

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số : 394/2019/DS-PT

Ngày: 01/11/2019

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, hợp đồng thuê
QSDĐ và đòi lại tài sản”.

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

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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Thành Biên
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/10 và 01/11/2019 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2019/TLPT- DS ngày 20
tháng 3 năm 2019 về “tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng thuê QSDĐ và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223B/2019/QĐ – PT ngày
20 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Lê Hoàng M - sinh năm 1939;

2/ Bà Lê Ngọc Q - sinh năm 1970;

3/ Bà Lê Thị Ngọc T - sinh năm 1983;

4/ Bà Lê Thanh T - sinh năm 1986;

5/ Ông Lê Thanh N - sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

Lê Ngọc Q, Lê Thị Ngọc T, Lê Thanh T, Lê Thanh N là người kế thừa
quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quang (đã chết ngày 23/11/2011)

6/ Ông Lê Thanh T - sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

7/ Ông Lê Thanh T - sinh năm 1978;

Địa chỉ: khóm A, thị trấn A, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thanh N và Lê Thanh T là chị Lê Thị Ngọc T.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Hoàng M là Luật sư Nguyễn Viết Chung, Văn phòng luật sư Tây Đô, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Bạch T1 - sinh năm 1956;

Địa chỉ: số A, khóm A 1, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: A, đường A, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bạch T1 là bà Võ Thị Băng Giang, sinh năm 1957; địa chỉ: khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp. (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2016)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1965;

Địa chỉ: khóm A, thị trấn A, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

2/ Ông Nguyễn Thanh H- sinh năm 1964;

3/ Ông Nguyễn Thanh T- sinh năm 1988;

4/ Ông Nguyễn Phú L (Thêm)- sinh năm 1971;

5/ Bà Nguyễn Thị T- sinh năm 1961;

6/ Ông Nguyễn Hoàng H- sinh năm 1951;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

7/ Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1967 (chết)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H2:

7.1/ Bà Nguyễn Thị Thanh X - sinh năm 1952;

7.2/ Bà Nguyễn Thị Mỹ H - sinh năm 1982;

7.3/ Bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1984;

7.4/ Anh Nguyễn Hữu Phúc - sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

7.5/ Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1979;

Địa chỉ: số 02, ấp 2, (Tuyên dân cư) xã Phú Lợi, huyện Thanh Bình, Đồng Tháp.

8/ N hàng Nông ngH và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ: số 02, Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội.

8/ Ông Nguyễn Phú Q - sinh năm 1997;

Địa chỉ: ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

9/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1930 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Đ:

9.1/ Ông Nguyễn Văn H2 - sinh năm 1949; (chết)

Địa chỉ: ấp Phú Thọ B, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H2:

9.1.1/ Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp Cà Dâm, xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

9.1.2/ Chị Nguyễn Thị Thanh N – sinh năm 2002;

Địa chỉ: ấp Cà Dâm, xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

9.1.3/ Anh Nguyễn Thành T – sinh năm 2005;

Địa chỉ: ấp Cà Dâm, xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

9.2/ Ông Nguyễn Hoàng H - sinh năm 1951;

9.3/ Bà Nguyễn Thị Đ - sinh năm 1951;

9.4/ Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1961;

9.5/ Ông Nguyễn Thanh H - sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

9.6/ Ông Nguyễn Văn H2 - sinh năm 1967; (chết)

Địa chỉ: ấp Cà Dâm, xã Tân Công Sính, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

9.7/ Ông Nguyễn Ngọc D - sinh năm 1969;

9.8/ Ông Nguyễn Phú L - sinh năm 1971;

9.9/ Bà Nguyễn Thị Kim Duyên - sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, Đồng Tháp.

9.10/ Bà Nguyễn Thị D2 - sinh năm 1976;

Địa chỉ: xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

10. Người kháng cáo là ông Lê Hoàng M, chị Lê Ngọc Q, chị Lê Thị Ngọc T, chị Lê Thanh T, anh Lê Thanh N, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T là nguyên đơn trong vụ án.

(Ông M, bà Giang, chị Tới, chị T, chị Quyền, anh T có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 23/02/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/04/2017, và ngày 08/10/2018 nguyên đơn ông Lê Hoàng M trình bày:

Năm 1996, ông Lê Hoàng M và vợ là bà Nguyễn Thị Quang có vay 150 chỉ vàng 24k - 9999 của bà Lê Thị Bạch T1 và thế chấp cho bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 55.837 m² tại xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp do ông M đứng tên, lãi suất 5%/tháng. Tính đến ngày 15/5/1996 thì vợ chồng ông M đã trả vốn cho bà T1 được 60 chỉ vàng 24k – 9999, còn lãi thì đóng đủ, số vàng vốn còn lại là 90 chỉ vàng 24k – 9999 thì chưa trả.

Năm 1998 âm lịch bà T1 buộc vợ chồng ông M ký tờ thỏa thuận sang nhượng 30.000m² đất nêu trên với giá là 210 chỉ vàng 24k - 9999. Nhưng thực tế tờ sang nhượng đất vừa nêu chỉ là hình thức, vì số vàng 210 chỉ trong đó có 90 chỉ vàng vốn gốc mà vợ chồng ông M còn nợ vàng vay của bà T1 năm 1996, phần còn lại là lãi. Sau khi lập tờ thỏa thuận sang nhượng đất thì vợ chồng ông M có thỏa thuận thuê lại diện tích 30.000m² đất lúa vừa nêu. Hàng năm, vợ chồng ông M phải trả tiền lúa thuê cho bà T1 120 gạ lúa. Tính từ năm 1998 đến hết năm 2007 là 10 năm thì đã trả được 1.200 gạ lúa tương đương 60 chỉ vàng 24k - 9999. Như vậy, 90 chỉ vàng 24k - 9999 vốn vay gốc thì ông M đã trả được 60 chỉ vàng, nay chỉ còn nợ bà T1 30 chỉ vàng.

Vào ngày 20/09/2016 ông M có làm đơn yêu cầu bồi hoàn giá trị tài sản đã bị cưỡng chế thi hành án dân sự gửi đến Tòa án nhân dân huyện Tam Nông về việc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tam Nông và bà T1 phải hoàn trả lại tài sản bị phát mãi hoặc giá trị tài sản của ông bị phát mãi theo thời điểm hiện tại, đồng thời hoàn trả lại toàn bộ chi phí đấu giá, phát mãi và các chi phí khác lại cho ông. Đến ngày 22/10/2018 ông M có đơn xin rút lại yêu cầu này.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Yêu cầu tuyên bố Tờ thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 10/8/1998 âm lịch giữa ông M và vợ là bà Quang (đã chết) với bà T1 là vô hiệu; Ông M đồng ý trả lại cho bà T1 số nợ vốn gốc là 30 chỉ vàng 24k - 9999 và số lãi theo quy định của Nhà nước từ năm 2008 cho đến ngày xét xử sơ thẩm;

Đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông thu hồi Giấy CNQSD đất trên diện tích 41.314m² đã cấp cho bà Nguyễn Thị Lý;

Yêu cầu bà T1 và bà Lý và những người liên quan trả lại cho ông M toàn bộ diện tích đất là 41.314m² tọa lạc tại ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, theo GCNQSD đất số 01689/QSDĐ/A3 do Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông cấp cho ông M ngày 24/10/1995. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Lê Thị Bạch T1 do bà Võ Thị Băng Giang là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/04/1996 bà có cho ông M vay 150 chỉ vàng 24k -9999, lãi suất 5%/ tháng, đến ngày 15/05/1996 ông M có trả cho bà 60 chỉ vàng, còn lại 90 chỉ vàng vốn. Đến năm 1997 thì giữa bà và ông M thanh toán dứt điểm số nợ trên. Đến ngày 10/8/1998 âm lịch thì bà T1 và ông M, bà Quang thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 30.000m² tại ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, hợp đồng viết tay, vợ chồng ông M đã nhận đủ 210 chỉ vàng của bà T1, sau đó ông M giao cho bà T1 giữ giấy CNQSD đất, ông M thỏa thuận với bà T1 thuê lại phần đất nêu trên với giá 120 gia lúa/năm. Trong quá trình thuê đất thì có thời điểm vợ chồng ông M trả lúa thuê không đúng thỏa thuận. Nên đến ngày 11/8/2007, thì giữa bà T1 và ông M tiếp tục lập tờ tự thuận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho vợ chồng ông M, hợp đồng cũng chỉ viết tay, thỏa thuận chuyển nhượng là 250 chỉ vàng. Trong hợp đồng có thỏa thuận thời gian cho vợ chồng ông M trả vàng cho bà T1. Tuy nhiên, vợ chồng ông M không thực hiện đúng thỏa thuận về việc giao vàng nên bà T1 khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và đã chấp thuận yêu cầu của bà T1, buộc vợ chồng ông M có trách nhiệm liên đới trả cho bà T1 250 chỉ vàng.

Sau đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông đã tiến hành cưỡng chế kê biên phần đất tại ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp của ông M Đ thi hành án bản án của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò cho bà T1 xong. Trước đây, bà T1 có giữ giấy CNQSD đất do ông M đứng tên, nhưng sau đó bà T1 đã giao giấy chứng nhận này cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông Đ thi hành án. Nay bà T1 không đồng ý với các yêu cầu của ông M. Ngoài ra, không có yêu cầu khác.

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quang: chị Lê Ngọc Quyền, chị Lê Thị Ngọc Tới, chị Lê Thanh T, anh Lê Thanh N, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T cùng trình bày:

Chị Tới, chị Quyền, chị T, anh N, anh T, anh T thống nhất trình bày và yêu cầu của ông M. Riêng ý kiến chị T cho rằng diện tích đất tranh chấp trước đây là cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho cá nhân ông M nên chị T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt, đã có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Vào năm 2012, bà Nguyễn Thị L có tham gia mua đấu giá đất ruộng do công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại Tín tổ chức bán đấu giá đối với phần đất diện tích 41.314m². Trong đó, thửa 703 có diện tích 14.800m², thửa 700 có diện

tích 23.816m², thửa 699 có diện tích 2.725m². Tất cả 03 thửa trên thuộc tờ bản đồ số 06 tại ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, do ông M đứng tên. Bà Lý trúng đấu giá với giá 31.501.415đ/1.000m², tổng số tiền là 1.302.300.000đ. Sau đó bà L đã được đứng tên trên giấy CNQSD đất và hiện nay đã làm thủ tục chuyển đổi phần đất nêu trên cho 05 hộ khác. Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề nêu trên thì bà Lý không đồng ý. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Phần đất hiện nay ông M và bà T1 tranh chấp thì ông T, ông L, bà T, ông H, ông H2 đã chuyển đổi với bà Lý hợp pháp. Hiện nay các ông bà đang đứng tên và canh tác trên phần đất này. Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề nêu trên thì các ông bà không đồng ý. Trường hợp Tòa án buộc các ông bà trả đất cho ông M thì các ông bà yêu cầu bà L phải trả lại cho các ông bà phần đất mà các ông bà đã chuyển đổi cho bà L và giá trị chênh lệch nếu có. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Phú Quý, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Kim Duyên, bà Nguyễn Thị D2 có văn bản xin không tham gia tố tụng, không tranh chấp trong vụ kiện và xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan N hàng Nông ngH và Phát triển nông thôn chi N huyện Tam Nông có đơn xin xét xử vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Bà T có vay tại N hàng nông ngH huyện Tam Nông số tiền 150.000.000 đồng theo hai hợp đồng tín dụng số 05011711.087 ngày 10/07/2017 số tiền vay 100.000.000 đồng, D nợ 100.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ là: 05/07/2017 và số 05011711.087 ngày 10/07/2017 số tiền vay là 50.000.000 đồng, D nợ 50.000.000 đồng, kỳ hạn trả nợ là 18/4/2018. Tài sản thế chấp là Giấy CNQSD đất số CE 948005 diện tích 12.000 m² đất tọa lạc tại xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp do bà T đứng tên. Do số tiền nói trên của bà T chưa đến kỳ hạn trả nợ nên N hàng xin không tham gia tố tụng và không khởi kiện trong vụ án này. Nếu đến hạn trả nợ mà bà T không thực hiện đúng thỏa thuận thì N hàng sẽ khởi kiện đúng theo thủ tục quy định.

* Tại quyết định bản án sơ thẩm số 52/2018/DS-ST, ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã tuyên xử:

1/- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng M, bà Nguyễn Thị Q đối với bà Lê Thị Bạch T1 theo tờ thỏa thuận sang nhượng năm 1998.

2/- Buộc ông Lê Hoàng M, và người kế thừa của bà Nguyễn Thị Quang gồm chị Lê Ngọc Quyền, chị Lê Thị Ngọc Tới, chị Lê Thanh T, anh Lê Thanh N, anh Lê Thanh T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Bạch T1 250 (Hai trăm năm mươi) chỉ vàng 24k -9999, ông Lê Hoàng M đã thi hành xong.

3/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng M đối với bà Lê Thị Bạch T1 và bà Nguyễn Thị Lý và những người liên quan gồm anh Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Văn H2 về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

4/- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hoàng M đối với bà Lê Thị Bạch T1 về việc cản trừ lúa thuê 1.200 gia lúa tương đương 69,98 chỉ vàng 24k-9999.

5/- Giữ nguyên diện tích đất là 41.314m² thuộc các thửa 1781, 1780, 1788, 1789, 1790 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: LUC, đất tọa lạc tại xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp cho các hộ gồm anh Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Văn H2 sử dụng.

6/- Ông Lê Hoàng M phải chịu chi phí đo đạc đất số tiền là 14.327.000đ (Mười bốn triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng) ông M đã nộp xong.

7/- Ông Lê Hoàng M phải chịu chi phí định giá số tiền 400.000đ (Bốn trăm nghìn đồng) ông M đã nộp xong.

8/- Về án phí:

- Ông Lê Hoàng M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi (từ đủ 60 tuổi trở lên). Ông Lê Hoàng M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 00412 ngày 19/04/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Lê Thị Bạch T1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/11/2018, ông Lê Hoàng M và anh Lê Thanh N kháng cáo với nội dung: yêu cầu bà Lê Thị Bạch T1 trả giá trị 1.200 gia lúa (bằng vàng là 69,98 chỉ vàng) và yêu cầu bà T1, bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải trả lại toàn bộ diện tích đất là 42.128m².

Ngày 10/12/2018 chị Lê Ngọc Q, Lê Thị Ngọc T, Lê Thanh T, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án cho rằng đất cấp cho hộ nên yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật, Đ bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các anh, chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Ông M, anh N, chị Q, chị T, anh T, anh T, anh T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông M, anh N, chị Quyền, chị Tới, anh T, anh Lê Thanh T, anh T là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M, anh N, chị Q, chị T, anh T, anh Lê Thanh T, anh T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Lê Hoàng M, anh Lê Thanh N Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 1998 giữa ông M và bà T1, được các bên thừa nhận, theo đó thể hiện ông M chuyển nhượng 30 công đất tại xã Phú Thọ, huyện Tam Nông cho bà T1, ông M nhận 210 chỉ vàng 24k-9999 của bà T1, ông M giao giấy CNQSD đất cho bà T1 giữ và thỏa thuận thuê lại số đất trên với giá 120 gia lúa /1 năm. Thỏa thuận bằng giấy tay nhưng chưa sang tên. Ông M thừa nhận năm 1998 giữa ông và bà T1 có lập tờ thỏa thuận nêu trên, nhưng thực tế ông không có nhận số vàng này. Ông M chỉ nợ vàng vay của bà T1 từ năm 1996 còn lại 90 chỉ vàng vốn, lãi suất 5%/ 1 tháng, số còn lại 120 chỉ vàng là lãi. Ông M thừa nhận chữ ký và chữ viết trong tờ thỏa thuận chuyển nhượng năm 1998 là do ông và bà Quang ký. Tại tờ thỏa thuận nêu trên thể hiện ông đã nhận số vàng 210 chỉ vàng 24k-9999 của bà T1, không thể hiện vốn, lãi như ông đã trình bày. Ông cũng không chứng M được trong số 210 chỉ vàng 24k-9999 thỏa thuận chuyển nhượng có lãi. Ông thừa nhận trong bản tính lãi ngày 15/05/1996 sau khi kết số vàng 90 chỉ, có đoạn chữ viết cuối tờ thỏa thuận có nội dung: “ Tôi có nhận lãi, vốn chị T1 tổng cộng trước và sau 120 chỉ vàng 24k - 9999 hơn 5/% lãi một tháng” là do ông tự ghi theo yêu cầu bà T1 nhưng tại phiên tòa đại diện ủy quyền cho bà T1 không thừa nhận trong số 210 chỉ vàng 24k- 9999 có lãi như lời trình bày của ông M. Bà T1 thừa nhận bản tính lãi có nội dung: “ Ngày 15/5/1996....nhất T không bớt giảm gì nữa” là chữ viết của bà T1, còn đoạn chữ viết còn lại cuối bản tính lãi là

do ông M tự viết thêm sau khi tính toán dứt nợ xong năm 1997 bà T1 giao lại cho ông M giữ. Do ông M không chứng M được trong số 210 chỉ vàng 24k-9999 là có lỗi nên xét ý kiến của ông M cho rằng ông không có nhận 210 chỉ vàng 24k- 9999 của bà T1 vào năm 1998 là không có căn cứ.

Năm 2007 giữa ông M và bà T1 tiếp tục lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng, bà T1 chuyển nhượng lại cho ông M 30 công đất nêu trên với giá 300 chỉ vàng 24k, tương đương 1 công là 10 chỉ, bà T1 bớt cho ông M 50 chỉ còn lại 250 chỉ vàng 24k- 9999. Sau khi lập tờ thỏa thuận thì ông M và bà T1 không thực hiện theo thỏa thuận. Tại phiên tòa bị đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu ông M trả lại số vàng là 250 chỉ vàng 24k- 9999. Xét thấy thỏa thuận năm 2007 các bên không thực hiện nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, do đó không xem xét xử lý H2 quả của hợp đồng vô hiệu theo thỏa thuận năm 2007. Như vậy so với thỏa thuận năm 1998 thì chênh lệch 90 chỉ vàng 24k- 9999. Ngoài ra ông M cho rằng trong 1.200 gia lúa mà ông đã góp cho bà T1 từ năm 1998 đến hết năm 2007 là 10 năm, tương đương 69,98 chỉ vàng, ông yêu cầu căn trừ vào số vàng vốn là 90, số vàng còn lại ông đồng ý trả lại cho bà T1 và đồng ý chịu lãi suất từ năm 2008 đến nay theo quy định. Xét ý kiến của ông M là không có cơ sở. Bởi lẽ, năm 1998 ông M đã nhận 210 chỉ vàng 24k- 9999 của bà T1 theo thỏa thuận chuyển nhượng thì nghĩa vụ của ông M là giao đất cho bà T1 canh tác, nhưng ông thỏa thuận thuê lại 30 công đất ruộng với bà T1 sau khi chuyển nhượng là sự tự nguyện, trách nhiệm trả lúa thuê hàng năm ông M phải thực hiện, ông M đã thực hiện xong nên không thể yêu cầu căn trừ vào số vốn mà ông M còn nợ bà T1.

Xét thấy thỏa thuận chuyển nhượng năm 1998 được xác lập nhưng chưa lập thủ tục sang tên là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng. Do đó nên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà T1 là có căn cứ. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận, ông M đã nhận 210 chỉ vàng của bà T1 thì có trách nhiệm trả lại cho bà T1, ông M không giao đất cho bà T1 mà thỏa thuận thuê lại. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do hai bên, nên chia đôi số vàng chênh lệch mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$. Tòa án cấp sơ thẩm tính ông M phải trả cho bà T1 là 357 chỉ. Nay bà T1 chỉ yêu cầu ông M trả lại 250 chỉ là có lợi cho ông M. Do ông M đã thi hành theo Bản án số: 16/2011/DS-ST ngày 10/05/2011 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xong nên xác định ông M đã thực hiện nghĩa vụ xong đối với bà T1.

Đối với yêu cầu đòi lại QSD đất của ông M đối với bà T1, bà Lý. Xét thấy diện tích đất tranh chấp năm 2012 Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tam Nông đã kê biên phát mãi. Năm 2012 bà Lý trúng đấu giá toàn bộ diện tích đất là $41.314m^2$ tọa lạc tại ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng

Tháp tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tam Nông kê biên bán đấu giá Đ thi hành cho bà T1 sau khi thanh toán các chi phí thi hành án, số tiền còn thừa vốn, lãi ông M đã nhận lại tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tam Nông vào năm 2017 là 41.000.000đ. Việc bà Lý trúng đấu giá tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp quy định pháp luật và vào năm 2016 bà Lý chuyển đổi cho các hộ ông H, bà T, ông T, ông L, ông H2. Do đó yêu cầu trả đất của ông M đối với bà Lý, bà T1 không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông M là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông M, anh N cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác Đ chứng M cho yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M và anh N.

Xét kháng cáo của chị Lê Ngọc Quyền, chị Lê Thị Ngọc Tới, chị Lê Thanh T, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T yêu cầu xem xét là thành viên trong hộ Đ được hưởng theo quy định của pháp luật. Xét thấy nguồn gốc diện tích đất 41.314m² tọa lạc tại ấp Phú Thọ C, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp là do ông M và bà Quang mua vào năm 1988. Đến năm 1998 thì thỏa thuận chuyển nhượng và sau đó thi hành án thi hành tài sản của ông M và bà Quang Đ trả cho bà T1. Do vậy xét thấy đây là tài sản của ông M, bà Quang các anh chị là con chỉ làm chung và ăn chung một thời gian lúc còn nhỏ nên cũng không có công sức đóng góp hay tạo lập gì đối với khối tài sản này. Do đó các anh, chị yêu cầu xem xét thành viên trong hộ Đ được hưởng tài sản là không có căn cứ. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Ngọc Quyền, chị Lê Thị Ngọc Tới, chị Lê Thanh T, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T.

Đối với ông Nguyễn Văn H2 và ông Nguyễn Văn H2 hiện nay đã chết Tòa phúc thẩm đã đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2 và ông H2 vào tham gia tố tụng nhưng những người này không có ý kiến gì nên Tòa án cũng không xem xét giải quyết.

[4] Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trình bày cho rằng bà T1 cho vay lãi suất cao, ông M không có nhận 210 chỉ vàng của bà T1. Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về mặt hình thức và các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận là đúng. Lỗi hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của bà T1 vì bà T1 đang giữ giấy chứng nhận chứ không phải ông M. Ngoài ra ngày 10/8/1998 al thì phải xem phía ông M có nhận tiền hay không? Nên đến ngày 10/8/1998 thì ghi có nhận 210 chỉ nhưng thực ra không có nhận mà nó xuất phát từ hợp đồng vay. Với căn cứ trên cho rằng ông M, bà Quang không có nhận 210 chỉ vàng. Đề nghị Hội đồng xét

xử xem xét và công nhận cho ông, đối với số lúa 210 gia mỗi năm phải xem xét cho ông M. Nay ông M yêu cầu bà T1 và những người liên quan trả cho ông phần diện tích đất 41.314m² và bà T1 trả cho ông 1.200 gia lúa. Do vậy yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà T1. Xét lời trình bày và đề nghị của luật sư là có căn cứ một phần như nhận định nêu trên.

[5] Xét tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, anh N, chị Q, chị T, anh T, anh T, anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Tam Nông, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí sơ thẩm cho ông M do ông thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí.

[7] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông M do ông thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí. Anh N, chị Q, chị T, anh T, anh T, anh T phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 480, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005;
Điều 165, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng M, anh Lê Thanh N, chị Lê Ngọc Q, chị Lê Thị Ngọc T, chị Lê Thanh T, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

1/- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng M, bà Nguyễn Thị Q đối với bà Lê Thị Bạch T1 theo tờ thỏa thuận sang nhượng năm 1998.

2/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng M đối với bà Lê Thị Bạch T1 và bà Nguyễn Thị Lý và những người liên quan gồm anh Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng H và những người kế thừa của ông H2 là Nguyễn Thị Thanh X, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Thị N, Nguyễn Hữu Phúc và Nguyễn Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

3/- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hoàng M đối với bà Lê Thị Bạch T1 về việc cản trở lúa thuê 1.200 gia lúa tương đương 69,98 chỉ vàng 24k-9999.

5/- Giữ nguyên diện tích đất là 41.314m² thuộc các thửa 1781, 1780, 1788, 1789, 1790 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: LUC, đất tọa lạc tại xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp cho các hộ gồm anh Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng H, những người kế thừa của ông H2 gồm: Nguyễn Thị Thanh X, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Thị N, Nguyễn Hữu P và Nguyễn Thị T sử dụng.

6/- Ông Lê Hoàng M phải chịu chi phí đo đạc đất số tiền là 14.327.000đ (Mười bốn triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng) ông M đã nộp xong.

7/- Ông Lê Hoàng M phải chịu chi phí định giá số tiền 400.000đ (Bốn trăm nghìn đồng) ông M đã nộp xong.

8/- Về án phí:

- Bà Lê Thị Bạch T1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Hoàng M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi (từ đủ 60 tuổi trở lên). Ông Lê Hoàng M được nhận lại số tiền 24.525.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 00412 ngày 19/04/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

9/ - Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Hoàng M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Chị Lê Ngọc Q, Lê Thị Ngọc T, Lê Thanh T, anh Lê Thanh T, anh Lê Thanh T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005695 ngày 28/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông (đã nộp xong).

Anh Lê Thanh N phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà anh đã nộp theo biên lai thu

tạm ứng án phí số 0001485 ngày 16/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông. (đã nộp xong)

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy