

Bản án số: 61/2018/DS-ST

Ngày: 12/9/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA TRI – TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Ngữ

2. Ông Đặng Hoàng Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Giả Huệ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Chúc – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ba Tri xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2018/QĐXX-ST ngày 06 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2018/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* 1.1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1964.

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T: ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979. (Theo văn bản ủy ủy quyền ngày 18/6/2018) (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn R (I), sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Phan Thanh S, sinh năm 1983.

3.3. Bà Phan Thị G, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà G: ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2018 của bà G, văn bản ủy quyền ngày 10/7/2018 của ông S) (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/12/2017, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Minh T – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh S, bà Phan Thị G trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế 1188,5m² thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12, mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện B hiện nay do ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/12/2015.

Đất tranh chấp có nguồn gốc của tập đoàn cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn T trước năm 1990, sau đó ông T trao đổi phần đất này với ông Đ vào năm 1996 nhằm thuận tiện cho việc canh tác liền canh liền cư. Theo đó ông Đ giao diện tích khoảng 1300m² đất ruộng của gia đình ông Đ được cấp vào năm 1986 ở nơi khác (cùng địa phương) cho ông T, ông T giao lại cho ông Đ diện tích khoảng 1300m² đất ruộng (nay là đất tranh chấp). Việc trao đổi đất có làm giấy tay ngày 13/3/1996 ông Đ và ông T cùng ký tên. Năm 1996, ông Đ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến ngày 15/5/1998 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là thửa số 273, tờ bản đồ số 11, diện tích 1189m². Đến ngày 22/12/2015 được cấp lại theo dự án Vlap là thửa 291, tờ bản đồ số 12, diện tích 1210,6m².

Vào khoảng năm 1994, bà T có vay của vợ chồng ông R, bà N 03 chỉ vàng 24k. Việc vay vàng chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ, khi vay hai bên thỏa thuận lãi suất là 1,5 chỉ vàng 24k một năm, không có thỏa thuận thời hạn vay. Sau khi vay vợ chồng ông Đ có đóng lãi cho ông R được 03 năm (từ năm 1994- 1996) là 4,5 chỉ vàng 24k. Đến năm 1997 do không có khả năng đóng lãi nữa nên bà T gặp ông R thỏa thuận giao thửa đất 291, tờ bản đồ số 12 diện tích 1210,6m² cho ông R canh tác để trừ vàng lãi hàng năm, khi nào vợ chồng ông Đ, bà T trả đủ 03 chỉ vàng 24k đã vay cho vợ chồng ông R thì ông R trả lại đất cho vợ chồng ông Đ. Việc thỏa thuận giao đất canh tác để trừ lãi giữa bà T và ông R chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ cũng không có ai làm chứng. Ông R canh tác đất đến năm 2010 thì lên líp trồng dừa, do thời điểm này ông Đ thường vắng mặt tại địa phương nên không biết, đến năm 2014 thì ông Đ mới biết việc ông R thay đổi hiện trạng đất. Sau đó, vợ chồng ông Đ yêu cầu chuộc lại đất và trả đủ 03 chỉ vàng vay còn nợ cho ông R nhưng ông R không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Hiện trạng đất lúc giao cho ông R sử dụng là đất lúa, đến năm 2010 thì ông R lên líp trồng dừa, đến nay dừa đã cho thu hoạch trái.

Nay vợ chồng ông Đ có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1188,5m² thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, huyện B. Ông Đ, bà T đồng ý trả lại 03 chỉ vàng 24k đã vay cho ông R, bà N.

Do ông R có công tôn tạo đất lên líp trồng dừa nên ông Đ, bà T đồng ý nhận dừa và hoàn trả giá trị cây dừa cùng công tôn tạo bồi lấp đất lên líp cho ông R theo giá Hội đồng định giá đã định.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 22/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá tài sản ngày 16/3/2018 của Hội đồng định giá tài sản làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:

Vào khoảng năm 1987, vợ chồng ông Đ, bà T có thực cho ông diện tích khoảng 1210,6m² đất ruộng thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp T, xã T với giá 01 chỉ vàng 24k, việc thực đất chỉ nói miệng chứ không có làm văn bản và cũng không thỏa thuận thời hạn thực. Đến khoảng năm 1988, ông Đ nuôi vịt thua lỗ nên vợ chồng ông Đ, bà T bán luôn cho ông thửa đất này với giá 7,5 chỉ vàng 24k và ông đã giao cho ông Đ, bà T 6,5 chỉ vàng 24k cùng với 01 chỉ vàng 24k thực đất là đủ số vàng mua bán. Do hai bên đều quen biết nên tin tưởng nhau, vì vậy chỉ nói miệng mà không làm giấy mua bán. Lúc đó ông Đ có nói sẽ làm giấy tay cho ông nhưng sau đó ông Đ đi Cà Mau nên không có làm. Đồng thời, khoảng năm 1987 thì bà T có mượn của vợ ông 2,5 chỉ vàng 24k, việc cho mượn vàng cũng chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ. Đến khoảng năm 1990 thì bà T có gửi cho ông Tám L (đã chết) mang về trả cho vợ ông số tiền 500.000đ (thời điểm trả tương đương 01 chỉ vàng 24k) thì đến nay không trả nữa.

Việc ông Đ, bà T cho rằng có vay của vợ chồng ông 03 chỉ vàng 24k và có đóng lãi cho ông là không đúng sự thật. Bà T có mượn của vợ ông 2,5 chỉ vàng 24k nhưng không có đóng lãi. Và việc ông Đ, bà T bán đất cho ông thì ông đã giao đủ vàng rồi.

Về nguồn gốc đất: Đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây của bà Nguyễn Thị R. Sau đó bà R bị bệnh nên con bà R là anh T có sang nhượng phần đất trên cho ông để lấy tiền trị bệnh cho bà R. Tuy nhiên, chỉ vài ngày sau thì bà R chết nên con bà R xin chuộc lại và ông đồng ý. Sau này gia đình bà R trao đổi phần đất này cho ông Đ, rồi ông Đ mới thực và bán lại cho ông. Việc ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 291, tờ bản đồ số 12 ông hoàn toàn không biết.

Về quá trình sử dụng và hiện trạng đất tranh chấp: Đất này ông sử dụng liên tục từ năm 1987 đến nay, thời điểm năm 1987 là đất ruộng lúa, sau này trong quá trình sử dụng thì ông đã lên líp trồng dừa đến nay hơn 10 năm. Năm 2009, ông Đ, bà

T trở về địa phương nhưng không có tranh chấp gì với ông, đến năm 2015 mới tranh chấp.

Nay ông Đ, bà T yêu cầu ông trả lại diện tích đất 1210,6m² thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12 là ông không đồng ý, vì đất này ông Đ, bà T đã bán cho ông rồi. Đối với 1,5 chỉ vàng 24k bà T còn nợ vợ chồng ông thì ông không có tranh chấp nhưng nếu bà T trả thì ông nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trình bày:

Vào khoảng năm 1987, vợ chồng ông Đ, bà T có thực cho vợ chồng bà diện tích khoảng 1210,6m² đất ruộng thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp T, xã T với giá 01 chỉ vàng 24k, việc thực đất chỉ nói miệng chứ không có làm văn bản và cũng không thỏa thuận thời hạn thực. Đến khoảng năm 1988, ông Đ, bà T bán luôn thửa đất này cho vợ chồng bà với giá 7,5 chỉ vàng 24k, vợ chồng bà đã giao thêm cho ông Đ, bà T 6,5 chỉ vàng 24k cùng với 01 chỉ vàng 24k thực đất là đủ số vàng mua bán. Do hai bên quen biết nên việc mua bán chỉ nói miệng mà không có làm giấy tờ gì. Sau đó vợ chồng ông Đ đi khỏi địa phương nên vợ chồng bà không có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất thì vợ chồng bà canh tác đến nay.

Năm 1987, bà T có mượn của bà 2,5 chỉ vàng 24k, việc mượn vàng chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tay, khi vay bà T nói sẽ đóng lãi cho bà nhưng sau đó không thực hiện. Đến khoảng năm 1990, bà T có nhờ người mang về trả cho bà 500.000đ thì không trả nữa.

Nay ông Đ, bà T yêu cầu vợ chồng bà trả lại đất là bà không đồng ý. Đối với số vàng bà T vay còn nợ thì bà không tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét thấy trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán đã tuân thủ và tiến hành đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm nội quy phiên tòa theo quy định 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa là không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nhận thấy thành viên Hội đồng xét xử thể hiện sự vô tư, khách quan, độc lập khi xét xử. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Thửa đất 291, tờ bản đồ số 12, diện tích 1210,6m² qua đo đạc thực tế là 1188,5m² tọa lạc tại xã T, huyện B có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T trao đổi cho ông Đ năm 1994, đến năm 1996 thì làm giấy tay chuyển đổi đất. Năm 1997, ông Đ bà T thực cho ông R để trừ vàng lãi vay. Tuy nhiên, ông R cho rằng đất

này ông đã nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T vào năm 1988 với giá 7,5 chỉ vàng 24k và đã giao đủ vàng cho ông Đ bà T rồi. Đồng thời, ông R cho rằng năm 1987, bà T có vay của vợ chồng ông 2,5 chỉ vàng 24k nhưng năm 1990 đã gửi ông L mang về trả 500.000đ (tương đương 01 chỉ vàng thời điểm trả), hiện còn nợ 1,5 chỉ vàng 24k nhưng ông không tranh chấp vàng vay.

Xét lời trình bày của ông R cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất nêu trên của ông Đ, bà T vào năm 1988 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và cũng không được ông Đ, bà T thừa nhận. Bên cạnh đó, ông R sử dụng đất một thời gian dài nhưng không kê khai đăng ký mà để ông Đ, bà T kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lời trình bày của ông R là không có cơ sở. Do đó, áp dụng các Điều 197, 199 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trả lại cho ông Đ, bà T diện tích đất 1188,5m² thuộc thửa 291, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện B.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, bà T đồng ý trả 03 chỉ vàng 24k cho ông R, bà N.

Trên đất tranh chấp có tài sản của ông R, bà N gồm 44 cây dừa đang cho trái, 02 cây dừa nhỏ chưa cho trái và 02 cây chuối lớn nên ông Đ, bà T được quyền quản lý sử dụng 44 cây dừa đang cho trái, 02 cây dừa nhỏ chưa cho trái, 02 cây chuối lớn và trả giá trị tài sản bằng tiền là 45.040.000đ cho ông R, bà N. Và trong thời gian sử dụng đất ông R có công tôn tạo đất từ đất lúa thành đất lên líp trồng dừa nên ông Đ, bà T có nghĩa vụ hoàn trả tiền công tôn tạo đất là 7.131.000đ cho ông R, bà N, tổng cộng là 52.171.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó việc đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1188,5m² thuộc thửa 291, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và biên bản xác minh của Tòa án (bút lục 113-117) có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 1188,5m² thuộc thửa 291, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, huyện B có nguồn gốc là của ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

[2.2] Ông Đ, bà T cho rằng năm 1994 vay của ông R, bà N 03 chỉ vàng 24k với lãi suất là 1,5 chỉ vàng 24k một năm. Sau khi vay đã đóng lãi cho ông R, bà N được 03 năm thì không đóng nữa nên năm 1997 ông Đ, bà T cầm cố thửa đất 291, tờ bản đồ số 12, diện tích 1210,6m² cho ông R, bà N để trừ lãi, khi nào trả đủ 03 chỉ vàng 24k cho ông R, bà N thì ông R, bà N trả đất. Ông R, bà N cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất 291, tờ bản đồ số 12 từ ông Đ, bà T vào năm 1988 với giá 7,5 chỉ vàng 24k và đã giao đủ vàng cho ông Đ, bà T. Tuy nhiên, ông Đ, bà T không thừa nhận có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông R, bà N và ông R, bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đã giao đủ vàng mua đất cho ông Đ, bà T.

[2.3] Bên cạnh đó, tại biên bản xác minh của Tòa án đối với ông Nguyễn Văn T (bút lục 117) thì ông T trao đổi thửa đất nêu trên cho ông Đ vào năm 1994, đến năm 1996 thì làm giấy tay trao đổi đất cho ông Đ để ông Đ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy, lời trình bày của ông Đ về thời điểm chuyển đổi đất là phù hợp với lời khai của ông T và phù hợp với bản hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng ruộng đất ngày 13/3/1996 giữa ông T với ông Đ do ông Đ giao nộp. Do đó, ông R cho rằng nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ ông Đ, bà T vào năm 1988 là không có cơ sở.

[2.4] Mặt khác, ông R, bà N cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên từ ông Đ, bà T từ năm 1988 nhưng trong suốt quá trình quản lý sử dụng ông R không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà đất này ông Đ kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 15/5/1998 và lần cấp đổi mới theo dự án VLap là ngày 22/12/2015 nhưng ông R cũng không có tranh chấp gì với ông Đ, bà T.

[2.5] Từ các phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do ông Đ, bà T cho rằng còn nợ ông R, bà N 03 chỉ vàng 24k và đồng ý trả số vàng nêu trên cho ông R, bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Trong quá trình sử dụng đất ông R, bà N có công tôn tạo đất từ đất ruộng lúa lên líp trồng dừa nhưng ông Đ, bà T không có ngăn cản, tranh chấp. Hiện nay trên đất tranh chấp có 44 cây dừa cho trái, 02 cây dừa nhỏ chưa cho trái và 02 cây chuối của ông R, bà N. Do đó, ông Đ, bà T được quyền quản lý, sử dụng 44 cây dừa cho trái, 02 cây dừa nhỏ chưa cho trái và 02 cây chuối trên đất và có nghĩa vụ trả giá trị dừa, chuối cùng công tôn tạo đất từ đất ruộng lúa thành đất trồng dừa cho ông

R, bà N theo giá Hội đồng định giá đã định là 44 cây dừa lớn x 1.000.000đ/cây + 02 cây dừa nhỏ x 500.000đ/cây + 02 cây chuối x 20.000đ/cây = 45.040.000đ và giá chênh lệch cho công tôn tạo bồi lấp đất là $1188,5m^2 \times 6.000.000đ/1000m^2$ (giá đất lúa 60.000.000đ/1000m², giá đất trồng dừa 66.000.000đ/1000m²) = 7.131.000đ, tổng cộng là 52.171.000đ.

[3] Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ + đo đạc + định giá + thu thập quy trình: 2.634.000đ bị đơn ông Nguyễn Văn R phải chịu, do ông Đ, bà T đã nộp tạm ứng trước số tiền nêu trên nên ông R phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nêu trên cho ông Đ, bà T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 300.000đ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: (03 chỉ vàng 24k $\approx$ 3.450.000đ/chỉ + 52.171.000đ) x 5% = 3.126.050đ ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 197, 199, 221, 309, 315, 316 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1188,5m² thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện B. (có trích lục họa đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

Ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả 03 chỉ vàng 24k cho ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị N.

Ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có quyền quản lý sử dụng 44 cây dừa đang cho trái, 02 cây dừa nhỏ chưa cho trái, 02 cây chuối và có nghĩa vụ trả giá trị 44 cây dừa lớn, 02 cây dừa nhỏ chưa cho trái, 02 cây chuối bằng tiền là 45.040.000đ (Bốn mươi lăm triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn R, bà Ngô Thị N.

Ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả giá trị công tôn tạo bồi lấp đất của $1188,5\text{m}^2 \times 6000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 = 7.131.000\text{đ}$ (Bảy triệu một trăm ba mươi một ngàn đồng).

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ + đo đạc + định giá + thu thập quy trình: 2.634.000đ (Hai triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng) bị đơn ông Nguyễn Văn R phải chịu, do ông Đ, bà T đã nộp tạm ứng trước số tiền nêu trên nên ông R phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nêu trên cho ông Đ, bà T.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) buộc bị đơn ông Nguyễn Văn R phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: $(03 \text{ chỉ vàng } 24\text{k} \approx 3.450.000\text{đ}/\text{chỉ} + 52.171.000\text{đ}) \times 5\% = 3.126.050\text{đ}$ (Ba triệu một trăm hai mươi sáu ngàn không trăm năm mươi đồng) ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

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.

Báo cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xử phúc thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

*** Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu.

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

Trần Thị Phương Nhi

