TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 441/2019/DSPT
Ngày 26 tháng 9 năm 2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng 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: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán: Ông **Đỗ Đình Thanh**

Ông **Đặng Văn Ý**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn,** 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 **Trần Ngọc Đảm**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 01 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1967/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1 Ông Thiều Quang Ng, sinh năm 1940

1.2 Bà Hồ Hồng H, sinh năm 1944

Cùng địa chỉ: tổ 35, khóm 4, phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ng, bà H: anh Thiều Quang S , sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 36, khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn Ph thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1 Anh Nguyễn Văn L , sinh năm 1964

2.2. Chị Trần Thị T , sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Tổ 36, khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh Luyến, chị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

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

3.1. Anh Thiều Quang T , sinh năm 1966

3.2. Anh Thiều Quang Th , sinh năm 1971

3.3. Chị Thiều Thị Cẩm L , sinh năm 1974

3.4. Chị Lê Thị Ng , sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Tổ 35, khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Ông Thiều Quang Ng , sinh năm 1954

3.6. Bà Hồ Thị Thúy L , sinh năm 1954

3.7. Anh Thiều Quang S , sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Tổ 36, khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của anh T, anh Th, chị L, chị Ng, ông Ng, bà L là anh Thiều Quang S (có mặt)

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

4.1. Chị Thiều Thị V , sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 35, khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp (có đơn xét xử vắng mặt)

4.2. Chị Thiều Thị Ngọc M , sinh năm 1971;

4.3. Anh Võ Văn T (chồng chị M), sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Tổ 36, khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

4.4. Bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1964

4.5. Ông Lương Văn K (chồng bà Lanh), sinh năm 1965

4.6. Chị Bạch Tuyết Ng , sinh năm 1969

Địa chỉ: số 264/6, tổ 11, khóm Th A, phường H Th, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ cư trú tại Cộng Hòa Pháp: 3 Route du lac 55300 Varnéville.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nga là chị Bạch Thị Mỹ K, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, khóm Th A, phường H Th, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

4.7. Ủy ban nhân dân thành phố C L

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn Th - Chủ tịch UBND thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H trình bày:

Khoảng tháng 9-10/1995 vợ chồng ông Thiều Quang Ng, bà Hồ Hồng H có cho ông Thiều Quang Ng , bà Hồ Thị Thúy L mượn diện tích đất 1.600m^2 để cố cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L - chị Trần Thị T giá 25 chỉ vàng, giấy cố đất chị T giữ, ông Nghi giữ bản photo.

Riêng bà H thì có chuyển nhượng cho anh L - chị T diện tích 600m^2 đất liền kề vào năm 1996, như vậy phần đất cố và chuyển nhượng có diện tích là ngang 35m, dài 70m (200m^2, thuộc thửa 188 và 189, tờ số 9, tại khóm 4, Phường 6, thành phố C L (một phần còn lại của 02 thửa này là 1.400m^2 thì chuyển cho ông Vũ Tuấn Anh).

Trong quá trình sử dụng anh L - chị T lên liếp trồng cây lâu năm, bên ông Nghi - bà H có ngăn cản nhưng chưa có vàng chuộc nên anh L - chị T tiếp tục trồng cây.

Nay ông Nghi - bà H yêu cầu anh L - chị T trả lại 1.600m^2 đất, bồi thường thiệt hại về thu hoạch huê lợi cây trái từ khi thi hành bản án Phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp ngày 13/01/2011 đến nay là 60.000.000 đồng, ông Nghi- bà H trả lại L-T 25 chỉ vàng và giá trị cây trồng trên đất. (Phần 600m^2 đã lập thủ tục chuyển nhượng xong).

Do đã cưỡng chế theo Bản án phúc thẩm giao đất xong cho bên ông Nghi - bà Hạnh, nên ông đã tách thửa phần tranh chấp chuyển nhượng cho con tên Thiều Thị Ngọc M 601m^2 thửa số 1989; chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Lanh-ông Lương Văn Khả 662,8m^2 thửa số1986; chuyển tặng cho con tên Thiều Thị V 335,8 m^2 thửa 1988 năm 2011, nay lấy lại đất của Luyến - Tâm để giao cho những người này.

Ông Ng, bà H chứng minh bằng giấy giao kèo cố đất ngày 10/10/2003 (bản photo) và lý lẽ là vì ông Ngưỡng - bà Liễu là em của ông Nghi - bà H đang mắc nợ anh L - chị T không tiền trả, nên cho Ngưỡng – Liễu mượn 1.600m^2 đất cố cho anh Luyến- chị T trừ nợ.

Bị đơn, anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị T trình bày:

Năm 1995 anh L - chị T có nhận chuyển nhượng của bà Liễu 1.600m^2 đất lúa giá 22,5 chỉ vàng 24k, có làm giấy mua bán và giấy ủy quyền giao đất; năm 1996 nhận nhượng tiếp của bà H 600m^2 đất lúa, giá 10 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay.

Năm 1996 , bà Liễu, bà Hạnh, ông Luyến - chị T thỏa thuận đổi vị trí đất để Luyến-Tâm tiện sử dụng đất liền kề nhau, việc đổi không làm giấy, anh L - chị T sử dụng tổng diện tích 2.200m^2 thuộc thửa 188 và 189 do ông Nghi đứng tên, hai bên đã giao nhận vàng và đất xong, anh L – chị T sử dụng trồng cây lâu năm từ năm 1997 đến nay.

Tờ giao kèo cố đất ngày 10/10/2003 là do anh Thiều Quang S yêu cầu và chị T viết theo lời của bà Liễu để anh Sang làm chứng cứ tranh chấp đất với ông Duyên phần đất liền kề. Việc chưa sang tên đất là do bà H nói giấy đang thế chấp vay Ngân hàng. Nay anh L - chị T yêu cầu ông Nghi - bà H và ông Ngưỡng - bà Liễu làm thủ tục chuyển nhượng đất 1.600m^2 cho anh chị (phần 600m^2 mua riêng đã chuyển xong sau khi xử phúc thẩm lần 2).

Anh L - chị T chứng minh bằng giấy tờ mua bán đất và "Giấy ủy quyền do ông Ngưỡng viết cùng ngày 05/12/1995 (bản gốc) và lý lẽ là: Sau khi mua bán, trả đủ vàng, anh L - chị T cho ông Ngưỡng mượn lại canh tác 01 năm, qua năm 1996 mua tiếp đất của bà H 600m^2, rồi 03 bên thỏa thuận đổi vị trí đất của bà Hạnh-bà Liễu nên đã giao đất cho anh Luyến- chị T liền kề trọn vẹn 2.200m^2 của bà H cho Luyến - Tâm sử dụng đến nay .

Ý kiến của những người liên quan: ông Ngưỡng, bà Liễu, anh Sang, anh Quang Tâm, chị Nguyện, anh Thanh, chị Liên do anh Sang đại diện theo ủy quyền trình bày trong cuộc hòa giải tại Tòa án ngày 05/4/2017: Trước đây bà Liễu - ông Ngưỡng có làm giấy tay bán đất cho chị T - anh Luyến, nhưng đó là ý định ban đầu, sau đó không thực hiện việc mua bán, không có nhận vàng, không có giao đất, sau đó ông Ngưỡng mượn đất ông Nghi - bà H với diện tích 1.600m^2 đất cầm cố cho anh L - chị Tâm, có nhận vàng, giao đất cho anh L – chị T sử dụng đến nay. Nay không đồng ý yêu cầu của anh L - chị T mà đồng ý yêu cầu của ông Nghi - bà H là được chuộc lại đất.

Người có quyền liên quan bà Lanh - ông Kha trình bày:

Vào năm 2011 có nhận chuyển nhượng đất của ông Nghi - bà H diện tích 662,8m^2 , giá 280.000.000 đồng đã trả xong, đất là vườn xoài, việc chuyển nhượng đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo pháp luật, đất thì chưa giao nhận được vì khi chuyển nhượng ông, bà không biết việc đất đang có tranh chấp.

Đến tháng 12/2011, bà Lanh - ông Kha đã chuyển nhượng đất này lại cho chị Bạch Tuyết Ng giá 310.000.000 đồng đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền cho chị Nga đứng tên nhưng chưa giao được đất do anh L - chị T tranh chấp, nay yêu cầu bà H - ông Nghi và những người có liên quan giao đất để ông bà giao cho chị Nga. Trường hợp không giao được đất thì ông Nghi - bà H phải trả lại tiền cho ông bà theo giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Bạch Tuyết Ng trình bày:

Chị Nga có nhận nhượng đất 662,8m^2 đất của bà Lanh - ông Kha, kể cả cây trồng trên đất, giá 310.000.000 đồng, đã làm thủ tục cho chị Nga đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chị Nga chưa nhận được đất do có tranh chấp giữa ông Nghi - bà H với anh Luyển - chị Tâm. Nay yêu cầu ông Kha - bà Lanh giao đất cho chị Nga sử dụng. Trường hợp không giao đất được thì trả lại tiền cho chị Nga theo giá chuyển nhượng 310.000.000 đồng.

Chị Thiều Thị Ngọc M trình bày:

Ngày 09/9/2011 có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nghi diện tích 601,1 m^2, giá 150.000.000 đồng, chị Mai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2011, thuộc thửa đất số 1989, tờ bản đồ số 09, từ ngày nhận chuyển nhượng chị Mai vào canh tác đất thì bị vợ chồng anh L - chị T ngăn cản đến nay. Nay vợ chồng chị Mai-anh Tỵ yêu cầu anh L - chị T giao trả đất cho chị Mai-anh Tỵ sử dụng.

- Chị Thiều Thị V trình bày:

Vào ngày 09/9/2011 cha mẹ là ông Ng, bà H có tặng cho chị Vân thửa đất có diện tích 335,8m^2, thửa số 1988, tờ bản đồ số 9 và chị Vân đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2011, khi chị vào đất canh tác thì bị vợ chồng anh L - chị T ngăn cản đến nay. Nay yêu cầu anh L - chị T trả đất cho chị sử dụng.

- Ủy ban nhân dân thành phố C L không có văn bản trình bày ý kiến, nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Theo yêu cầu của Tòa án, Cơ quan thi hành án dân sự thành phố C L có Văn bản số 40/CV-CCTHADS ngày 18/01/2017 trả lời xác định kết quả đã thi hành án đối với Bản án số 14/2011/DS-PT ngày 13/01/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, theo văn bán này thì: Đã thi hành xong đối với ông Nghi - bà Hạnh, anh L - chị T về khoản nộp án phí dân sự; Về nghĩa vụ tài sản thì ông Nghi - bà H đã nộp 25 chỉ vàng và số tiền 24.580.000 đồng để trả cho anh L - chị Tâm, nhưng anh L - chị T không nhận nên cơ quan Thi hành án đã gửi số vàng vào kho bạc và tiền vào Ngân hàng theo quy định pháp luật. Phần nghĩa vụ giao trả đất thì đã lập biên bản cưỡng chế giao đất của anh L - chị T cho ông Nghi - bà H xong vào ngày 04/8/2011.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 01 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất cầm cố và bồi thường thiệt hại về tài sản bằng tiền 60.000.000 đồng của vợ chồng ông Thiều Quang Ng, bà Hồ Hồng H cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Thiều Quang Ng , bà Hồ Thị Thúy L , anh Thiều Quang S , anh Thiều Quang T , anh Thiều Quang Th , chị Thiều Thị Cẩm L , chị Lê Thị Ng đối với anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị T .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ mua đất) ký kết giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Thị Thúy L với anh Nguyễn Văn L ngày 05/12/1995. Công nhận quyền sử dụng đất (kể cả sở hữu cây trồng trên đất) và được tiếp tục sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L , chị Trần Thị T theo hiện trạng (đất tranh chấp) diện tích 1.697,7m^2 thuộc thửa số 188 và 189 (hợp thành thửa 1985, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/9/2011 do ông Nghi đứng tên), tách chuyển quyền thành các thửa mới hiện nay là: thửa số 1986 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 do Bạch Tuyết Ng đứng tên; thửa số 1988 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2011 do chị Thiều Thị V đứng tên; thửa số 1989 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2011 do chị Thiều Thị Ngọc M và Võ Văn T cùng đứng tên, các thửa đất này cùng tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại Khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp. Trong số diện tích đất 1.697.7m^2 nêu trên có 106m^2 đất taluy đường lộ đal liên tổ 34-36. Anh L và chị T được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Vị trí, hình thể, số đo, đặc điểm phạm vi đất anh L - chị T được công nhận quyền sứ dụng đất nêu trên được căn cứ vào Bản đồ đo đạc và Bản đồ mốc hiện trạng đất tranh chấp giữa ông Thiều Quang Ng, bà Hồ Hồng H với anh Nguyền Văn Luyến, chị Trần Thị T do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C L đo vẽ ngày 11/11/2015 kèm theo Bản án này.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K ký kết ngày 09/9/2011; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 766784 của bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K cấp ngày 07/10/2011.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T ký kết ngày 09/9/2011; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 766786 của chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T cấp ngày 07/10/2011.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với chị Thiều Thị V ký kết ngày 09/9/2011. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 766785 của chị Thiều Thị V cấp ngày 07/10/2011.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K với chị Bạch Tuyết Ng ký kết ngày 18/11/2011. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 785666 của chị Bạch Tuyết Ng cấp ngày 01/12/2011.

- Buộc ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H cùng liên đới nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K số tiền 361.921.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K cùng liên đới nghĩa vụ trả cho chị Bạch Tuyết Ng số tiền 397.482.000 đồng.

Ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H cùng được nhận lại số vàng 25 chỉ vàng 24k và số tiền 24.580.000 đồng (kể cả lãi phát sinh nếu có) đã nộp thi hành án của Bản án số 14/2011/DS-PT ngày 13/01/2011 củaTòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (đã bị hủy) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/8/2017 người khởi kiện, ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H kháng cáo.

Ngày 15/8/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn Ty, chị Thiều Thị V kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là anh L và chị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn Ty, chị Thiều Thị V giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày, quan hệ tranh chấp là quan hệ cầm cố đất theo Tờ giao kèo cố đất ngày 10/10/2003, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu đòi lại quyền sử dụng 1.600 m^2 đất của ông Nghi và bà H là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và áp dụng pháp luật về hợp đồng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn Ty, Thiều Thị V , sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nghi và bà Hạnh.

Đại diện theo ủy quyền, ông Thiều Quang S trình bày, không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nghi và bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn Ty, chị Thiều Thị V .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà bà Bạch Tuyết Ng do đại diện theo ủy quyền là bà Bạch Thị Mỹ Kim trình bày, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giấy tờ, chưa nhận đất vì tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu, về tố tụng Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Phần đất tranh chấp có diện tích 1.600m^2 (đo đạc thực tế là 1.625m^2) thuộc thửa số 188 và 189, tờ bản đồ số 9, ông Thiều Quang Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2004. Hiện do anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị T đang quản lý sử dụng từ tháng 10/1996 và trên đất trồng cây trái.

Theo anh Luyến, chị T thì anh, chị đã sử dụng 2.200m^2 đất, cải tạo đất lên bờ trồng cây ăn trái vào năm 1997, giao dịch chuyển nhượng đất theo 02 hợp đồng mua bán đất, là hợp đồng ngày 5/12/1995 có diện tích 1.697,7m^2 với ông Ngưỡng - bà Liễu có sự chứng kiến của bà H và chuyển nhượng phần diện tích 600m^2 đất của bà H không có tranh chấp.

Khi giao đất thì giao theo thực tế 2.200 m^2 đất cho anh Luyến, chị T là đất thuộc quyền sử dụng của bà H - ông Nghi.

Theo anh L – chị T thì diện tích 1.697,7m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông Nghi - bà H là do ông Ngưỡng – bà Liễu đổi đất, việc giao đất theo Giấy mua bán đất do ông Ngưỡng viết ngày 05/12/1995, có chứng kiến của bà H (BL.179,180).

Giấy mua bán đất này 05/12/1995 được ông Ngưỡng và anh Sang thừa nhận do chính tay ông Ngưỡng viết, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng 1.600m^2 đất giá 22,5 chỉ vàng, đến tháng 10/1996 (âm lịch) anh L mới được canh tác đất.

Ông Ngưỡng – bà Liễu thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L – chị T theo Giấy mua bán đất do ông Ngưỡng viết ngày 05/12/1995.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ông Ngưỡng - bà Liễu và các thành viên trong gia đình đã làm thủ tục tặng cho đất cho ông Nghi (BL.1061,1063) một phần đất diện tích 1431,4 m^2 có vị trí liền kề thửa đất có nhà ở của ông Nghi và ông Nghi đã được cấp giấy đất ngày 22/7/2005.

Như vậy, bà H chứng kiến việc bàn giao đất tranh chấp cho anh Luyến, chị T cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trên thực tế và các bên đều biết. Việc ông Ngưỡng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất của ông Nghi và bà Hạnh, nhưng bà H và ông Ngưỡng không tranh chấp từ 1995 đến nay và giữa ông Nghi với ông Ngưỡng có tặng cho đất nên việc hoán đổi đất trên thực tế là có cơ sở.

Về lý do tranh chấp, ông Nghi và bà H lấy lý do cố đất cho anh L – chị T phần diện tích 1.697,7m^2 đất với 25 chỉ vàng theo giấy giao kèo cố đất ngày 10/10/2003 để xin chuộc lại.

Tuy nhiên, giấy giao kèo cố đất ngày 10/10/2003 có nội dung là cầm cố đất cho anh L nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc giao đất, giao vàng khi cố đất và anh Luyến, chị T không thừa nhận (BL.177).

Theo chị T thì giấy giao kèo cố đất ngày 10/10/2003 có nội dung là cầm cố đất là do bà Liễu, anh Sang yêu cầu chị T viết (anh L không ký) cùng với việc xác nhận làm chứng ngày 27/8/2004 để anh Sang kiện tranh chấp đất với ông Trần Văn Duyên, đã được anh Sang, ông Duyên thừa nhận (BL.564)

Từ những chứng cứ, tình tiết nêu trên có cơ sở xác định anh Luyến, chị T đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay là theo giao dịch chuyển nhượng ngày 5/12/1995 có sự chứng kiến của bà Hạnh, không có cơ sở xác định đất tranh chấp là do bà H cho ông Ngưỡng mượn để cầm cố cho anh Luyến, chị Tâm.

Ông Nghi - bà H yêu cầu anh L - chị T trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp 1.697,7m^2 và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập huê lợi từ cây trồng trên đất số tiền 60.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Anh L – chị T yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng và tiếp tục sử dụng đất theo diện tích như hiện trạng là có cơ sở.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 165/2014/DS-GĐT ngày 18/4/2014 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án phúc thẩm số 14/2011/DS-PT ngày 13/01/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Tuy diện tích đất tranh chấp 1.697,7m^2 ông Ng, bà H đã được thi hành theo bản án phúc thẩm số 14/2011/DS-PT ngày 13/11/2011 nhưng theo Biên bản cưỡng chế của Cơ quan thi hành án dân sự bàn giao đất cho ông Nghi - bà H trên giấy tờ, còn trên thực địa thì anh L – chị T vẫn tiếp tục sử dụng đất liên tục đến nay.

Ngày 07/9/2011 ông Nghi làm thủ tục tách thửa phần diện tích đất tranh chấp thành 03 thửa và chuyển quyền sử dụng đất cho 03 người, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K ký kết ngày 09/9/2011 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 766784 cấp ngày 07/10/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn Kha.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T ký kết ngày 09/9/2011 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 766786 cấp ngày 07/10/2011 đứng tên chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T

- Hợp đồng chuyển tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với chị Thiều Thị V ký kết ngày 09/9/2011 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 766785 cấp ngày 07/10/2011 đứng tên chị Thiều Thị V .

Sau đó, bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Bạch Tuyết Ng ngày 18/11/2011 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 785666 cấp ngày 01/12/2011 đứng tên chị Bạch Tuyết Ng .

Các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa các đương sự này là không được giao nhận đất trên thực tế, chỉ làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của chị Vân chưa phát sinh hậu quả, nên không đặt vấn đề giải quyết.

Đối với tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Mai - anh Tỵ thì chị Mai - anh Tỵ không có yêu cầu giải quyết chung trong vụ án này, nên không được xem xét xử lý, được tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng Hạnh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn Tỵ, chị Thiều Thị V , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H, chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn Tỵ, chị Thiều Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Thiều Quang Ng, bà Hồ Hồng H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thiều Thị V , Võ Văn T và Thiều Thị Ngọc M , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất cầm cố và bồi thường thiệt hại về tài sản bằng tiền 60.000.000 đồng của vợ chồng ông Thiều Quang Ng, bà Hồ Hồng H cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thiều Quang Ng , bà Hồ Thị Thúy L , anh Thiều Quang S anh Thiều Quang T , anh Thiều Quang Th , chị Thiều Thị Cẩm L , chị Lê Thị Ng đối với anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị T .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ mua đất) ký kết giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Thị Thúy L với Nguyễn Văn L ngày 05/12/1995.

Công nhận quyền sử dụng đất (kể cả sở hữu cây trồng trên đất) và được tiếp tục sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L , chị Trần Thị T theo hiện trạng (đất tranh chấp) diện tích 1.697,7m^2 thuộc thửa số 188 và 189 (hợp thành thửa 1985, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/9/2011 do ông Nghi

đứng tên), tách chuyển quyền thành các thửa mới hiện nay là: thửa số 1986 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 do Bạch Tuyết Ng đứng tên; thửa số 1988 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2011 do chị Thiều Thị V đứng tên; thửa số 1989 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2011 do chị Thiều Thị Ngọc M và Võ Văn T cùng đứng tên, các thửa đất này cùng tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khóm 4, Phường 6, thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp. Trong số diện tích đất 1.697.7m^2 nêu trên có 106m^2 đất taluy đường lộ đal liên tổ 34-36.

Anh L và chị T được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Vị trí, hình thể, số đo, đặc điểm phạm vi đất anh L - chị T được công nhận quyền sử dụng đất nêu trên được căn cứ vào Bản đồ đo đạc và Bản đồ mốc hiện trạng đất tranh chấp giữa ông Thiều Quang Ng, bà Hồ Hồng H với anh Nguyễn Văn L , chị Trần Thị T do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C L đo vẽ ngày 11/11/2015 kèm theo Bản án này.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K ký kết ngày 09/9/2011; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 766784 của bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K cấp ngày 07/10/2011.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T ký kết ngày 09/9/2011; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 766786 của chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T cấp ngày 07/10/2011.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H với chị Thiều Thị V ký kết ngày 09/9/2011. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 766785 của chị Thiều Thị V cấp ngày 07/10/2011.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K với chị Bạch Tuyết Ng ký kết ngày 18/11/2011. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 785666 của chị Bạch Tuyết Ng cấp ngày 01/12/2011.

- Buộc ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H cùng liên đới nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K số tiền 361.921.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Lương Văn K cùng liên đới nghĩa vụ trả cho chị Bạch Tuyết Ng số tiền 397.482.000 đồng.

- Ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H cùng được nhận lại số vàng 25 chỉ vàng 24k và số tiền 24.580.000 đồng (kể cả lãi phát sinh nếu có) đã nộp thi hành án của Bản án số 14/2011/DS-PT ngày 13/01/2011 của Tòa án nhân dân

tỉnh Đồng Tháp (đã bị hủy) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C L, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Thiều Quang Ng và bà Hồ Hồng H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, đã nộp theo biên lai số 17275 ngày 24/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Thiều Thị Ngọc M và anh Võ Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, đã nộp theo biên lai số 17276 ngày 24/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Thiều Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, đã nộp theo biên lai số 17277 ngày 24/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đặng Văn Thành