương pháp photocopy nên không có giá trị để kết luận giám định.

Tại cấp sơ thẩm, ông Y thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng 25/11/2009 là của ông Y. Ông Y và bà H1 thừa nhận chữ ký trong biên

bản hòa giải ngày 17/10/2019 là của ông Y, bà H1 và chị Đ, anh N, anh T3, anh Đ1 không ý kiến gì về đơn ủy quyền chuyển nhượng QSD đất ngày 25/11/2009.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thể hiện giá tiền là 200.000.000 đồng đối với thửa 247 và 60.000.000 đồng của thửa 1264.

Ông Y thừa nhận ông H đã đưa ông Y số tiền 136.344.000 đồng (gồm 110.000.000 đồng trả tiền Ngân hàng và 36.344.000 đồng tiền nợ vật tư nông nghiệp trừ đi 10.000.000 đồng do ông Y, bà H1 trả cho ông H trong 50.000.000 đồng tiền thuê đã hòa giải tại địa phương). Trong khi đó, ông H xuất trình thêm phiếu giao hàng ngày 22/11/2008, ông Y còn nợ ông H số tiền 188.240.000 đồng.

Năm 2009, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì hộ ông Y đã giao thửa đất 1264 cho ông H quản lý, sử dụng. Riêng thửa 247, ông H và ông Y thỏa thuận cho ông Y thuê lại được chứng minh bằng biên bản hòa giải ngày 17/10/2019 tại UBND xã T nội dung: "Ông Y sẽ giao đất cho ông H vào vụ 2 năm 2020, số tiền thuê đất tổng cộng là 50.000.000 đồng, ông Y trả cho ông H 05 năm mỗi năm 10.000.000 đồng vào ngày 30/8 âm lịch..." Hiện nay, cả ông Y và bà H1 đều thừa nhận, sau ngày hòa giải ông Y, bà H1 đã trả được cho ông H 10.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Y, bà H1 ngày 07/4/2005, tại thửa đất 247, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, Đồng Tháp. Xét hợp đồng cầm cố đất không phù hợp theo quy định pháp luật nên xác định giao dịch giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông Lê Văn T1 phải giao lại thửa 247, TBĐ số 10 cho ông Nguyễn Trung H. Buộc ông Huỳnh Văn Y phải trả lại cho ông T1 40 chỉ vàng 24 kra là phù hợp.

Ông Huỳnh Văn Y và bà Huỳnh Thị Cẩm H1: Kháng cáo yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 giữa ông Huỳnh Văn Y với hộ ông Nguyễn Trung H: Như đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành. Từ năm 2009 đến nay, phía hộ ông Y không có yêu cầu ông H thanh toán tiền nhận chuyển nhượng còn nợ nhưng ông Y và bà H1 lại

thừa nhận có thuê đất và còn nợ tiền thuê số tiền là 50.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của ông Y, bà H1 là không có căn cứ để chấp nhận.

Về yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 247 và thửa 1264, cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lại tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Do không được chấp nhận yêu cầu về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu kháng cáo chị Huỳnh Thị Đ, anh Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Văn Đ1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 247, 1264 tờ bản đồ số 10 và đồng ý trả lại cho ông H số tiền nợ là 110.00.000 đồng và nợ vật tư là 26.344.000 đồng; Như đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên đương sự là có thật, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành nên xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đ, anh N, anh Đ1 là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét yêu cầu hủy án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn T3 là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS- ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 và Huỳnh Thị Đ, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn T3, Huỳnh Văn Đ1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Trung H khởi kiện ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thuê QSDĐ và hợp đồng cầm cố QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Ông Y, bà H1, bà Đ, ông N, ông T3, ông Đ2 kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Ông Y, bà H1 bà Đ, ông N, ông Đ1 ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H2 thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng là

phù hợp nên chấp nhận. Ủy ban nhân dân huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Y chuyển nhượng cho ông H thuộc thửa số 247, 1264 cùng tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông H; đất tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/11/2009 giữa ông H và hộ ông Y:

Ngày 25/11/2009, ông Y và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 174/HĐCN thửa số 247 tờ bản đồ số 10 diện tích 7.555m^2 (lúa), giá là 200.000.000đ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 176/HĐCN thửa số 1264 tờ bản đồ số 10 diện tích 2.585m^2 (lúa), giá 60.000.000đ, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 25/11/2009 theo quy định của pháp luật. Việc ông Y thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông H được các thành viên trong hộ thống nhất thể hiện tại đơn xin ủy quyền chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/11/2009 của bà H1, ông N, ông T3, ông Đ2 cùng ký tên và có xác nhận đơn của Ủy ban nhân dân xã T, với nội dung là các thành viên hộ ông Y có đến Ủy ban nhân dân xã ký tên vào đơn xin ủy quyền là đúng. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Tại phiên tòa ông Y cho rằng vào năm 2009 ông đang cố thửa đất 247 cho ông T1 (ông T1 trình bày thừa nhận việc nhận cố đất của ông Y) và thời điểm này ông cũng có nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ nên vợ của ông H có gặp ông Y hỏi mua đất, nên ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H nhưng chưa có ký hợp đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Y không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/11/2009 và không có ký tên tại phiếu giao hàng hàng ngày 22/11/2008; bà H1, ông N, ông T3, ông Đ1 không thừa nhận chữ ký trong đơn xin ủy quyền chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/11/2009, các đương sự yêu cầu tạm ngừng phiên tòa sơ thẩm để giám định chữ ký, Tòa án đã Thông báo hợp lệ cho đương sự nhưng không có đương sự nào nộp đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký tại hợp đồng ngày 25/11/2009, phiếu giao hàng hàng ngày 22/11/2008, chữ ký trong đơn ủy quyền ngày 25/11/2009, không cung cấp mẫu chữ ký và cũng không tạm ứng chi phí giám định theo quy định (sau đó tại phiên tòa sơ thẩm ông Y đã thừa

nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất là của ông). Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông Y và ông Đ1 yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký ông Y, chữ ký ông Đ1, chữ viết Huỳnh Văn Y và chỉ yêu cầu giám định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đơn xin ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 25/11/2009 (không yêu cầu xem xét về chữ ký trong phiếu giao hàng ngày 22/11/2008). Tại Kết luận giám định số 100/KL-KTHS ngày 16/7/2024 của V Bộ C3 kết luận như sau:

Chữ ký đứng tên ông Huỳnh Văn Y dưới mục "bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Huỳnh Văn Y trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người ký ra.

Chữ ký đứng tên ông Huỳnh Văn Đ1 trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ ký đứng tên Huỳnh Văn Đ1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M10 đến M20 do cùng một người ký ra.

Căn cứ khoản 2 Điều 11 và khoản 1 Điều 24 – Luật Giám định Tư pháp số 13/2012/QH13, V từ chối giám định các chữ "Huỳnh Văn Y" dưới mục "bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2, do đây là các chữ được tạo bằng phương pháp photocopy nên không có giá trị để kết luận giám định.

Về thanh toán hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Ông H2 cho rằng ông Y thỏa thuận chuyển nhương QSDĐ cho ông H giá 1,5 lượng vàng/1000m^2, nhưng thừa nhận không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Theo hợp đồng thể chuyển nhượng thửa số 247 giá 200.000.000đ, thửa 1264 giá 60.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Y thừa nhận H đã giao cho ông 136.344.000đ (gồm 110.000.000đ thanh toán tiền ông Y vay Ngân hàng, 36.344.000đ tiền nợ vật nông nghiệp trừ đi 10.000.000đ do ông Y, bà H1 trả cho ông H trong 50.000.000đ tiền thuê đất đã hòa giải tại địa phương). Ông H xác nhận việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất như nêu trên; đồng thời ông H xuất trình thêm phiếu giao hàng ngày 22/11/2008, ông Y N1 ông H số tiền 188.240.000đ cũng được cấn trừ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng (hai bên đã thanh toán xong không còn nợ tiền chuyển nhượng đất hoặc tiền mua thiếu vật tư với nhau nửa). Do ông Y không thực hiện thủ tục trưng cầu giám định chữ ký của ông Y trong phiếu giao hàng, nên có đủ cơ sở xác định số tiền nợ ghi trong phiếu giao hàng ngày 22/11/2008 được cấn trừ vào tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng.

Về giao đất: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì hộ ông y đã giao cho ông H thửa số 1264 quản lý sử dụng. Đối với thửa 247 thì ông H cho ông Y thuê lại. Việc thỏa thuận thuê QSDĐ được ông Y thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 17/10/2019 của Ủy ban nhân xã T, nội dung thể hiện như sau: ***"Ông Y sẽ giao đất lại cho ông H vào vụ 2 năm 2020, số tiền thuê đất tổng cộng là 50.000.000đ, ông Y trả cho ông H 05 năm mỗi năm 10.000.000đ vào ngày 30/8/âl".*** Hiện nay ông Y thừa nhận có ký tên biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T và tại phiên tòa phúc thẩm ông Y cho rằng sau ngày hòa giải đã trả cho ông H chỉ còn nợ tiền thuê đất 40.000.000đ. Qua đó cho thấy ý chí của ông Y, bà H1 thừa nhận ông Y đã thanh toán xong xong tiền chuyển nhượng QSDĐ và ông Y đã đồng ý giao đất cho ông H xong rồi mới thuê lại đất là có cơ sở.

Đối với yêu cầu của ông Y, bà H1, ông N, ông T3, ông Đ1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H: Như đã phân tích nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong từ năm 2009 đến nay trên 10 năm, phía hộ ông Y hoàn toàn không có đề cập việc ông H chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất hoặc khiếu nại việc ông H được cấp giấy chứng nhận. Ông Y, bà H1 đồng ý giao trả lại đất thuê của ông H và cam kết trả tiền thuê đất 50.000.000đ (hiện nay tiền thuê còn lại 40.000.000đ), nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở.

Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và hộ ông Y là tự nguyện, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận công nhận cho ông H được QSDĐ thửa số 247, thửa số 1264 phù hợp quy định của pháp luật. Nay bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDD (đồng ý trả cho ông H 126.344.000đ), do bà Đ là thành viên trong hộ nhưng không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở. Bởi vì việc chuyển nhượng là nhằm để thanh toán tiền vay cho Ngân hàng, trừ tiền nợ vật tư mua của ông H để hộ ông Y canh tác lúa mục đích kinh tế gia đình. Ông Y xác nhận thửa số 247, thửa số 1264 đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, như vậy nếu ông H không đưa tiền cho ông Y trả nợ vay thì Ngân hàng cũng phát mãi QSDĐ theo hợp đồng thế chấp, nên không chấp nhận yêu cầu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Đ.

Đối với yêu cầu của ông H về việc chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ với ông Y, bà H1 tại thửa số 247. Nhận thấy phần đất ông H cho hộ ông Y thuê thuộc QSDĐ hợp pháp của ông H như phân tích nói trên. Việc thuê QSDĐ chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có quy định về thời gian thuê, bên ông Y đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, theo biên bản hòa giải của địa phương thì ông Y cũng đồng ý trả lại đất, vì vậy ông H yêu cầu chấm dứt hợp đồng là phù hợp nên chấp nhận. Ông Y, bà H1 nhận thuê QSDĐ đã sinh lợi nên ông H yêu cầu ông Y, bà H1 liên đới trả tiền thuê thửa số 247; số tiền ông Y đã thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 17/10/2019 là 50.000.000đ. Ông H xác nhận đã cấn trừ tiền chuyển nhượng đất 10.000.000đ, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền 40.000.000đ là có căn cứ.

Đối với việc ông H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố QSDĐ ngày ngày 07/4/2005, giữa ông Y, bà H1 và ông T1 thửa số 247 là phù hợp. Bởi vì: Phần đất ông T1 nhận cầm cố là của ông H cho ông Y thuê đã chấm dứt hợp đồng như phân tích nói trên. Việc cầm cố QSDĐ là giao dịch không phù hợp pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu là có cơ sở. Ông T1 và hộ ông Y phải trả lại đất cho ông H, đồng thời ông Y, bà H1 phải trả cho ông T1 40 chỉ vàng 24k là phù hợp (ông T1 không có kháng cáo).

[3] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Y, bà H1, bà Đ, ông N, ông T3, ông Đ1, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ nên giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Y, bà H1, bà Đ, ông N, ông T3, ông Đ1. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí phúc thẩm:

Ông Y và bà H1 là người cao tuổi được miễn tiền án phí.

Bà Đ, ông N, ông T3, ông Đ1 mỗi người phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 428, Điều 472, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, bà Huỳnh Thị Đ (Huỳnh Thị Kiều P), ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T3, ông Huỳnh Văn Đ1 (Đỡ).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung H.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H và ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Lê Văn T1 liên đới trả lại cho ông Nguyễn Trung H diện tích theo đo đạc thực tế là 7597,7 m^2 thửa đất số 247, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được thể hiện trong phạm vi các mốc M1- M2 - M3 - M4 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C. Có vị trí như sau:

Đường thẳng nối từ mốc M1 đến mốc M2 dài 144.18 m.

Đường thẳng nối từ mốc M2 đến mốc M3 dài 52.78 m.

Đường thẳng nối từ mốc M3 đến mốc M4 dài 146.85 m.

Đường thẳng nối từ mốc M4 đến mốc M1 dài 51.86 m.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2021 và sơ đồ ngày 17/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

Chấp nhận yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông Y, bà H1 phải trả số tiền thuê đất là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các

khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi 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 năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn Y, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T1 về việc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 07/4/2005 vô hiệu. Ông Huỳnh Văn Y và bà Huỳnh Thị Cẩm H1 liên đới trả cho ông T1 40 chỉ vàng 24Kra.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đ, ông N, ông T3, ông Đ1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 247 và thửa 1264, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về án phí:

Ông Nguyễn Trung H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.220.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012490 ngày 14/4/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009549 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lê Văn T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012633 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Huỳnh Văn Y và bà Huỳnh Thị Cẩm H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Bà Huỳnh Thị Cẩm H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai số 0012733 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Huỳnh Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009602 ngày 08/8/2022 và số 0009906 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Huỳnh Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009601 ngày 08/8/2022 và số 0009907 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Huỳnh Văn Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009550 ngày 08/8/2022 và số 0009909 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Huỳnh Văn T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009908 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

7. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Huỳnh Văn Y và bà Huỳnh Thị Cẩm H1 phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 9.991.000 đồng. Ông Y đã tạm ứng 4.143.000 đồng. Do ông H đã tạm ứng trước 5.848.000 đồng, nên ông Y, bà H1 phải liên trả lại số tiền 5.848.000 đồng cho ông H.

Ông Huỳnh Văn Y và anh Huỳnh Văn Đ1 (Đ2) phải liên đới chịu tiền chi phí giám định là 2.883.000đ (đã nộp và chi xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng