

Bản án số: 360/2023/DS-PT

Ngày 26-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Hoàng

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 8 và 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 257/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Châu Văn H1, sinh năm 1935 (đã qua đời ngày 08/4/2019)

- *Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn H1:*

1. Bà Châu Thị Bé, sinh năm 1959

Địa chỉ cư trú: Khóm 9, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Châu Minh Thi, sinh năm 1963

Địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Châu Phước Hùng, sinh năm 1967

Địa chỉ cư trú: Ấp Mũi Tràm, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Châu Văn Dũng, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: Ấp Long Trị 1, xã Tân Phú, thị xã Long Phú, tỉnh Hậu Giang.

5. Ông Châu Thanh Vũ, sinh năm 1972

Địa chỉ cư trú: Khóm 9, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Châu Văn P, sinh năm 1976

Địa chỉ cư trú: Ấp Trống Vàm, xã Phú Thuận, Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Châu Văn Nhỏ, sinh năm 1978

Địa chỉ cư trú: Số 1634, Nguyễn Duy Trinh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Châu Thị Kiều, sinh năm 1979

Địa chỉ cư trú: Ấp Trường Đức, xã Lâm Hải, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

9. Bà Châu Thị Út, sinh năm 1971

Địa chỉ cư trú: Ấp Phước Thiện, xã Đông Hải, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị Bé, ông Châu Minh Thi, ông Châu Phước Hùng, ông Châu Văn Dũng, ông Châu Thanh Vũ, ông Châu Văn Nhỏ, bà Châu Thị Kiều, bà Châu Thị Út là ông Châu Văn P, sinh năm 1976 (có mặt).*

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn T1, sinh năm 1954

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn T1:* Ông Võ Hoài A, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C ..

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Văn T1:* Luật sư Lê Anh Tuấn – Văn phòng Luật sư Lê Anh Tuấn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân.

Địa chỉ: Khóm 8, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Thắng, Chức vụ giám đốc (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1939.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị G: Ông Châu Văn P, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C ..

3. Ông Châu Văn P, sinh năm 1976 (có mặt).

4. Ông Võ Văn L, sinh năm 1985 (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị B, sinh năm 1955 (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn L và bà Võ Thị B là ông Võ Hoài A, sinh năm 1980 (có mặt).

6. Ông Huỳnh Văn H2 (Quyền), sinh năm 1965 (có mặt).

- Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Võ Văn To.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Châu Văn P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn H1 trình bày:

Vào năm 1993, ông H1 có cớ cho ông Võ Văn T1 phần đất có diện tích 10 công 02 góc 3 tầm lớn tọa lạc tại ấp Trống Vàm, xã Phú Mỹ, huyện Cái Nước (nay là ấp Trống Vàm, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau) với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn cớ đất đến khi nào ông H1 có vàng thì chuộc lại theo giá cổ ban đầu. Khi cớ đất có làm giấy tay và giao cho ông T1 giữ. Đến năm 2017, ông H1 yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông T1 không đồng ý vì ông T1 cho rằng ông H1 đã chuyển nhượng đất cho ông T1 nên ông H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cớ đất giữa ông H1 và ông T1. Yêu cầu ông T1 trả lại phần đất ông T1 đang quản lý theo đo đạc thực tế có diện tích 16.906,8m². Ông sẽ trả lại cho ông T1 20 chỉ vàng 24k. Đến ngày 08/4/2019 ông H1 qua đời. Do đó ông P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 tiếp tục yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất 16.906,8m², ông P đồng ý trả cho ông T1 20 chỉ vàng 24k.

- Bị đơn, ông Võ Văn T1 do ông Võ Hoài A là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày:

Ông T1 không thừa nhận có cớ đất của ông H1, ông T1 cho rằng vào ngày 28/10/1994, ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông H1 3,66 công đất tầm lớn tương đương với diện tích 4.743m² với giá 09 chỉ vàng 24k hai bên có viết giấy tay do ông H1, bà G là vợ ông H1 cùng với con ông H1 là ông Dũ và ông T1 ký tên có ông H2 ký tên chứng kiến. Giấy tay chuyển nhượng do ông T1 giữ. Đến năm 1996 ông H1 có chuyển nhượng cho ông H2 02 công đất với giá 06 chỉ vàng 24k phần đất này nằm giữa phần đất ông T1 và phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông H1 nên ông H2 đã chuyển nhượng lại cho ông T1 với giá 09 chỉ vàng 24k, ông H2 đã giao giấy tay chuyển nhượng giữa ông H1 và ông H2 cho ông T1 giữ, có bà G, ông H1 và ông P là con ông H1 ký tên có ông Đỗ Tấn Phong là người kế cận ký tên chứng kiến. Đến ngày 21/7/1997, ông H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T1 diện tích là 15.200 m² với giá 41 chỉ vàng 24k có ông H1, bà G, ông P và ông Nhỏ là con ông H1 ký tên được trưởng ấp xác nhận ngày 26/11/2000. Giấy chuyển nhượng này ông T1 để cho ông Võ Hoài A là con ông T1 đứng tên nhận chuyển nhượng đất. Cả 3 giấy tay chuyển nhượng ông T1 giữ nhưng ông T1 yêu cầu ông H1 làm lại một giấy chung tổng hợp 03 phần đất đã chuyển nhượng với diện tích là 22.800m² với giá vàng là 05 lượng vàng 24k, giấy tay chuyển nhượng ông T1 cũng

để cho ông Võ Hoài A đứng tên chuyển nhượng vào ngày 21/01/1997. Giấy tay chuyển nhượng đất với diện tích là 22.800m² do ông H1 và bà G cùng với các con ông H1 là ông P và ông Nhỏ kí tên. Tất cả các giấy tay chuyển nhượng đất đều do ông Phạm Ngọc Bình viết dùm. Đã qua ông T1 đã quản lý và sử dụng toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông H1 cùng với phần đất của ông T1 có, để ông T1 cải tạo đắp bờ bao xung quanh đất và nuôi tôm cho đến nay nhưng ông H1 không không ngăn cản, việc ông H1 không làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là do khi ông H1 chuyển nhượng đất thì ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 1997 ông H1 làm giấy chứng nhận phần đất còn lại của ông H1 cùng với phần đất ông H1 đã chuyển nhượng cho ông T1 và đem thế chấp vay tiền Ngân hàng cho đến nay nên ông T1 không làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Do đó ông T1 không đồng ý cho chuộc lại đất với giá 20 chỉ vàng 24k, ông T1 yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1 theo diện tích đo đạc thực tế là 16.906,8m². Toàn bộ phần đất của ông T1 hiện nay ông T1 cùng vợ là bà Võ Thị B và con ông T1 là ông Võ Hoài A và ông Võ Văn L đang quản lý, sử dụng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Văn H2 trình bày:* Năm 1991 ông H2 có nhận cõ 03 công tằm lớn đất của ông Châu Văn H1 bằng 20 gia lúa và canh tác được khoảng hơn 01 năm thì ông H1 chuộc lại đất, sau đó ông H1 cõ cho ông Võ Văn T1. Ông H2 không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông T1 diện tích 2 công đất với giá 09 chỉ vàng 24k.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Phú T trình bày:*

Ông Châu Văn H1 dùng tài sản là quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông Châu Văn P là con ông H1 để vay vốn tại Ngân hàng tính đến ngày 05/02/2023 ông P còn là 205.989.638 đồng. Ngân hàng đã thỏa thuận với ông P về việc thanh toán nợ vay. Vì vậy, Ngân hàng không yêu cầu ông P trả nợ trong vụ án này và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Châu Văn H1.

- Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Châu Văn H1 và ông Võ Văn T1, bà Võ Thị B vào năm 1993.

- Buộc ông Võ Văn T1, bà Võ Thị B, ông Võ Hoài A và ông Võ Văn L giao trả cho ông Châu Văn H1, bà Trần Thị G phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 16.960,8m² tọa lạc ấp Trống Vàm, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận:

+ Đông giáp phần đất ông Châu Văn Dạn, bà Tô Thị Sáng, ông Châu Văn An (mốc M2 - M3) có chiều dài 295,37 mét;

+ Tây giáp phần đất ông Võ Văn T1, ông Võ Chí Tâm (mốc M1 - M4) có chiều dài 297,25 mét;

+ Nam giáp phần đất ông Châu Văn H1 (mốc M3 - M4) có chiều dài 59,02 mét;

+ Bắc giáp phần đất bà Châu Hồng Thắm (mốc M1 - M2) có chiều dài 55,58 mét.

- Buộc bà Trần Thị G, bà Châu Thị Bé, ông Châu Minh Thi, ông Châu Phước Hùng, ông Châu Văn Dũng, ông Châu Thanh Vũ, ông Châu Văn Nhỏ, bà Châu Thị Kiều, bà Châu Thị Út, ông Châu Văn P cùng liên đới trả cho ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B 20 chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/10/1994, ngày 15/5/1996 âm lịch, ngày 21/01/1997 âm lịch được xác lập giữa ông Châu Văn H1, bà Trần Thị G với ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B, ông Võ Văn L.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/4/2023 bị đơn là ông Võ Văn To kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 tranh luận cho rằng ông T1 đã quản lý, sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất của ông H1 vào năm 1994, 1996, 1997 là đất trồng lúa, đến khi chuyển dịch sang nuôi tôm từ năm 2000 đến nay thì ông T1 đã cải tạo đào ao, đắp bờ bao xung quanh toàn bộ phần đất của ông T1 có và phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông H1 để nuôi tôm nhưng ông H1 không có ý kiến và không ngăn cản, đến năm 2017 ông H1 cho rằng đất cổ nhưng ông H1 không có giấy tờ chứng minh, còn ông T1 cung cấp các giấy tay chuyển nhượng đất do ông H1 cùng vợ con ông H1 ký tên từ năm 1994 đến năm 1997 nhưng hiện nay ông H1 đã qua đời, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 không cung cấp được chữ ký tên của ông H1 và vợ con ông H1 cùng thời điểm ký tên nên không đủ cơ sở để giám định chữ ký. Do đó yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T1.

Ông P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 tranh luận cho rằng, do thời điểm có đất hai bên tin tưởng nhau nên ông H1 chỉ làm một giấy cổ đất giao cho ông T1 giữ cho đến nay và thừa nhận ngoài phần đất ông H1 cổ cho ông T1 thì ông H1 còn phần đất liền kề và đang quản lý sử dụng giáp ranh với đất ông T1 đang quản lý cả phần đất ông T1 có trước và phần đất ông T1 nhận cổ của ông H1. Hiện nay ông T1 đã cải tạo từ đất trồng lúa sang đất nuôi tôm bao bờ xung quanh đất để nuôi tôm nên hiện trạng đất ban đầu là đất trồng lúa không còn. Diện tích đất cổ trước đây tính bằng 10 công

02 góc 3 tầm lớn là không chính xác, hiện nay theo đo đạc thực tế ông T1 đang quản lý diện tích đất là 16.960,8m² nên yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất 16.960,8m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn To, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Châu Văn P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 cho rằng vào năm 1993, ông H1 có cổ cho ông T1 phần đất có diện tích 10 công 02 góc 3 tầm lớn với số vàng là 20 chỉ vàng 24k nhưng ông T1 không thừa nhận, ông P không có giấy tờ chứng minh việc ông H1 có cổ đất cho ông T1.

Ông Võ Hoài A là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đã cung cấp các giấy chuyển nhượng đất của ông H1, bà G là vợ ông H1 và các con ông H1 là ông P và ông Nhỏ kí tên vào năm 1994, năm 1996 và năm 1997 do ông Phạm Ngọc Bình viết dùm các giấy chuyển nhượng đất, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đến ngày 08/4/2019 thì ông H1 qua đời, ông Châu Văn P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 không thừa nhận chữ kí tên ông H1, bà G ông P và ông Nhỏ trong các giấy tay chuyển nhượng đất do ông T1 cung cấp nhưng ông P không cung cấp được các chữ kí của ông H1, bà G, ông P và ông Nhỏ cùng thời điểm kí giấy tay chuyển nhượng do ông T1 cung cấp. Tại Công văn số 263/CV-PC09 ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau trả lời không đủ cơ sở giám định nên không xác định được chữ ký của ông H1, bà G, ông P và ông Nhỏ trong các giấy tay chuyển nhượng đất.

[2] Tại hồ sơ và tại phiên tòa, ông P thừa nhận khi ông H1 có đất cho ông T1 thì ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/01/1995 ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thế chấp vay tiền cho đến nay. Như vậy, ông A cho rằng ông T1 không làm được thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông H1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền từ năm 1995 đến nay phù hợp với việc thừa nhận của ông P và thực tế hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 do ông P đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, do đó lời trình bày của ông T1 là có cơ sở.

[3] Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất từ năm 1994, ông T1 là người nộp thuế đất nông nghiệp đến khi chuyển đổi sang nuôi tôm vào năm 2000 thì ông T1 đã cải tạo từ đất trồng lúa sang đất nuôi tôm như đắp bờ bao xung quanh hết phần đất của ông T1 và cả phần đất của ông H1 giao cho ông T1 để có bờ bao giáp với ranh đất của ông H1 nhưng ông H1 không có ý kiến gì về việc quản lý sử dụng đất của

ông T1. Đến năm 2017, ông H1 mới cho rằng đất ông T1 đang sử dụng là đất cổ và khởi kiện yêu cầu chuộc lại đất là không có cơ sở.

[4] Theo Công văn số 475/TTKTCNQT-KTĐĐBD ngày 25/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật công nghệ quan trắc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau không xác định được phần đất tranh chấp hiện nay có thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 hay không. Do đó, chưa có cơ sở cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do ông H1 đứng tên diện tích 32.000m² trong đó có cả phần đất ông T1 đang quản lý sử dụng hiện nay với diện tích là 16.960,8m². Do đó, ông P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 tiếp tục yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 16.960,8m² và đồng ý trả cho ông T1 20 chỉ vàng 24k là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng, nhưng Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với phần nợ của Ngân hàng là phù hợp.

[6] Xét thấy, tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông T1 cùng với ông A tranh luận cho rằng ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 và bà G theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 21/01/1997 với diện tích 22.800m² nhưng theo đo đạc thực tế diện tích đất hiện nay các bên đều thống nhất phần đất tranh chấp do ông T1 đang quản lý sử dụng là 16.906,8m². Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông H1 và bà G với diện tích đất là 16.906,8m² là phù hợp. Do đó có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1. Công nhận diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông H1 và bà G là 16.906,8m².

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 nên ông T1 không phải chịu án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn To. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Châu Văn H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa ông Châu Văn H1 với ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B

với diện tích 16.960,8 m² tọa lạc ấp Trống Vàm, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn H1 với ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 16.960,8 m² tọa lạc ấp Trống Vàm, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Châu Văn Dạn, bà Tô Thị Sáng, ông Châu Văn An (mốc M2 - M3) có chiều dài 295,37 mét;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông Võ Văn T1, ông Võ Chí Tâm (mốc M1 - M4) có chiều dài 297,25 mét;

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Châu Văn H1 (mốc M3 - M4) có chiều dài 59,02 mét;

+ Hướng Bắc giáp phần đất bà Châu Hồng Thắm (mốc M1 - M2) có chiều dài 55,58 mét.

Ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất được công nhận.

(Kèm theo trích đo hiện trạng lập ngày 29/8/2018 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc: Ông Châu Văn H1 phải chịu là 9.955.000 đồng, đã qua ông Châu Văn P đã nộp đủ.

Chi phí định giá: Ông Châu Văn H1 phải chịu là 2.442.280 đồng, đã qua ông Châu Văn P đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T1 và bà Võ Thị B không phải chịu. Ông Châu Văn H1 phải chịu là 300.000 đồng. Đã qua, ông H1 có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006753 ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T1 được miễn theo quy định.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Hoàng

Đặng Minh Trung

Bùi Thị Phương Loan

