

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 108/2023/DS-PT

Ngày 24 – 5 – 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2023/TLPT-DS, ngày 16 tháng 3 năm 2023, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Hữu D, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 29, đường Phan Ngọc H, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hữu D: Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 78, đường Đống Đa, Phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955 (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn T (tên gọi khác: T), sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số 101/1, đường Điện Biên P, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. Tam trú: Số 13, đường số 3, khu dân cư Thiên L, Phường 5, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955 (có mặt).

3. Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp Cái Dầy, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn G: Bà Lê Ngọc N, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 302, ấp Phước Thạnh 1, xã Long T, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L. Địa chỉ liên hệ: Số 158, đường Hòa B, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Ngọc H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 29, đường Phan Ngọc H, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Ngọc H: Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958 (có mặt).

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Cái D, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Bà Lê Ngọc N, sinh năm 1981 (có mặt).

3. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp Cái D, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L (có mặt).

4. Chị Huỳnh Thị Cẩm Q (tên gọi khác: Q), sinh năm 1975 (vắng mặt).

5. Anh Huỳnh Văn H, sinh năm 1980 (có mặt).

6. Chị Huỳnh Thị T (tên gọi khác: Bi), sinh năm 1981 (vắng mặt).

7. Cháu Lê Ngọc Á (tên gọi khác: My G), sinh năm 2002 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 101/1, đường Điện Biên P, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

8. Cháu Phạm Huỳnh Công T, sinh năm 2001 (vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L.

Địa chỉ: Ấp Xẻo Chích, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh L (vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Địa chỉ: Số 12, đường Trần P, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Bạc L (vắng mặt).

11. Phòng công chứng số 1 tỉnh Bạc L.

Địa chỉ: Số 83, đường Hoàng Văn T, Phường 3, thị xã Bạc L, tỉnh Bạc L (nay là số 06, đường Nguyễn Tất T, Phường 1, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Kim Khoa – Trưởng phòng (vắng mặt).

12. Ông Đinh Quốc K, sinh năm 1967 - Công chứng viên của phòng Công chứng số 1 tỉnh Bạc L. Địa chỉ: Số 06, đường Nguyễn Tất T, phường 1, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L. (Đã chết)

13. Bà Hầu Thị G, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 24, Khóm 2, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L (yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lâm Hầu D, người đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Kim M trình bày: Ngày 18/5/2005 ông Lâm Hầu D và ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà diện tích 42,24 m² thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11, tại số 101/1, đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L và diện tích đất tại thửa số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tại xã Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L, hai bên có làm giấy tay “giấy tay nhận tiền”, giá chuyển nhượng 02 quyền sử dụng trên là 180.000.000 đồng; đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Bạc Liêu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 18/5/2005. Sau khi chuyển nhượng ông D đã đi làm thủ tục chuyển sang tên, được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc L (nay là thành phố Bạc L), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/2007 tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11, tại số 101/1, đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc L; thời điểm chuyển nhượng nhà và đất do ông T và bà M hoàn cảnh khó khăn, chưa có chỗ ở nên có cho ông T và bà M xin ở nhờ để sắp xếp chỗ ở sẽ trả lại nhà và đất trên cho ông D. Sau đó, ông D đã nhiều lần đến đòi lại đất và nhà trên nhưng ông T và bà M vẫn cố tình trì trệ không trả lại đất và nhà trên đã làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, nay ông Lâm Hầu D yêu cầu ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị M phải trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11, nhà và đất tọa lạc tại số 101/1, đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (nay là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20) và yêu cầu ông Huỳnh Văn G phải trả lại cho ông diện tích 8.753 m² thuộc thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp Xẻo Lá, thị trấn Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L mà ông Giang chiếm đất canh tác, sử dụng và yêu cầu ông G phải thanh toán phần lợi nhuận phát sinh từ việc ông G sử dụng phần đất có diện tích là 8,5 công nêu trên với số tiền 3.000.000 đồng/1công/1năm kể từ ngày 24/5/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu về tiền lợi nhuận yêu cầu ông G phải thanh toán lợi nhuận do ông G sử dụng phần đất có diện tích là

8,5 công từ ngày 24/5/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm là 15 năm 07 tháng, với tổng số tiền là 220.645.883 đồng, cụ thể:

Từ ngày 24/5/2007 đến ngày 24/5/2010: 03 năm với số tiền 25.500.000 đồng (mỗi năm là 1.000.000 đồng/ công/ năm).

Từ ngày 24/5/2010 đến ngày 24/5/2015: 05 năm với số tiền 63.750.000 đồng (mỗi năm là 1.500.000 đồng/ công/ năm).

Từ ngày 24/5/2015 đến ngày 24/5/2020: 05 năm với số tiền 76.500.000 đồng (mỗi năm là 1.800.000 đồng/ công/ năm).

Từ ngày 24/5/2020 đến ngày 30/12/2022: với số tiền 54.895.883 đồng (mỗi năm là 2.500.000 đồng/ công/ năm).

Bị đơn bà Nguyễn Thị M và là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T trình bày: Vào ngày 18/5/2005 bà và ông Huỳnh Văn T có thỏa thuận cầm cố diện tích đất tại thửa số 209, tờ bản đồ số 11, diện tích là 42,24 m², tọa lạc tại số 101/1, đường Điện Biên Phủ, phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L và diện tích đất tại thửa số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tọa lạc tại xã Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L. Còn Giấy tay nhận tiền ngày 18/5/2005 và hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2005 mà bà và ông T ký là do ông D nói để hợp thức hóa thì phải ra phòng công chứng làm giấy tờ cho hợp lệ. Nay xác định chỉ cầm cố chứ không phải chuyển nhượng cho ông D các phần đất trên. Giá trị hợp đồng cầm cố là 180.000.000 đồng, nhưng chỉ nhận được số tiền mặt là 26.000.000 đồng từ ông Dũng, số tiền 80.000.000 đồng đưa vào ngân hàng để chuộc giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng bà, ngoài ra số tiền 54.000.000 đồng là tiền lãi của các khoản tiền mà vợ chồng bà đã vay, còn lại 20.000.000 đồng các bên thỏa thuận đến 04/5/2006 ông D sẽ giao đủ, nhưng thực tế ông D chưa giao số tiền 20.000.000 đồng này. Nay xin được chuộc lại 02 quyền sử dụng đất trên với số tiền các phần đất đã cầm cố là 106.000.000 đồng (26.000.000 đồng + 80.000.000 đồng = 106.000.000 đồng), xin được bỏ lãi suất là 54.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi suất kể từ ngày cầm cố quyền sử dụng đất cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất nhà nước quy định. Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Hữu D tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 42,2 m², đất tọa lạc tại phường 3, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc L), tỉnh Bạc L do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc L (nay thành phố Bạc L) cấp và hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Hữu D tại thửa số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tọa lạc tại xã Châu H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc L do UBND huyện Vĩnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Hữu D vào ngày 24/4/2007.

Bà Lê Ngọc N người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đồng ý trả đất và tiền lợi tức như yêu cầu của nguyên đơn.

Theo bản tự khai của chị Huỳnh Thị Cẩm Q, anh Huỳnh Văn H, chị Huỳnh Thị T, cháu Phạm Huỳnh Công T, cháu Lê Ngọc Á là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày: Hiện nay đang cư trú tại nhà số 101/1, đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L, lý do họ ở tại căn nhà này vì họ là con cháu của ông T và bà M. Nay ông D yêu cầu ông T và bà M trả lại phần nhà và đất hiện nay họ đang cư trú thì họ không đồng ý vì họ xác định nhà và đất này là của ông T và bà M và cho rằng ông T và bà M không có sang bán chuyển nhượng phần nhà và đất này cho ông D mà thực tế là ông T và bà M chỉ cầm cố đất cho ông D, yêu cầu ông D cho ông T và bà M chuộc lại phần đất này để có nơi sinh sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ trình bày: Ông không có liên quan trong vụ án này nếu ông G có yêu cầu xem xét đổi đất gì với cha tôi là ông Ngô Văn N thì là vụ việc giữa tôi và ông G, nên không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này, nên ông đã rút yêu cầu phản tố của ông trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Hầu Thị G tại Biên bản ghi lời khai trình bày: Bà là chị ruột của ông Lâm Hầu D (do trước đây quân dịch nên có thay đổi họ, nên giữa tôi và D có họ khác nhau), còn bà Nguyễn Thị M và ông Huỳnh Văn T là tôi quen biết do trước đây bà M, ông T sửa và mua bán đồng hồ đổi diện nhà tôi nên tôi có quen biết. Bà hoàn toàn không biết việc bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn T có giao dịch như thế nào hay không thì bà không biết, bà cũng không có cho bà Mai vay mượn tiền gì của bà, nên không đồng ý việc bà M trình bày.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hầu D đối với ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn G trả lại quyền sử dụng đất và một phần yêu cầu lợi nhuận trên đất.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng có Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu chứng nhận ngày 18/5/2005; huỷ Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833709 do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay thành phố Bạc Liêu) cấp cho ông Lâm Hầu D ngày 24/4/2007 tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 42,2 m², đất tọa lạc tại Phường 3, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu và Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Vĩnh Lợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 129046 cho ông Lâm Hầu D vào ngày 24/5/2007 tại thửa số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tại xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Bác một phần yêu cầu lợi nhận trên đất của ông Lâm Hữu D đối ông Huỳnh Văn G với số tiền 50.020.883 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Lâm Hữu D yêu cầu ông Huỳnh Văn G trả lại thửa đất số 955, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp Xẻo Lá, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu ông Huỳnh Văn G phải trả tiền thuê đất diện tích là 8,5 công nêu trên với số tiền 3.000.000 đồng/1 công/1 năm kể từ ngày 24/5/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm và một phần yêu cầu lợi nhuận.

4. Buộc ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho ông Lâm Hữu D quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20 (trước đây là thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11), diện tích 42,2m² được UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833709 ngày 24/4/2007 cho ông Lâm Hữu D và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, mái lợp tol lạnh, cột gạch, vách gạch tại số 101/1, đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp mương thoát nước công cộng, có số đo là 3,25m.

Hướng Tây giáp Hẻm công cộng (Hẻm rộng 1,2m), có số đo là 3,85m.

Hướng Nam giáp thửa số 208 (số nhà 101/8) của ông Huỳnh Khắc Minh, có số đo là 11,90m.

Hướng Bắc giáp thửa số 194 (đất do Nhà nước quản lý), có số đo là 11,90m.

5. Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Lê Thị H thu hoạch lúa trên đất trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích 8378,3m² tại ấp Xẻo Lá, xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được UBND huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 129046 ngày 24/5/2007 cho ông Lâm Hữu D, vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp thửa 08, tờ bản đồ số 41, có số đo là 33,20m + 32,21m.

Hướng Tây giáp đường bê tông HT:1,50m, có số đo là 19,10m + 12,28m + 14,20m + 20,17m.

Hướng Nam giáp thửa số 17, tờ bản đồ số 40; thửa số 26, 27 tờ bản đồ số 41, có số đo là 123,76m.

Hướng Bắc giáp thửa số 205, tờ bản đồ số 36, có số đo là 133,47m.

6. Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H số tiền 170.625.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản; về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông

Lâm Hữu D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 01/2023/DSST ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 12/01/2023 ông Huỳnh Văn G và bà Lê Thị H có làm đơn kháng cáo gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm theo dịch vụ bưu chính. Ngày 13/01/2023 Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho ông G, bà H trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ông bà phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu. Đã quá 10 ngày kể từ ngày Tòa án giao Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nhưng ông G, bà H không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 02/TB-TA ngày 27/01/2023 về việc trả lại đơn kháng cáo cho ông Giang, bà Hằng. Do đó, xem như ông G, bà H không có kháng cáo, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét kháng cáo của ông G, bà H là phù hợp.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M nộp trong hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thị Cẩm Q, chị Huỳnh Thị T, cháu Phạm Huỳnh Công T, cháu Lê Ngọc Á, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu vắng mặt không lý do; bà Hữu Thị G, Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu có đơn xin vắng mặt, nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Các đương sự ông Lâm Hữu D, bà Nguyễn Thị M và ông Huỳnh Văn T thống nhất xác định: Ngày 18/5/2005, giữa ông D với vợ chồng ông T, bà M có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu, theo hợp đồng thì vợ chồng ông T, bà M chuyển nhượng cho ông D 02 thửa đất gồm thửa 955, tờ bản đồ số 16 diện tích 8753m² tại xã Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi và thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11, diện tích 42,24m² tại

Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, với giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng. Đồng thời các đương sự thừa nhận tại Giấy tay nhận tiền ngày 18/05/2005 ông D đã thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 04/05/2006, đồng thời bên ông T, bà M phải có trách nhiệm giao nhà và đất đúng như trong hợp đồng. Việc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi thửa 955 các đương sự thống nhất là do ghi nhầm, thực tế là thửa đất số 995. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4.2] Xét thấy phân nhà và đất theo kế quả xem xét thẩm định thực tế có 02 thửa như sau:

- Thửa thứ nhất: Tại số 101/1 đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc Liêu thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 20 (trước đây là thửa số 209, tờ bản đồ số 11), diện tích 42,24m², được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833709 ngày 24/4/2007 cho ông Lâm Hữu D; trên đất có căn nhà cấp IV, mái lợp tol lạnh, cột gạch, vách gạch; có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp mương thoát nước công cộng, có số đo là 3,25m.

Hướng Tây giáp Hẻm công cộng (Hẻm rộng 1,2m), có số đo là 3,85m.

Hướng Nam giáp thửa số 208 (số nhà 101/8) của ông Huỳnh Khắc Minh, có số đo là 11,90m.

Hướng Bắc giáp thửa số 194 (đất do Nhà nước quản lý), có số đo là 11,90m.

Nhà và đất hiện do gia đình ông T, bà M đang quản lý, sử dụng.

- Thửa thứ hai: Tại thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích 8378,3m², tọa lạc tại ấp Xẻo Lá, xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, đất được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 129046 ngày 24/5/2007 cho ông Lâm Hữu D; đất có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa 08, tờ bản đồ số 41, có số đo là 33,20m + 32,21m.

Hướng Tây giáp đường bê tông HT: 1,50m, có số đo là 19,10m + 12,28m + 14,20m + 20,17m.

Hướng Nam giáp thửa số 17, tờ bản đồ số 40; thửa số 26, 27 tờ bản đồ số 41, có số đo là 123,76m.

Hướng Bắc giáp thửa số 205, tờ bản đồ số 36, có số đo là 133,47m.

Hiện trạng là đất trồng lúa, hiện nay do ông Giang đang quản lý, sử dụng.

[4.3] Nguyên đơn ông D xác định 02 thửa đất trên do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà M, có làm hợp đồng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn vợ chồng ông T, bà M xác định từ năm 1995 bà M và bà Hậu Thị G có làm ăn với nhau và có vay mượn tiền bà G, được bà G nói bà M chuộc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về thì bà G giới thiệu cho vay số tiền nhiều hơn, đồng thời bà G đưa số tiền 80.000.000 đồng để bà chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến tháng 5/2005 còn nợ lãi bà G 24.000.000 đồng của số tiền nợ 80.000.000 đồng; trước đó bà có vay tiền của bà G tiền vốn khoảng 6.300.000 đồng, nên tiền lãi tính tới tháng 5/2005 là 24.000.000 đồng (của số tiền 6.300.000 đồng). Tổng cộng 02 khoản này là 134.000.000 đồng. Bà G có nói bà G thiếu nợ ông Lâm Hậu D nên kêu ông D cầm cố 02 quyền sử dụng đất của vợ chồng bà với số tiền 180.000.000 đồng, cần trừ thì ông D đưa cho bà 26.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng ông D có nói đến ngày 04/5/2006 (tức 01 năm sau) sẽ giao đủ, nhưng thực tế ông D chưa giao số tiền 20.000.000 đồng này cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ghét xác định bà không có giao dịch gì với gia đình bà M cũng như không nói ông Lâm Hậu D cầm cố quyền sử dụng đất của bà M như bà M trình bày.

[4.4] Xét thấy, bà M chỉ trình bày mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc bà có vay mượn tiền bà G, cũng không chứng minh được có việc cầm cố quyền sử dụng nhà và đất. Thực tế các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T, bà M có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D làm thủ tục kê khai đăng ký và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu như có việc cầm cố thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M, ông T không thể đưa cho ông D. Mặt khác, bà M, ông T không chứng minh được có việc trả tiền cầm cố hoặc tiền lãi. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu, ông D, ông T, bà M đều có ký tên, được chính quyền địa phương xác nhận nhằm mục đích làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất, nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến trình bày của bà M cho rằng là hợp đồng cầm cố. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định ngày 18/5/2005, giữa vợ chồng ông T, bà M với ông D đã lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 209 và thửa 995 là có xảy ra trên thực tế.

[4.5] Phần đất thuộc thửa 995, tờ bản đồ số 16, diện tích 8753m², tọa lạc tại ấp Xẻo Lá, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 963100 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp cho hộ ông Huỳnh Văn T ngày 30/3/2000. Tại Công văn số 40/TNMT ngày 06/4/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Lợi (Bút lục 284) thể hiện: *“Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Huỳnh Văn T được Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu cung cấp (trích lục từ)* thì đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T ký ngày 24/01/1997 (vợ là Nguyễn Thị M có tên trong đơn nhưng không có ký đơn) không có các thành viên khác trong hộ, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ là có sai sót. Lý do: Thời điểm in giấy chứng nhận, phôi giấy đều có chữ “hộ” nên dẫn đến sai sót trên”. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích 8753m², được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh

Lợi cấp quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn T. Còn ông Huỳnh Văn Gi (em ruột ông T) là người đang trực tiếp canh tác trên đất xác định diện tích đất này do cha ruột ông T và ông G cho ông T, nên vợ chồng ông T, bà M có quyền chuyển nhượng cho ông D. Từ đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, buộc vợ chồng ông T, bà M và vợ chồng ông G, bà H giao trả 02 thửa đất là thửa số 209 và 995 cho ông D là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Đối với số tiền 20.000.000 đồng theo Giấy tay nhận tiền ngày 18/05/2005. Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị Mai không có đặt ra yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với số tiền này. Do đó, lời trình bày của bà Nguyễn Thị M cho rằng ông Lâm Hữu D nói đến ngày 04/5/2006 (tức 01 năm sau) sẽ giao đủ, nhưng thực tế ông Dũng chưa giao số tiền 20.000.000 đồng này cho gia đình bà. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết là phù hợp. Bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn T có thể yêu cầu thành một vụ kiện độc lập khác theo quy định pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và huỷ Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay thành phố Bạc Liêu) cấp cho ông Lâm Hữu D vào ngày 24/4/2007 tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 42,2 m², đất tọa lạc tại Phường 3, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu và Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp cho ông Lâm Hữu D vào ngày 24/5/2007 tại thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tọa lạc tại xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Xét thấy, việc ông T, bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bạc Liêu ngày 18/5/2005 và ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 42,2 m², đất tọa lạc tại Phường 3, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu và thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tọa lạc tại ấp Xẻo Lá, xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu là có xảy ra thực tế và đúng quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà M.

[7] Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền 10.530.064 đồng, ông Lâm Hữu D đã nộp và chi hết; nên buộc ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị H phải nộp để hoàn lại cho ông D, cụ thể:

Ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M phải nộp 1.600.000 đồng. Ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị H phải nộp 8.930.064 đồng.

[8] Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[9] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2013 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40, Điều 217, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 192, Điều 256, Điều 235 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 189, Điều 224, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hữu D đối với ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn G trả lại quyền sử dụng đất và một phần yêu cầu lợi nhuận trên đất.

2. Buộc ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho ông Lâm Hữu D quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20 (trước đây là thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11), diện tích 42,2m² được UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833709 ngày 24/4/2007 cho ông Lâm Hữu Dũng và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV, mái lợp tole lạnh, cột gạch, vách gạch tại số 101/1, đường Điện Biên Phủ, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp mương thoát nước công cộng, có số đo là 3,25m.

Hướng Tây giáp Hẻm công cộng (Hẻm rộng 1,2m), có số đo là 3,85m.

Hướng Nam giáp thửa số 208 (số nhà 101/8) của ông Huỳnh Khắc Minh, có số đo là 11,90m.

Hướng Bắc giáp thửa số 194 (đất do Nhà nước quản lý), có số đo là 11,90m.

(Kèm Bản vẽ hiện trạng đất lập ngày 03/6/2016)

3. Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Lê Thị H thu hoạch lúa trên đất trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích 8378,3m² tại ấp

Xẻo Lá, xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được UBND huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 129046 ngày 24/5/2007 cho ông Lâm Hữu D, vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp thửa 08, tờ bản đồ số 41, có số đo là 33,20m + 32,21m.

Hướng Tây giáp đường bê tông HT:1,50m, có số đo là 19,10m + 12,28m + 14,20m + 20,17m.

Hướng Nam giáp thửa số 17, tờ bản đồ số 40; thửa số 26, 27 tờ bản đồ số 41, có số đo là 123,76m.

Hướng Bắc giáp thửa số 205, tờ bản đồ số 36, có số đo là 133,47m.

(Kèm Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu lập ngày 14/7/2022)

4. Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho ông Lâm Hữu D, bà Đỗ Ngọc H số tiền 170.625.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng có Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu chứng nhận ngày 18/5/2005; hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833709 do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay thành phố Bạc Liêu) cấp cho ông Lâm Hữu D ngày 24/4/2007 tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 42,2 m², đất tọa lạc tại Phường 3, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu và Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Vĩnh lợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 129046 cho ông Lâm Hữu D vào ngày 24/5/2007 tại thửa số 995, tờ bản đồ số 16, diện tích là 8753,0m², tại xã Châu Hưng (nay là thị trấn Châu Hưng), huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu lợi nhận trên đất của ông Lâm Hữu D đối ông Huỳnh Văn G với số tiền 50.020.883 đồng.

7. Đình chỉ yêu cầu của ông Lâm Hữu D yêu cầu ông Huỳnh Văn G trả lại thửa đất số 955, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp Xẻo Lá, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu ông Huỳnh Văn G phải trả tiền thuê đất diện tích là 8,5 công nêu trên với số tiền 3.000.000 đồng/1công/1năm kể từ ngày 24/5/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm và một phần yêu cầu lợi nhuận.

8. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền 10.530.064 đồng, ông Lâm Hữu D đã nộp và chi hết; nên buộc ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị H phải nộp để hoàn lại cho ông D, cụ thể:

Ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M phải chịu 1.600.000 đồng. Ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị H phải chịu 8.930.064 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự để hoàn lại cho ông Lâm Hữu D.

9. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng (*Bốn trăm nghìn đồng*).

Ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*).

Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị H phải nộp là 8.531.250 đồng (*Tám triệu, năm trăm ba mươi một nghìn, hai trăm năm mươi đồng*).

Ông Lâm Hữu D phải nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 2.501.044 đồng (*Hai triệu, năm trăm lẻ một nghìn, không trăm bốn mươi bốn đồng*). Ông Lâm Hữu D đã dự nộp tạm ứng án phí: Số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0001653 ngày 21 tháng 01 năm 2016 được hoàn lại toàn bộ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) theo biên lai số 006624 ngày 24 tháng 12 năm 2015 được đối trừ số tiền phải thi hành trên tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M phải nộp 300.000 đồng. Bà M đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008316 ngày 11 tháng 01 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

10. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng

