TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRI TÔN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 16/02/2023.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN – TỈNH AN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chau Rót Tha;
2. Ông Chau Khon Sốc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chau Chanh Đô Ra là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2021/TLST-DS, ngày 06 tháng 4 năm 2021 về: *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất",* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2022/QĐXX- DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Chau Y, sinh năm: 1967; địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho Chau Y là ông Lương Minh H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm T4.

2. Bị đơn: Ông Chau B (C), sinh năm: 1941 (chết ngày 05/7/2021) – bà Néang N (N), sinh năm: 1956 (chết ngày 09/01/2022); cùng địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chau B – bà Néang N, gồm:

- Anh Chau P, sinh năm: 1976; địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

- Chị Néang P1, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho chị Néang P1 là anh Chau P2 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), theo văn bản ủy quyền ngày 02/02/2023 của Văn phòng C3.

- Chị Néang P3, sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

- Anh Chau Sóc N1, sinh năm: 1989; địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

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

3.1. Chị Néang P1, sinh năm: 1979;

3.2. Anh Chau P2 sinh năm: 1978;

3.3. Anh Chau Sóc N1, sinh năm: 1989;

Bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho Chau P2 và Chau Sóc N1 là bà Phạm Thị Ái D – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm T4.

3.4. Anh Chau C, sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

3.5. Ông Chau T, sinh năm: 1957;

3.6. Bà Néang X (S), sinh năm: 1965;

3.7. Anh Chau T1 (T2), sinh năm: 1985;

3.8. Anh Chau S1 (S2), sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Người phiên dịch: Kim S3, sinh năm: 1964; địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện T, tỉnh An Giang.

(Tại phiên tòa, các ông bà: H1, Y, D, P2, N1, T - Xe cùng có mặt. Những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/02/2021, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 29/4/2021 của nguyên đơn với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại tòa, anh Chau Y trình bày:

Mẹ anh là Néang P4 có phần đất lúa diện tích 6.127m2 tọa lạc tại ấp T, xã L, theo tờ bản đồ 01, thửa 3241 và thửa 1733, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00490/hL, do UBND huyện T cấp ngày 10/12/1993 mang tên Néang P4.

Năm 1993 mẹ anh cầm cố 02 công tầm cắt (trong 6.127m2) cho ông Chau B – bà Néang N với giá 02 chỉ vàng 24 kra (9999) và năm 1996 mẹ anh nhận thêm vàng cố 02 chỉ nữa là 04 chỉ nàng 24 kra (9999); thời hạn cố không quy định, khi cố có làm giấy tay (chữ khơme).

Cũng năm 1993 (không nhớ ngày) vợ chồng anh ruột anh tên Chau T – N (Xe) cố thêm cho ông B – bà N 2,5 công tầm cắt cũng nằm trong 6.127m2 với giá 01 chỉ vàng 24 kra và 05 giạ lúa, sau đó mẹ anh nhận thêm 05 giạ lúa nữa bằng 10 giạ lúa, khi cố có làm giấy tay (chữ khơme) cũng không quy định thời hạn chuộc.

Năm 2003 mẹ anh chết, anh là thừa kế của mẹ, yêu cầu ông Chau B – bà Néang N cho chuộc toàn bộ phần đất nói trên, nhưng ông B – bà N không cho chuộc.

Phần đất qua đo đạc thực tế theo bản trích đo hiện trạng khu đất ký ngày 08/12/2021 của Công ty Đ1 và Công văn số 15/2022/CV-HP ngày 24/3/2022 phúc đáp Công văn số 21/CV-TA ngày 08/12/2021 của Tòa án thì diện tích là 6.863m2, theo thửa: 110 diện tích 808m2; thửa 115 diện tích 2000m2; thửa 155 diện tích 3.663m2; thửa 157 diện tích 392m2; Diện tích mương nước tại các điểm 25, 41, 34, 33 là 279m2; Diện tích mương nước tại các điểm 38, 39, 41, 34, 35, 36, 37 là 755,9m2. Tổng diện tích toàn bộ khu đất là: 7.897,9m2.

So với giấy chứng nhận QSD đất số 00490 do UBND huyện T cấp ngày 10/12/1993 thì diện tích dư 7.897,9m2 – 6.127m2 = 1.770,9m2.

Hiện ông Chau B và bà Néang N đã chết, kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N gồm: Chau Pône, Néang P1, Néang P3, Chau Sóc N1. Nay anh yêu cầu những người này cho chuộc lại toàn bộ phần đất trên với giá 05 chỉ vàng 24 kra (9999) và 10 gia lúa.

Bị đơn ông Chau B - bà Néang N:

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chau B - bà Néang N, gồm: Chau Pône, Néang P1, Chau Sóc N1 cùng trình bày:

Thừa nhận vào năm 1993 cha mẹ của các anh chị có nhận cầm cố đất với bà Néang P4 và con bà P4 là vợ chồng anh Chau T – chị Néang S4 (Xe), nhưng sau đó bà Néang P4 và anh T – bà S4 sang nhượng đứt luôn.

Nội dung như sau:

Thứ nhất: Đối với bà Néang P4. Năm 1993 (không nhớ ngày tháng) bà P4 cố cho cha mẹ của các anh chị (ông B – bà N) 2,0 công đất tầm cắt giá 02 chỉ vàng 24 kra (9999), khi cố có làm giấy tay (chữ khơme). Năm 1996 bà P4 nhận thêm 02 chỉ vàng 24 kra nữa, bà P4 có ký nhận thêm vàng trong giấy cố năm 1993. Đến năm 1998 thì bà P4 sang nhượng đứt luôn bằng tổng cộng giá 25 chỉ vàng 24 kra, lúc này cha mẹ các anh chị giao thêm 21 chỉ vàng 24 kra nữa là đủ và hai bên có làm giấy mua bán đất 2,0 công giá 25 chỉ vàng 24 kra (giấy bằng chữ khơme);

Thứ hai: Đối với Chau Tim thì năm 1996 Chau Tim sang nhượng đứt cho cha mẹ các anh chị 2,0 công tầm cắt (trong 6.127m2 do bà Néang P4 đứng tên quyền sử dụng) giá 25 chỉ vàng 24 kra và 50 gia lúa (lúa ruộng trên), cha mẹ của các anh chị đã giao đủ vàng cho Chau Tim, việc giao vàng cho Chau T thì bà Néang P4 không biết và khi sang nhượng thì vợ chồng Chau T – Néang Sie và các con của ông T có lăn tay và ký tên bằng chữ khơme.

Tất cả những giấy tờ gồm: Cầm cố, nhận thêm vàng và sang nhượng đất với bà Néang P4, anh Chau T thì cha, mẹ các anh chị đã cung cấp bản phô tô cho Tòa án.

Đối với 04 công tầm cắt trên thì cha, mẹ các anh chị canh tác từ năm 1993. Trong quá trình canh tác, cha, mẹ các anh chị có yêu cầu bà P4 giao giấy chứng nhận

quyền sử dụng để chuyển quyền nhưng bà P4 không giao, đến khi bà P4 chết và kéo dài đến nay, nay với tư cách những người kế quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N, các anh chị không đồng ý cho ông Chau Y chuộc lại đất.

Phần đất tranh chấp, qua đo đạc của Công ty TNHH Đ1 các anh chị cũng thống nhất diện tích hiện tại là 6.863m2, theo:

- Thửa: 110 có diện tích 808m2; thửa 115 có diện tích 2000m2; thửa 155 có diện tích 3.663m2; thửa 157 có diện tích 392m2;

- Mương nước tại các điểm 25, 41, 34, 33 có diện tích 279m2; mương nước tại các điểm 38, 39, 41, 34, 35, 36, 37 có diện tích 755,9m2.

Tổng diện tích là toàn bộ khu đất là: 7.897,9m2.

Trong đó, cha mẹ các anh chị đã cho:

+ Vợ chồng Néang P1 - Chau Pô phần đất tại các thửa 110, 115 có tổng diện tich: 2.808m2'

+ Cho Chau Sóc Nươn phần đất tại các thửa 155, 157 có tổng diện tích 4.055m2.

Trước đây toàn bộ phần đất này là Néang P1 – Chau P2 và Chau Sóc N1 cho ông Chau C thuê, nhưng từ năm 2021 thì các anh chị nhận lại đất và không cho ông C thuê nữa.

Tòa án đã thông báo hợp lệ cho chị Néang P3 để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng chị vẫn vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Néang P1 – anh Chau P2 cùng trình bày:

Thống nhất với nội dung trình bày bên trên và thừa nhận cách nay khoảng 5 – 6 năm (không nhớ cụ thể) vợ chồng anh chị có cho ông Chau C thuê phần đất tại các thửa 110, 115 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 08/12/2021 của Công ty Đ1, nhưng từ năm 2021 anh chị đã chấm dứt hợp đồng thuê với Chau C1 và nhận lại đất. Nay anh chị không có yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất với Chau C.

Anh Chau Sóc N1 trình bày:

Thống nhất như nội dung trình bày của chị P1 – C, riêng anh thì cách nay khoảng 5 – 6 năm (không nhớ cụ thể) anh cho ông Chau C1 thuê phần đất tại các thửa 155, 157 của bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 08/12/2021, nhưng từ năm 2021 các anh đã chấm dứt hợp đồng thuê với Chau C và nhận lại đất. Nay anh cũng không có yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất với Chau C.

Tòa án đã thông báo hợp lệ cho Chau C để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh vẫn vắng mặt không lý do.

Anh Chau T – chị Néang S4 (X, S5) cùng trình bày:

Năm 1993 (không nhớ ngày tháng) anh chị cầm cố cho ông B - bà N 2,5 công đất tại ấp T, xã L với giá 01 chỉ vàng 24 kra và 05 giạ lúa. Cách sau khi vợ chồng anh chị nhận 01 chỉ và 05 giạ lúa thì mẹ ruột (bà P4) nhận thêm 05 giạ lúa nữa là 10 giạ. Tổng cộng trước sau là 01 chỉ vàng 24 kra và 10 giạ lúa.

Khi cố hai bên có làm giấy tay (chữ khơme), việc ông B – bà N cho rằng năm 1996 anh chị sang nhượng đứt cho ông bà 2,0 công đất với giá 25 chỉ vàng 24 kra và 50 giạ lúa là hoàn toàn không có.

Do đó, nay em ruột anh là Chau Y yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N chuộc lại đất thì anh chị có ý kiến yêu cầu Tòa án chấp nhận khởi kiện của Chau Y. Riêng anh chị không có yêu cầu độc lập và cũng không yêu cầu gì đối với toàn bộ diện tích đất của mẹ anh.

Tòa án đã thông báo hợp lệ cho các anh Chau T1, Chau S1 để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các anh vẫn vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa, các bên thống nhất:

- Diện tích tranh chấp: 6.863m2 theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1 ngày 08/12/2021, chứ không phải diện tích 7.897,9m2. Theo đó:

+ Thửa: 110 tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện tích 808m2;

+ Thửa 115 tại các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện tích 2000m2;

Tổng diện tích 2.808m2 là do Néang P1 – Chau Po canh tác.

+ Thửa 155 tại các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34 có diện tích 3.663m2;

+ Thửa 157 tại các điểm: 37, 12, 14, 36 có diện tích 392m2;

Tổng diện tich 4.055m2 là do Chau Sóc N2 canh tác.

- Đất ban đầu hai bên cầm cố theo 02 giấy:

+ Giấy ngày 07/9/1993 giữa bà P4 với ông B – bà N, diện tích 2,0 công đất với tổng cộng 04 chỉ vàng 24 kra;

+ Giấy …. tháng 3/1993 giữa vợ chồng anh Chau T – chị Néang S4 với ông B – bà N, diện tích 2,5 công giá 10 chỉ vàng 24 kra và 10 giạ lúa.

- Đối với mương nước:

+ Tại các điểm: 25, 41, 34, 33 có diện tích 279m2;

+ Tại các điểm: 38, 39, 41, 34, 35, 36, 37 có diện tích 755,9m2.

Tổng diện tích 1.034,9m2 là do UBND xã L quản lý, các bên không tranh chấp phần đất này.

Các bên không thống nhất, theo đó:

- Anh Y, anh T – chị S4 khai chỉ cầm cố tổng cộng giá 05 chỉ vàng 24 kra và 10 gia lúa, anh T – chị S4 giao toàn quyền cho anh Y yêu cầu chuộc lại.

- Các anh chị P5, P1, P3, N1 cho rằng: Ban đầu cầm cố, nhưng sau đã bán đứt luôn theo 02 giấy:

+ Giấy ngày 01/3/1998 giữa bà bà P4, anh T với ông B – bà N, diện tích 02 công tầm cắt với giá 25 chỉ vàng 24 kra;

+ Giấy ngày 15/3/1996 giữa bà P4, Chau T – N, chau Tích, Chau S6 với ông B – bà N, diện tích 02 công với giá 22 chỉ vàng 24 kra.

Nên không đồng ý cho chuộc.

Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho anh Chau Y:

Bị đơn thừa nhận đất cầm cố như nguyên đơn trình bày, nhưng cho rằng bên nguyên đã sang nhượng, mà không được nguyên đơn thừa nhận, bị đơn cũng không có cơ sở gì chứng minh; hơn nữa đất đã sang nhượng nhưng khi bà P4 còn sống, bị đơn không có một yêu cầu gì để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét bác phản bác của bị đơn, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho anh Chau P2, Chau Sóc N1:

Bị đơn sang nhượng đất là có thật, cụ thể khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay; hơn nữa phần đất sang nhượng bị đơn đã sử dụng trong suốt thời gian dài, khi còn sống bà P4 không có ý kiến hoặc yêu cầu gì. Việc bị đơn không yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định là do hiểu biết của người dân tộc bị hạn chế… Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên dơn.

Quan điểm của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử (HĐXX) tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên vẫn có thiếu sót về một vài thủ tục, nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

Về nội dung: Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N thừa nhận ban đầu có cố, theo hai giấy lập ngày 07/9/1993; …… tháng 3/1993, nhưng nại ra rằng vào các ngày 01/3/1998; 15/3/1996 bà P4, anh T – chị S4 cùng các con: Chau Tích, Chau S1 đã chuyển nhượng luôn, có những người làm chứng: Chau Hươn (Hươnh), Chau C2, C, Chau Sóc P6 (N3) biết, nhưng những người này khai chỉ biết đất cầm cố chứ không bán đứt… nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu của anh Chau Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục:

Ông Chau B – bà Néang N là đồng bị đơn, nhưng trong quá trình tố tụng, ông B – bà N chết. Thừa kế của ông B – bà N được xác định gồm các anh chị: Chau Pône, Néang P1, Chau P7, Chau Sóc N1, nên những người này kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N, theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đất trong thời gian tranh chấp được cho anh Chau C thuê, Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng anh Chau C cũng như các anh chị: Chau Pône, Néang P3, T1, Sóc vắng mặt lần hai không lý do, nên HĐXX xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Anh Chau Y cho rằng cố đất cho ông B – bà N và theo đơn khởi kiện anh Y chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng cầm cố đất, Tòa án xác định quan hệ: "Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu – thẩm quyền:

Ngay từ đầu hai bên không thỏa thuận thời hạn cố, đến khoảng năm 2020 anh Chau Y xin chuộc lại nhưng ông B – bà N không cho. Ngày 08/02/2021 anh Y khởi kiện là còn thời hiệu.

Ông B – bà N có nơi trú tại xã L, huyện T, nên Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung:

Theo 02 giấy cầm cố đất lập vào các ngày 07/9/1993; …. tháng 3/1993 thì hai bên thống nhất giá cố, không quy định thời hạn cố, đối tượng cầm cố, khi cố có làm giấy. Tuy nhiên, theo kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N thì cho rằng đến các ngày 01/3/1998 và 15/3/1996 thì bà P4, anh T – bà S4, cùng T1, S1 sang nhượng luôn, nhưng các anh Y, T - S9 không thừa nhận. Theo đó, từng nội HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Đối với yêu cầu kiện của ông Chau Y.

Theo quy định của Luật đất đai thì đất đai là thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý chỉ giao cho người dân trong thực hiện các quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn… mà không giao quyền cầm cố. Do đó, thỏa thuận cầm cố đất giữa bà P4, anh T – chị S4 với ông B – bà N là vô hiệu, HĐXX nghĩ nên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Diện tích đất ông B – bà N nhận của bà P4, anh T – chị S4 4,5 công tầm cắt, qua đo đạc thực tế các bên thống nhất diện tích hiện tại là 6.863m2, tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện tích 808m2; các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện tích 2000m2; các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34, diện tích 3.663m2 và các điểm: 37, 12, 14, 36, diện tích 392m2, theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1 ngày 08/12/2021.

Diện tích chênh lệch qua đo đạc 6.863m2 với diện tích 6.127m2 giấy chứng nhận QSD đất số 00490/hL, do UBND huyện T cấp ngày 10/12/1993 mang tên Néang P4 là 6.863m2 – 6.127m2 = 736m2. Theo Công văn phúc đáp số 1422/UBND-NC ngày 14/12/2022 của UBND huyện T thì phần đất này có bờ thửa rõ ràng, đủ điều kiện cấp chứng nhận QSD đất, hiện tại do vợ chồng Néang P1 – Chau Pô, Chau Sóc N2 canh tác thì vợ chồng P1 – P2, anh N1 cùng kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N gồm: Pône, P1, P3, N1 phải có nghĩa vụ giao trả.

Đối với bà P4: Bà P4 chết ngày 24/02/2003, thừa kế của bà P4 gồm các anh Y, T. Người cầm cố là bà P4, anh T – chị S4. Lẽ ra, Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N trả lại đất cho anh Y, anh T 2,5 công tầm cắt và trả lại cho anh T – chị S4 2,0 công tầm cắt. Nhưng các anh Y, T, S4 thỏa thuận nhau toàn bộ phần đất cố giao cho anh Y và anh Y chịu trách nhiệm xuất toàn bộ vàng và lúa để chuộc lại. Xét thỏa thuận của các bên là tự nguyện và phù hợp pháp luật, HĐXX nghĩ nên công nhận.

Các bên thừa biết đất đai không được pháp luật công nhận cầm cố, nhưng vẫn thực hiện, nên lỗi hai bên là ngang nhau. Ông B – bà N canh tác và sử dụng đất của bà P4 đồng thời cho người khác thuê, thu tiền; bà P4, anh T – chị S4 nhận vàng của ông B – bà N để làm vốn, cả hai đều có lợi, nên các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

[4.2] Đối với ông B – bà N và kế thừa quyền và nghĩa vụ cùa ông B – bà N:

Các ông bà cho rằng đã giao thêm vàng và bà P4, anh T – chị S4 đã bán đứt luôn, nhưng không phản tố nên HĐXX không xem xét. Tuy nhiên, để đánh giá toàn diện khách quan các tài liệu: Giấy bán đứt đất ruộng ngày 01/3/1998; giấy bán đứt đất ruộng ngày 15/3/1996, do ông B – bà N cung cấp cũng như các tài liệu, chứng cứ khác, HĐXX xét thấy có những mâu thuẫn như sau:

Thứ nhất: Diện tích đất cố trong giấy … tháng 3/1993 giữa anh T – chị S4 với ông B – bà N là 2,5 công, nhưng diện tích đất bán đứt ngày 15/3/1996 chỉ là 2,0 công; đất mua do bà P4 đứng tên, nhưng trong giấy bán đứt lại là do ông M – bà Đ đứng tên; trong giấy bán đất có các ông: Chau Voak, Chau M1, C, Chau Siếp biết, hiện các ông V, S7 đã chết, còn 02 ông M2, P6 (N) thì chỉ biết đất cầm cố chứ không biết mua bán…; ngày bán ghi 15/3/1996 nhằm ngày 11 tháng Canh Dần năm Bính T3 (1996), nhưng ngày 15/3/1996 là nhằm ngày 26/01al/1996 chứ không phải ngày 11 tháng Canh Dần năm Bính T3.

Thứ hai: Giấy bán đất ngày 01/3/1998 ghi giữa bà P4, anh Y với ông B – bà N, nhưng khai khi mua là với bà P4; việc mua bán có các ông: C, Chau H2, C, Chau Siếp biết, hiện ông Chau D1, Chau S8 chết, còn ông Chau C2, Chau H2 cũng chỉ biết đất cầm cố chứ không phải bán… ngày bán ghi 01/3/1998 là nhằm ngày chủ nhật mùng 4 tháng Ất Mão năm Mậu Dần, nhưng ngày 01/3/1998 là nhằm mùng 03 tháng 02, chứ không phải ngày mùng 4 tháng Ất Mão năm M.

Từ những mâu thuẫn như đã phân tích, đối chiếu với phản bác của anh Y, anh T – chị S4 tại tòa rằng phần đất tranh chấp do bà P4, anh T – chị S4 sang nhượng đứt luôn là không có cơ sở.

[4.3] Đối với quan hệ hợp đồng thuê đất giữa N - C, Chau Sóc N1 với Chau C, do các bên không có yêu cầu, nên HĐXX không đề cặp giải quyết.

[4.4] Theo công văn số: 1422/UBND - NC ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T thì:

- Tổng diện tích đất 1.034,9m2. Trong đó diện tích 279m2 ứng tại các điểm: 25, 41, 34, 33 và diện tích 755,9m2 ứng tại các điểm: 38, 39, 41, 34, 35, 36, 37 bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 ký ngày 08/12/2021, là đất thủy lợi do UBND xã L quản lý, không thuộc diện tích đất các bên tranh chấp, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

- Riêng tổng diện tích 6.863m2 đất, bao gồm: Thửa: 110 diện tích 808m2; thửa 115 diện tích 2000m2; thửa 155 diện tích 3.663m2; thửa 157 diện tích 392m2, của bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 ký ngày 08/12/2021, trong đó có 736m2 tăng so với giấy chứng nhận QSD đất số 00490/hL, do UBND huyện T cấp ngày 10/12/1993 mang tên Néang P4 là bờ thửa do hộ dân canh tác, đủ điều kiện cấp chứng nhận QSD đất thì anh Y có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai cấp QSD đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 7.220.000 đồng, trong đó:

- Số tiền 5.720.000 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001096 ngày 20/12/2021 ngày 28/12/2017 của Công ty TNHH Đ1, do anh Chau Y đóng;

- Số tiền 500.000 đồng tiền chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, do Chau Y đóng, theo biên bản quyết toán ngày 04/6/2021 của Tòa án;

- Số tiền 1.000.000 đồng chi phí dịch văn bản, do Chau Y đóng theo biên bản quyết toán ngày 17/11/2021 của Tòa án;

Lẽ ra buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N thanh toán lại, nhưng tại phiên toà qua động viên của HĐXX anh Chau Y tự nguyện chịu, nên HĐXX công nhận sự tự nguyện.

Riêng, số tiền 1.000.000 đồng chi phí dịch văn bản, do Néang P1 đóng theo biên bản quyết toán ngày 17/11/2021 của Tòa án, Néang P1 tự chịu.

Về án phí dân sự: Do có yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên các bên phải chịu án phí tương ứng với nghĩa vụ hoàn trả.

- Giá vàng 24 kra (9999) tại thời điểm xét xử các bên thống nhất 5.200.000 đồng/01 chỉ. 05 chỉ x 5.200.000 đồng = 26.000.000 đồng;

- Giá lúa 6.800 đồng/01 kg. 10 gia bằng 200kg x 6.800 đồng = 1.360.000 đồng.

- Giá đất hai bên thỏa thuận 80.000 đồng/01m2. 6.863m2 đất x 80.000 đồng = 549.040.000 đồng;

được làm căn cứ tính án phí, theo các quy định tại Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều: 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Chau Y.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng cầm cố đất ruộng lập vào:

1/ Ngày 07/9/1993 giữa bà Néang P4 với ông Chau B – bà Néang N (N);

2/ ……. Tháng 3/1993 giữa anh Chau T – chị Néang S4, bà Néang P4 với ông Chau B – bà Néang N (N).

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B – bà N, gồm các anh chị: Chau Pône, Néang P1, Néang P3, Chau Sóc N1 cùng anh Chau P2 cho anh Chau Y chuộc lại phần đất diện tích 6.863m2, tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện tích 808m2; các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện tích 2000m2; các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34, diện tích 3.663m2 và các điểm: 37, 12, 14, 36, diện tích 392m2, theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ1 ký ngày 08/12/2021.

Anh Chau Y có nghĩa vụ hoàn trả cho kế thừa quyền và nghĩa vụa của ông B – bà N, gồm: Chau Pône, Néang P1, Néang P3, Chau Sóc N1 05 (năm) chỉ vàng 24 kra 9999 (vàng giá thị trường) và 10 gia lúa.

Anh Chau Y tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được kê khai cấp quyền sử dụng đất diện tích 6.863m2, tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện tích 808m2; các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện tích 2000m2; các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34, diện tích 3.663m2 và các điểm: 37, 12, 14, 36, diện tích 392m2, theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ1 ký ngày 08/12/2021, theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

- Công nhận tự nguyện của anh Chau Y chịu tổng cộng 7.220.000 đồng, trong đó, gồm: 5.720.000 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001096 ngày 20/12/2021 ngày 28/12/2017 của Công ty TNHH Đ1, do anh Chau Y đóng; 500.000 đồng tiền chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản quyết toán ngày 04/6/2021 và 1.000.000 đồng chi phí dịch văn bản, do Chau Y đóng theo biên bản quyết toán ngày 17/11/2021 của Tòa án;

- Chị Néang P1 tự chịu 1.000.000 đồng chi phí dịch văn bản, do Néang P1 đóng theo biên bản quyết toán ngày 17/11/2021 của Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Chau Y phải chịu 1.365.000 đồng, được chuyển từ 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006679 ngày 09/3/2021 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009737 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn; anh Chau Y còn phải nộp thêm 565.000 đồng.

- Các anh chị: Chau Pône, Néang P1, Néang P3, Chau Sóc N1 phải cùng chịu 25.691.500 đồng án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/02/2023), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

(Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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).

Kèm theo bản án là bản sao bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ1 ký ngày 08/12/2021.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAT;
- VKS huyện;
- THADS để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Vp.

Lê Văn Huệ