

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 43/2023/DS - ST

Ngày: 25/7/2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà,
hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu
cầu công nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thúy Kiều.

2. Ông Nguyễn Thanh Rục.

Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Thu Trân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2019/TLST - DS ngày 25 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nhà ở” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2023/QĐXXST - DS ngày 19 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Trần Thị T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T: Bà Trần Lệ Q – là luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: đường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Kim Thị P, sinh năm 1960 (Có mặt).

2. Ông Kim Thái V; sinh năm: 1989 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Chí T; sinh năm: 1966 (Có mặt) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2023 và hợp đồng ủy quyền ngày 17/3/2023).

Địa chỉ: đường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Sơn Thị D; sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

2. Ông Thạch S, sinh năm: 1972; (Vắng mặt)

3. Bà Thạch Thị S sinh năm: 1989; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng

4. Ông Lưu Thanh H.

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

5. Bà Kim Thị S; sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

Người phiên dịch: Ông Trà Trường G.

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2019, cũng như tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2007, sau khi ông Kim S và bà Kim Thị P ly hôn thì ông Kim S sinh sống một mình trong căn nhà số 202 Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vào ngày 28/7/2007, ông Kim S (cha của ông Kim Thái V và là chồng cũ của bà Kim Thị P) đã cố căn nhà số 202, ấp K, xã L cho bà với giá là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng), thời hạn cố là 08 năm; hai bên có làm giấy biên nhận tiền vào ngày 28/9/2007.

Sau khi ông Kim S qua đời năm 2010, ngày 23/3/2011, bà Kim Thị P và ông Kim Thái V có đến xin nhận nợ cố nhà số tiền là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) và xin được vào ở căn nhà đã cố. Hai bên có làm tờ giao kèo cố đất, trong đó ghi rõ: “ Xin bà T cho nhận lại căn nhà để ở (chuộc trước hạn), số tiền là 37.000.000đ (Ba mươi bảy triệu) đồng, trong đó 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng tiền cố nhà của ông Kim S và 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) tiền nhận thêm, xem như hợp đồng cố mới từ 2011 -2015. Từ năm 2015 bà T đã đến gặp bà P và ông V đòi lại tiền cố nhà 37.000.000 (ba mươi bảy triệu) đồng, nhưng bà P và ông V không trả.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/11/2020, bà Trần Thị T trình bày: Phần đất trước sân nhà bà P thì bà P có cắt giao cho bà. Vào ngày 06/8/2005, bà P có chuyển nhượng đất cặp bờ kênh cho ông Lưu Thanh H (Chồng bà T) với giá 01 lượng vàng 24k. Thời điểm đó, bà P có cho bà D ở nhờ trên phần đất này. Khi

nhận chuyển nhượng xong thì bà D không chịu di dời để bà P giao đất, nên bà P mới giao phần đất trước sân nhà cho bà, bà mới bán cho bà D với giá là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu của bà T và ông V buộc bà trả lại 02 công đất cho rằng bà đã lấn chiếm thì bà không đồng ý. Vì phần đất hai công này nằm trong 05 công thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà. Trước đây ông Kim S đã bán đứt cho bà 02 công trước, sau đó cố thêm 03 công đất. Nguồn gốc phần đất này là của ông Kim P2 chuyển nhượng cho ông S, ông S có đưa cho bà tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông P2 và ông S để làm bằng. Khi ông S chết, thì bà P xin vào căn nhà đã cố để ở, với điều kiện là bán đứt 03 công đất đã cố cho bà. lúc đó bà P1 (chị ông S) không đồng ý, các bên xảy ra tranh chấp. Theo đó, bà T có trách nhiệm trả 1,5 lượng vàng cho bà P1 và bà P (mỗi người nhận 7,5 chỉ vàng). Bà P trong đơn cũng thừa nhận có cần trừ số vàng vào số tiền nhà đã cố và xác định còn nợ lại bà 25.800.000 (hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn) đồng như đã nêu trên. Bà đã thực hiện việc trả vàng cho bà P, riêng bà P1 mới nhận 05 triệu, sau đó bà P1 đòi bà đưa 1,5 cây vàng mới làm tách sổ đỏ 03 công cho bà. Giấy tờ đất của ông Kim P2 hiện do bà P1 quản lý. Hộ Ông P2 gồm có 08 người, bà không nhớ rõ họ tên.

Bà Trần Thị T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2005 giữa ông Lưu Thanh H với bà Kim Thị P, ông Kim S là hợp pháp. Ngoài ra, bà yêu cầu công nhận 05 công đất mà ông Kim S đã bán đứt cho bà Trần Thị T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ ngày 16/3/2023 bà Trần Thị T xin thay đổi nội dung khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Kim Thị P và ông Kim Thái V hoàn trả cho bà số tiền 25.800.000 đồng (hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng) tiền cầm cố căn nhà 202 Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Khi bà P và ông V trả tiền xong thì bà sẽ giao căn nhà cho bà P và ông V quản lý, sử dụng. Đối với phần đất trước căn nhà bà P, ông Kim S đã giao cho bà T (Vì đất mé kênh bà D không di dời, nên ông S không giao đất được), sau này bà T bán lại cho bà D và bà D cất căn nhà tiền chế. Nên việc bà P yêu cầu bà D tháo dỡ nhà, bà T không đồng ý. Bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất 33,7m² trước sân nhà giữa bà Trần Thị T với ông Kim S là hợp pháp.

Đối với yêu cầu công nhận 05 công đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng mà ông Kim S đã bán cho bà thì bà không yêu cầu nữa, do đã giải quyết xong, không còn tranh chấp.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/8/2005 giữa ông Lưu Thanh H với bà Kim Thị P, ông Kim S đối với phần đất dọc bờ kênh thì bà giữ nguyên đơn xin rút yêu cầu vào ngày 23/11/2021, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Tại phiên tòa hôm nay, bà T lại yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất bờ kênh ngày 06/8/2005.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Chí T trình bày: Bà P thừa nhận chồng bà là ông Kim S trước khi qua đời có cho bà Trần Thị T căn nhà với số tiền 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng, sau khi ông S qua đời thì chị chồng của bà có cho bà mượn 5.000.000 (năm triệu) đồng tổ chức đám tang, sau đó bà có mượn của bà T thêm 4.000.000 (Bốn triệu) đồng và bà T có buộc bà ký vào tờ giao kèo cổ đất năm 2011 với số tiền là 37.000.000 (ba mươi bảy triệu) đồng (trong đó tiền ông S có nhà là 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng, chị chồng cho mượn 5.000.000 (năm triệu) đồng, tiền mượn thêm 4.000.000 (bốn triệu) đồng).

Cùng thời điểm trên, giữa bà P và bà T với bà Kim Thị P1 có xảy ra tranh chấp cầm cố quyền sử dụng đất đã được Tòa án giải quyết, kết quả bà Trần Thị T nhận 03 (ba) công đất, nhưng bà T phải trả cho bà P1 và bà P theo giá thị trường là 15 (Mười lăm) chỉ vàng 24k, mỗi người 7,5 (bảy phẩy năm) chỉ vàng 24k, giá vàng 3.700.000 (Ba triệu, bảy trăm ngàn) đồng/chỉ. Phần vàng của bà P1 thì bà T đã trả xong, còn phần vàng của bà P là 3.700.000 (Ba triệu, bảy trăm ngàn) đồng x 7,5 (bảy phẩy năm) chỉ = 28.200.000 (Hai mươi tám triệu, hai trăm ngàn) đồng, trừ với số tiền bà P còn thiếu bà T 17.000.000 (Mười bảy triệu) đồng, còn dư lại 11.200.000 (Mười một triệu, hai trăm ngàn) đồng, bà P với bà T có thỏa thuận là trừ đi vào tiền cổ nhà 37.000.000 (Ba mươi bảy triệu) đồng – 11.200.000 (Mười một triệu, hai trăm ngàn) đồng = 25.800.000 (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn) đồng. Như vậy, bà P chỉ còn thiếu bà T 25.800.000 (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn) đồng.

Ngoài phần nhà và đất đã có cho bà T, thì bà T lấy đất trước sân nhà bán cho bà Sơn Thị D cùng ấp cát nhà với giá 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng, ngoài ra khi ông Kim S qua đời thì bà Trần Thị T ngang nhiên chiếm hai công ruộng và cho rằng ông S đã sang nhượng cho bà.

Ngày 15/11/2019 bà P có đơn yêu cầu phản tố, cụ thể: Xác định chỉ còn thiếu bà T 25.800.000 (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn) đồng và hẹn đến tháng 04/2020 sẽ chuộc lại nhà và đất; buộc bà T trả lại cho mẹ, con bà phần đất mà bà T đã chuyển nhượng cho bà Sơn Thị D; buộc bà T trả lại 02 (Hai) công đất ruộng của ông Kim S mà bà đã chiếm sử dụng khi ông S qua đời.

Ngoài ra, bị đơn có bổ sung yêu cầu phản tố trong vụ án này, cụ thể yêu cầu: Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà, đất giữa bà Trần Thị T, ông S là hợp đồng vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 25.800.000 (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn) đồng cho bà T và bà T có trách nhiệm trả lại căn nhà 202 Ấp K, xã L, tỉnh Sóc Trăng cho bà P và ông V; buộc bà Sơn Thị D tháo dỡ căn nhà tiền chế để trả lại phần đất trước sân có chiều ngang 4,5m, dài 6m cho bà P và ông V. Tuyên bố việc trao đổi đất giữa bà Trần Thị T, ông Lưu Thanh H và ông Kim S là vô hiệu đối với phần đất có diện tích ngang 4m dài 5,30m, thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Tuyên bố việc chuyển nhượng đất

giữa ông Lưu Thanh H, bà Trần Thị T với bà Sơn Thị D đối với phần đất có diện tích ngang 4m dài 5,30m, thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Buộc bà Sơn Thị D tháo dỡ căn nhà trả lại đất cho bà P.

Phía bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với các phần đất đang tranh chấp. Đối với giá trị tài sản tranh chấp thì bị đơn có ý kiến như sau: Đối với căn nhà số 202, Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì do nhà phía bà P đã xây dựng từ năm 2000, hiện nay đã cũ và xuống cấp, bị đơn ước tính giá trị nhà và đất khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Còn căn nhà tiền chế gắn liền với đất của bà Sơn Thị D hiện đang quản lý sử dụng, bị đơn ước tính giá 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Trong trường hợp Tòa án có tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phía bị đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D trình bày: Bà có đơn yêu cầu độc lập nộp ngày 26/4/2021: vào năm 2000, vợ chồng ông S và bà Kim Thị P còn sống chung với nhau, lúc này hoàn cảnh khó khăn, nên bà P và ông Kim S có chuyển nhượng cho bà một nền nhà cặp bờ kinh lên 4,5m, dài 12m để cất nhà. Hai bên có làm giấy tay ngày 28/9/2007. Sau khi mua đất thì bà D cất nhà ngang 4,5m, dài 12m và sử dụng nguyên hiện trạng. Ngày 28/9/2007, do bà P và ông S không còn chung sống với nhau, ông S có mượn thêm tiền của bà T là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng, thế chấp căn nhà của ông S cho bà T là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Tổng cộng là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng, việc giao dịch này ông S có làm biên nhận ghi rõ: “ *Phần đất cặp bờ kinh có bán cho bà D 4,5m từ kinh lên, còn bao nhiêu giao cho bà Trần Thị T*”. Sau khi làm biên nhận thì ông Kim S có giao cho bà một bản, cho bà T và ông S mỗi người một bản. Do đó việc bà T trình bày cho rằng ông Lưu Thanh H (Chồng bà T) mua đất cặp bờ kênh từ bà Kim Thị P là không chính xác.

Trước đây bà có yêu cầu độc lập, cụ thể: Bà yêu cầu Tòa án công nhận nền nhà mà bà đang quản lý sử dụng cặp bờ kinh có chiều ngang 4,5m, dài 12m, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà. Bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất sân mà bà Trần Thị T đã bán cho bà 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng thuộc quyền sử dụng của bà. Phần đất có diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Nay bà xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc công nhận nền nhà mà bà đang quản lý sử dụng cặp bờ kinh có chiều ngang 4,5m, dài 12m, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà. Nay, bà chỉ còn yêu cầu độc lập đối với phần đất sân mà bà Trần Thị T đã chuyển nhượng cho bà với giá 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Phần đất có căn nhà bà đang ở, căn nhà có diện tích ngang 4m dài 5,30m, thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Sơn Thị D thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với các phần đất đang tranh chấp. Đối với giá trị tài sản tranh chấp thì bà có ý kiến như sau: Đối với căn nhà số 202, Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng phía bà P ước tính giá trị nhà và đất khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, bà không có ý kiến. Còn căn nhà tiền chế gắn liền với đất của bà, bà đưa ra giá là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Trong trường hợp Tòa án có tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Thanh H trình bày: Trước đây khi còn sống ông Kim S và bà Kim Thị P có chuyển nhượng cho ông phần đất thuộc hai bên mé bờ kinh có diện tích 270m², đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá 10 chỉ vàng 24k. Hai bên có làm tờ hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/8/2005. Nhưng trước đó bà P có cho bà D ở nhờ trên phần đất đã sang bán cho ông. Sau này ông mới biết, phần đất đã chuyển nhượng cho ông, thì ông Kim S và bà P cũng đã đem bán cho bà D. Do đó, bà D không chịu đi dời đi, nên bà P mới cắt phần đất trước sân cho vợ ông là bà Trần Thị T, hai bên chỉ nói miệng. Ông và bà T mới lấy phần đất này bán cho bà D. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập. Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Trần Thị T.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với các phần đất đang tranh chấp. Đối với việc đưa ra giá tài sản tranh chấp, ông không đồng ý đưa ra giá, vì ông không có mua bán gì.

Trong trường hợp Tòa án có tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị S trình bày: Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bà thừa nhận vào năm 1993, có chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bà Kim Thị P với giá 700.000 (bảy trăm ngàn) đồng. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà P, thì bà P đã cất nhà, sử dụng đất ổn định, không tranh chấp gì.

Bà thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với các phần đất đang tranh chấp. Đối với căn nhà số 202, Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng phía bà P ước tính giá trị nhà và đất khoảng 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, bà không có ý kiến. Còn căn nhà tiền chế gắn liền với đất hiện bà D đang ở, bà D ước tính giá nhà đất khoảng 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng thì bà không có ý kiến khác.

Phần đất này bà đã chuyển nhượng cho bà P, bà không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch S và bà Thạch Thị S: Kể từ khi thụ lý đến nay, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Thạch S và bà Thạch Thị S nhưng ông bà không có ý kiến bằng văn bản đối

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát trình bày: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà ở là vô hiệu, buộc bà Trần Thị T trả lại căn nhà số 202, tại ấp K, xã L, huyện L cho bà Kim Thị P, ông Kim Thái V; Buộc bà Kim Thị P, ông Kim Thái V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị T số tiền cố nhà 25.800.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố việc chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 548, diện tích 33,7m² thay thế cho quyền sử dụng đất thửa số 528, diện tích 270m², cùng tờ bản đồ số 06, tại ấp K, xã L để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 06/8/2005 giữa ông Lưu Thanh H, bà Kim Thị P, ông Kim S là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 548, tờ bản đồ số 06, diện tích 33,7m² giữa bà Trần Thị T, bà Sơn Thị D là vô hiệu. Buộc là ông Lưu Thanh H, bà Trần Thị T, bà Sơn Thị D, ông Thạch S, bà Thạch Scuol có trách nhiệm trả lại diện tích đất 33,7m², thuộc thửa số 548, tờ bản đồ số 06 cho bà Kim Thị P và ông Kim Thái V. Buộc ông Lưu Thanh H, bà Trần Thị T trả lại cho bà Sơn Thị D số tiền chuyển nhượng 15.000.000 đồng. Buộc bà Sơn Thị D, ông Thạch S, bà Thạch Thị S tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên diện tích đất 33,7m². Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đặt ra xem xét. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/8/2005 giữa chồng bà ông Lưu Thanh H và bà Kim Thị P, ông Kim S. Yêu cầu công nhận 05 công đất mà ông Kim S đã bán đứt cho bà tại ấp K, xã L, huyện L. Bà Trần Thị T được quyền yêu cầu khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Kim Thị P, ông Kim Thái V về: Buộc bà T giao trả lại 02 công đất ruộng bà đã chiếm của ông Kim S. Các đương sự phải chịu án phí, chi phí định giá, thẩm định theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Thạch S, bà Thạch Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại phiên tòa, bà Trần Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/8/2005 giữa ông Lưu Thanh H và bà Kim Thị P, ông Kim S là hợp pháp. Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên, thì vào ngày 23/11/2021 bà Trần Thị T đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện này và Tòa án cũng đã có thông báo về việc thụ lý thay đổi, rút yêu cầu khởi kiện số 417/TB-TA ngày 26/11/2021. Cho nên, tại phiên tòa hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với yêu cầu khởi kiện này. Nguyên đơn có thể khởi kiện thành vụ án khác, khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa bà Trần Thị T rút yêu cầu khởi kiện đối với 05 công đất mà ông Kim S đã chuyển nhượng cho bà tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

[1.3] Tại phiên tòa, bà Kim Thị P, đại diện theo ủy quyền của bà Kim Thị P, ông Kim Thái V rút yêu cầu phản tố đối với phản tố: Buộc bà Trần Thị T giao trả lại 02 công đất ruộng bà đã chiếm của ông Kim S từ khi qua đời cho đến nay.

[1.4] Ngày 12/12/2022 cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D có đơn xin rút yêu cầu độc lập, đối với yêu cầu công nhận phần đất có chiều ngang 4,5m chiều dài 12m tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà,.

Xét thấy: Việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, rút yêu cầu phản tố của bị đơn, rút yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn tự nguyện, nên được HĐXX chấp nhận. Căn cứ vào khoản 2, điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu trên. Các đương sự được yêu cầu khởi kiện lại vụ án theo thủ tục chung đối với các yêu cầu này.

[1.5] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền cầm cố căn nhà 202 Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với phần đất trước sân diện tích 33,7m² giữa bà Trần Thị T và ông Kim S là hợp pháp. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lưu Thanh H, bà Trần Thị T với bà Sơn Thị D đối với phần đất trước sân có diện tích 33,7m² là hợp pháp. Do đó, HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu bà Kim Thị P và ông Kim Thái V hoàn trả cho bà số tiền cầm cố căn nhà số 202 Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là 25.800.000 đồng (hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng). Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận còn nợ bà T tiền cầm cố căn nhà 25.800.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng). Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết không phải chứng minh.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối phần đất trước sân diện tích 33,7m² giữa bà Trần Thị T và ông Kim S là hợp pháp, HĐXX nhận định như sau:

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 21/12/2022, có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trương T có số đo 6,10m.
- + Hướng Tây: Giáp phần nhà của bà Kim Thị P có số đo 6,20m
- + Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Lâm L có số đo 4m + 1,30m.
- + Hướng Bắc: Giáp đường huyện 29 (lộ đal 2m) có số đo 5,5m

Diện tích 33,7m², đất thuộc thửa 548, tờ bản đồ địa chính số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Trên đất có căn nhà cấp 4, có diện tích 5,3m x 4m = 21,2m². Kết cấu: khung cốt thép, vách tol, mái tol, nền gạch men, cửa sắt không trần. Căn nhà này do bà Sơn Thị D quản lý, sử dụng khoảng 11 (mười một) năm nay.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất đối với phần đất trước sân giữa bà Trần Thị T và ông Kim S là hợp pháp, thực tế phần đất có diện tích: 33,7m², có tứ cận như trên. HĐXX xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 548, tờ bản đồ địa chính số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo Biên bản xác minh ngày 14/12/2022 và biên bản xác minh ngày 24/5/2023, phần đất này theo sổ mục kê là do ông Lâm L đứng tên. Nhưng thực tế, từ trước đến nay bà Kim Thị P quản lý, sử dụng, không ai tranh chấp. Ông Lâm L không có quản lý, sử dụng phần đất này, cũng không tranh chấp gì với bà Kim Thị P. Bà Kim Thị P quản lý sử dụng do bà chuyển nhượng của bà Kim Thị S. Quá trình giải quyết vụ án, bà Kim Thị S cũng trình bày vào năm 1993 có bán cho vợ chồng ông Kim S và bà Kim Thị P một phần đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ diện tích ngang, dài như thế nào, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay. Kể từ khi sang nhượng đến nay thì bà P đã cất nhà, sinh sống ổn định, không tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bị đơn bà Kim Thị P. Do đó bà P có đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013.

Theo văn bản trả lời Tòa án ngày 15/02/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Phú, theo sự ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (BL 226): “ Vị trí thửa đất 548, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng không thuộc đất Nhà nước quản lý, không có quy hoạch do Nhà nước quản lý, nhưng diện tích thửa đất thuộc trong quy hoạch hành lang an toàn đường huyện 29. Thửa đất 548 nêu trên được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định, nếu có đủ điều kiện quy định tại Điều 99 Luật đất đai 2013.”

[3.2] Xét tính hợp pháp của việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 33,7m² có tứ cận như trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn bà Trần Thị T cho rằng phần đất trước sân này, ông S và bà P đã chuyển nhượng cho bà (Do đất

mé kênh bà D quản lý, không chịu di dời nhà, nên cất đất phần sân này để giao cho bà và chỉ nói miệng với nhau), nên bà mới chuyển nhượng lại cho bà Sơn Thị D. Xét thấy, ngoài lời trình bày trên thì bà T không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh có việc chuyển nhượng đất sân nhà giữa bà với ông S và bà P. Bà P không thừa nhận có việc chuyển nhượng, nên yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà, đất giữa bà Trần Thị T, ông S là hợp đồng vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 25.800.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng) cho bà T và bà T có trách nhiệm trả lại căn nhà 202 Ấp K, xã L, tỉnh Sóc Trăng cho bà P và ông V.

Xét thấy:

Theo quy định của Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 90 Luật Nhà ở năm 2005 và Điều 117 Luật Nhà ở năm 2014, pháp luật không có quy định cho người sử dụng đất và người sở hữu nhà ở giao dịch cầm cố nhà, đất. Do đó, hợp đồng cầm cố nhà giữa ông S, bà P với bà Trần Thị T là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận.

Cho nên, nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền cầm cố còn nợ lại 25.800.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng) là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Còn căn nhà số 202 tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng sau khi nhận cầm cố thì nguyên đơn quản lý, chỉ giao cho bị đơn sử dụng phần nhà sau, nên cần buộc nguyên đơn có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ căn nhà số 202 tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bị đơn.

[4.2] Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lưu Thanh H, bà Trần Thị T với bà Sơn Thị D đối với phần đất có diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, phần đất trước sân nhà, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đã không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị T với bà Sơn Thị D đối với diện tích đất nêu trên, không đủ điều kiện về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015: “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập*”. Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác*”. Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông H với bà Sơn Thị D không đáp ứng điều kiện về chủ thể, nên đã vô hiệu. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Sơn Thị D yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất 33,7m² nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Như đã phân tích ở phần trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông H với bà Sơn Thị D bị vô hiệu, nên bà D yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất của bà là không có cơ sở để chấp nhận.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Trần Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Sơn Thị D số tiền bán đất là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Bà Sơn Thị D, ông Thạch S, bà Thạch Thị S có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ căn nhà tiền chế có diện tích 5,3m x 4m = 21,2m² trên diện tích 33,7m². Căn nhà có kết cấu: khung cốt thép, vách tol, mái tol, nền gạch men, cửa sắt không trần để trả lại phần đất cho bà Kim Thị P. Phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trương T có số đo 6,10m.
- + Hướng Tây: Giáp phần nhà của bà Kim Thị P có số đo 6,20m
- + Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Lâm L có số đo 4m + 1,30m.
- + Hướng Bắc: Giáp đường huyện 29 (lộ đāl 2m) có số đo 5,5m

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó HĐXX không đặt ra xem xét.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 4.294.979 đồng (Bốn triệu, hai trăm chín mươi bốn, chín trăm bảy mươi chín ngàn đồng). Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu nguyên đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng đất đối với phần đất trước sân giữa bà Trần Thị T và ông Kim S là hợp pháp và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D yêu cầu công nhận phần đất sân mà bà Trần Thị T đã bán cho bà 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, không được chấp nhận nên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mỗi người phải chịu phân nửa chi phí tố tụng trên, cụ thể nguyên đơn chịu: 2.147.489 đồng (Hai triệu, một trăm bốn mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi chín đồng), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D chịu 2.147.489 đồng (Hai triệu, một trăm bốn mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi chín đồng). Do bà Trần Thị T đã nộp tạm ứng trước số tiền này, nên bà Sơn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 2.147.489 đồng (Hai triệu, một trăm bốn mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi chín đồng).

[8] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp

không phải chịu án phí; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Bà Kim Thị S, ông Lưu Thanh H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 129; Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 1, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/8/2005 giữa ông Lưu Thanh H và bà Kim Thị P, ông Kim S đối với phần đất dọc bờ kênh. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với 05 công đất mà ông Kim S đã chuyển nhượng cho nguyên đơn tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu: Buộc bà Trần Thị T giao trả lại 02 công đất ruộng bà đã chiếm của ông Kim S từ khi qua đời cho đến nay.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Sơn Thị D, đối với yêu cầu công nhận phần đất có chiều ngang 4,5m chiều dài 12m tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố căn nhà 202 Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, giữa bà Trần Thị T với ông Kim Si Ka, bà Kim Thị P là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Kim Thị P, ông Kim Thái V có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 25.800.000 đồng (hai mươi lăm triệu, tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Buộc bà Trần Thị T, ông Lưu Thanh H có trách nhiệm giao trả căn nhà 202 Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bà Kim Thị P, Kim Thái V. Căn nhà có kết cấu:

- Căn nhà chính: Loại nhà cấp 4, ngang 4,1m, dài 17,3m, vách tường, cột đúc, nền xi măng, gạch men, có diện tích: 70,93m²; Căn nhà phụ: có kết cấu mái lợp tol, ngang 1,5m, dài 10,1m, vách tol + tường, cột thép, nền gạch men, diện tích: 15,15m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất có diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D.

Tuyên bố việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị T, ông Lưu Thanh H và ông Kim Slà vô hiệu đối với phần đất có diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lưu Thanh H, bà Trần Thị T và bà Sơn Thị D đối với phần đất có diện tích 33,7m² thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T, bà Sơn Thị D, ông Thạch S, bà Thạch Thị S giao trả bà Kim Thị P, ông Kim Thái V phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trương T có số đo 6,10m.
- + Hướng Tây: Giáp phần nhà của bà Kim Thị P có số đo 6,20m
- + Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Lâm L có số đo 4m + 1,30m.
- + Hướng Bắc: Giáp đường huyện 29 (lộ đāl 2m) có số đo 5,5m

Diện tích 33,7m², đất thuộc thửa 548, tờ bản đồ địa chính số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bà Sơn Thị D, ông Thạch S, bà Thạch Thị S tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm cấp 4, có diện tích 5,3m x 4m = 21,2m². Kết cấu: Khung cốt thép, vách tol, mái tol, nền gạch men, cửa sắt không trần để trả lại đất cho bà Kim Thị P và ông Kim Thái V.

Buộc bà Trần Thị T, ông Lưu Thanh H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Sơn Thị D số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Sơn Thị D có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Trần Thị T, ông Lưu Thanh H còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 4.294.979 đồng (Bốn triệu, hai trăm chín mươi bốn, chín trăm bảy mươi chín ngàn đồng). Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mỗi người phải chịu phân nửa chi phí tố tụng trên, cụ thể là: 2.147.489 đồng (Hai triệu, một trăm bốn mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi chín đồng). Bà Sơn Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 2.147.489 đồng (Hai triệu, một trăm bốn mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi chín đồng).

5. Về án phí: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, bị đơn thuộc trường hợp không phải chịu án phí;

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009256 ngày 22/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.395.000 đồng (Hai triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001079 ngày 15/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007777 ngày 06/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 9 của 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:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Tăng Triều Vũ Hà