TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **101**/2018/DS-PT

Ngày 13 - 8 - 2018

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/. Bà Trương Tố Hương.

2/. Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Trần Hồng Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 13 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018, về việc: "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1/- Nguyên đơn:

1.1. Bà A. Địa chỉ: ấp X2, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Bà B. Địa chỉ: ấp X4, xã Y3, huyện Z2, tỉnh Sóc Trăng.

1.3. Bà C. Địa chỉ: ấp X4, xã Y3, huyện Z2, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà B và bà C*: Bà A. Địa chỉ: ấp X2, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng (theo các giấy ủy quyền cùng ngày 10/7/2015). (vắng mặt)

2/- Bị đơn:

2.1. Ông D. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn D*: Luật sư W - Văn phòng luật sư W; Địa chỉ: ấp X3, xã Y2, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (vào sổ đăng ký số 81 ngày 07/8/2018). (có mặt)

2.2. Ông E. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3/. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông F. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.2. Ông G;

3.3. Bà H;

Cùng địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (cùng có mặt)

4/. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Bà K. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.2. Bà L. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5/. Người làm chứng:

5.1. Bà NLC1. Địa chỉ: ấp X1, xã Y3, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.2. Ông NLC2. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.3. Ông NLC3. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.4. Ông NLC4. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.5. Ông NLC5. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.6. Bà NLC6. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.7. Bà NLC7. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.8. Ông NLC8. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6/. Người kháng cáo: Ông D là bị đơn và bà K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn trình bày**: Cha của các nguyên đơn (A, B và C) là ông N (chết năm 1993) có phần đất diện tích 10.820m^2, thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, do ông N đứng tên trong Sổ địa chính.

Phần đất trên ông N canh tác từ năm 1976 - 1980 thì Nhà nước quản lý, đến năm 1990 tập đoàn giao trả lại cho ông N. Sau khi nhận lại đất, ông N cho ông M thuê toàn bộ diện tích 10.820m^2 nêu trên với giá 20 giạ lúa/năm. Sau khi ông M chết thì ông N tiếp tục cho ông F thuê canh tác. Đến năm 1993, ông N chết, vì tin tưởng ông F là chỗ quen biết nên bà A, bà B và bà C tiếp tục cho ông F thuê phần

đất nêu trên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên các bà rời quê lên huyện Z1 để làm ăn. Đến khoảng cuối năm 2013, khi bà A, bà B, bà C yêu cầu lấy lại đất thì ông F cho biết là ông D đã lấy lại toàn bộ phần đất nêu trên, sau đó chuyển nhượng cho ông F 3.900m^2 với giá 20.000.000đồng, phần diện tích còn lại ông D tiếp tục cho ông F thuê.

Do đó, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả các nguyên đơn phần đất đã chiếm có diện tích 10.820m^2, thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, do ông N đứng tên trong Sổ địa chính. Trong quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc, thẩm định thực tế thì phần đất thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 11.885,9m^2. Trong đó, ông F quản lý và sử dụng 5.348,15m^2, ông E quản lý và sử dụng 6.537,75m^2.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông D, ông F và bà K giao trả phần đất có diện tích 5.348,15m^2 thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng;

- Buộc ông E giao trả phần đất có diện tích 6.537,75m^2 thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn ông D trình bày**: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng là do ông, bà nội vợ để lại. Sau năm 1975, ông P (cha vợ ông) cho ông N canh tác. Khi ông N nhận đất thì ông N cho gia đình ông M thuê diện tích đất trên. Sau khi ông N chết (khoảng năm 1993), ông P cùng với bà NLC1 (em ông P) giao kết với bà NLC6 (là vợ ông M, là mẹ của ông F) tiếp tục cho ông F thuê phần đất trên với giá 10 giạ lúa/năm, giao cho ông D nhận. Số tiền cho thuê đất dùng vào việc thờ cúng ông, bà hàng năm.

Đến năm 1996 - 1997, ông P và bà Q (mẹ vợ ông D) kêu hai vợ chồng ông đến gặp bà NLC6 để chuyển nhượng diện tích đất trên, thì ông F nói phần đất cho gia đình ông F thuê có diện tích 04 công tầm 03m nên tính là 04 công tầm 03m. Sau đó, việc mua, bán được thực hiện tại nhà ông NLC5, ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, đại diện ban nhân dân ấp X có ông NLC3, ông NLC2 và người làm chứng là ông NLC4 và ông NLC5. Ông D và bà K đã thỏa thuận bán phần đất ruộng 04 công tầm 03m nêu trên với số tiền là 20.000.000đồng nhưng ông F đã giao được 15.000.000đồng, còn nợ lại 5.000.000đồng, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, không có đo đạc khi giao đất.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu ông và ông F trả cho các nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.348,15m^2) thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng mà ông và bà K đã chuyển nhượng cho ông F vì phần diện tích đất trên là đất hương hoả của ông, bà để lại.

Ông cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông F yêu cầu ông và bà K phải trả cho ông F giá trị đất 03 công tầm 03m (1.296m^2/01 công) với số tiền là

135.000.000 đồng, ông không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông F.

- **Bị đơn ông E trình bày**: Nguồn gốc đất tranh chấp vào năm 1984, Nhà nước cấp cho cha ông là ông M canh tác để lấy tiền gửi thư cho ông vì lúc đó ông đang đi nghĩa vụ quân sự, khi cấp không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, lúc đó nghe cha ông nói lại là phát đất (chặt cây, cỏ) trồng được hơn 01 công tầm cấy (tầm 03m), vì lúc đó đất còn hoang hóa, cỏ mọc.

Đến năm 1987, ông đi nghĩa vụ quân sự về thì cha ông cho lại ông canh tác, ông canh tác được khoảng 02 công 07 tầm (công tầm 03m) và ông tiếp tục khai phá thêm. Đến năm 1990, Nhà nước có chính sách trang trải đất đai thì ông N có đến gặp ông cho rằng phần diện tích đất ông đang canh tác là của ông N, ông canh tác thì phải trả cho ông N 01 công là 03 giạ lúa, lúc đó ông N tính là 04 công đất nên ông trả cho ông N 12 giạ lúa/01 vụ/01 năm. Ông N có ghi tờ giấy tập học sinh cho ông với nội dung để cho ông khai phá, canh tác hàng năm để đong lúa cho ông N, ông chỉ được canh tác không được quyền bán, hiện nay tờ giấy này đã thất lạc, nhưng khi ông D đòi bán đất thì ông có đem trình lên Ban nhân dân ấp X lúc đó có ông NLC2 và ông NLC3 chứng kiến.

Sau khi ông N chết thì ông P là anh ruột của ông N đến tiếp tục thu lúa thuê đất hàng năm 12 giạ lúa/01 vụ/01 năm, ông P thu được vài năm thì ông D là con rể của ông P tiếp tục thu lúa của ông được vài năm thì ông D kêu ông để bán diện tích đất 04 công đất trồng lúa với giá 5.000.000đồng/01 công, ông không có tiền mua nên ông D lấy đất lại bán cho ông F với giá 5.000.000đồng/01 công, còn việc mua bán cụ thể thì ông không biết. Diện tích đất ông D bán cho ông F thì hiện nay ông F đang canh tác. Còn diện tích đất hiện nay ông đang canh tác 6.537,75m^2 thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà nội ông tên Lâm Thị Luôi cho ông từ năm 1985 và ông tự khai phá nhiều năm, thuê máy cơ giới san ủi đất mới có được diện tích đất trồng lúa và bằng phẳng như hiện nay vì trước đây là đất hoang hóa, cây cỏ mọc um tùm.

Nay ông không đồng ý trả phần diện tích đất 6.537,75m^2 thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn và ông cũng không yêu cầu các nguyên đơn phải trả giá trị công sức cải tạo đất cho ông vì nguồn gốc diện tích đất trên là của bà nội ông cho ông.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông F trình bày**: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông đang canh tác 5.348,15m^2 thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng là của cha ông P và ông N cho ông N. Đến khoảng năm 1979, ông N cho ông M (là cha ruột của ông) thuê làm ruộng, giá thuê mỗi năm 04 giạ lúa mùa (chỉ làm được 01 vụ lúa/năm) đến khi ông N chết (khoảng năm 1993). Trong thời gian ông N còn sống thì ông N đến gia đình ông lấy lúa thuê hàng năm. Khi ông N chết, ông P là anh ruột của ông N tiếp tục lấy lúa thuê thêm 02 năm nữa (mỗi năm 10 giạ lúa mùa). Sau đó, khoảng năm 1995 - 1996, ông P nói với con ruột và con rể là bà K (tên thường gọi Mai) và ông D đến gặp ông F để nói chuyện chuyển nhượng đất. Bà K, ông D và ông thỏa thuận bán 04 công tầm 03m (1.296m^2/01 công) là toàn bộ diện tích hiện nay ông

đang sử dụng 5.348,15m^2 tại thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 20.000.000đồng tại nhà ông NLC5 cư trú cùng ấp X, xã Y, thỏa thuận 03 năm trả đủ 20.000.000đồng, 02 năm đầu ông đã trả 15.000.000đồng cho bà K, ông D cùng nhận tiền, hiện nay ông vẫn còn nợ lại vợ chồng bà K, ông D 5.000.000đồng. Mua bán đất không có làm giấy tờ, giao nhận tiền cũng không có làm biên nhận nhưng bà K, ông D đã thừa nhận việc bán đất cho ông và cũng thừa nhận đã nhận số tiền 15.000.000đồng.

Nay ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông D và bà K phải trả cho ông giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/01 công) với số tiền 135.000.000đồng. Vì ông tính là đã trả tiền được 03 công tầm lớn rồi nên ông yêu cầu ông D, bà K trả giá trị đất cho ông 03 công tầm lớn (1.296m^2 x 3 = 3.888m^2) theo giá Nhà nước quy định 35.000đồng/m^2 là 135.000.000đồng.

Vào ngày 07/4/2014, ông và vợ là bà L cùng thống nhất cố toàn bộ diện tích đất ruộng 04 công tầm 03m (phần đất đang tranh chấp) theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 5.348,15m^2 cho ông G và bà H với giá cố là 30 chỉ vàng 24K, thời gian cố là 05 năm tính từ ngày cố đất đến đầu tháng 01/2019 là kết thúc. Nay ông đồng ý cùng với vợ ông trả cho ông G, bà H 30 chỉ vàng 24K đã nhận từ ông G, bà H.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K trình bày**: Nguồn gốc phần đất thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, trước năm 1975 do ông P canh tác. Đến khi vào tập đoàn, nếu ai không vào tập đoàn thì bị thu hồi đất, ông P thấy ông N nghèo khổ nên giao phần diện tích đất trên cho ông N canh tác, bà không nhớ năm giao đất cho ông N canh tác. Khi ông N nhận đất thì ông N cho gia đình ông M thuê diện tích đất trên. Khoảng năm 1992 - 1993, ông N bệnh thì giao trả phần diện tích đất trên cho ông P, ông P và bà NLC1 (em ruột của ông P, ông N) nói chuyện với bên thuê đất là bà NLC6 (vợ ông M) tiếp tục cho bên ông M thuê đất tiếp vì bà NLC6 nói ông N hứa cho thuê đất suốt đời nên tiếp tục cho ông F thuê phần đất trên với giá 10 giạ lúa/năm, giao cho chồng bà là ông D nhận, số tiền cho thuê đất dùng vào việc thờ cúng ông, bà hàng năm.

Đến năm 1996 - 1997, cha mẹ bà là ông P và bà Q (Q) kêu vợ chồng bà đến gặp mẹ ông F là bà NLC6 để chuyển nhượng diện tích đất trên, thì ông F nói diện tích đất cho gia đình ông F thuê có 04 công tầm 03m nên tính là 04 công tầm 03m. Sau đó, việc mua, bán được thực hiện tại nhà ông NLC5, ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, đại diện Ban nhân dân ấp X có ông NLC3, ông NLC2 và người làm chứng là ông NLC4 và ông NLC5; vợ chồng bà đã thoả thuận bán phần đất ruộng 04 công tầm 03m trên với số tiền là 20.000.000đồng nhưng ông F đã giao được 15.000.000đồng, còn nợ lại 5.000.000đồng, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, không có đo đạc khi giao đất.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng bà và ông F trả cho các nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.348,15m^2) thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng mà vợ chồng bà đã chuyển

nhượng cho ông F vì phần diện tích đất trên là đất hương hỏa của ông, bà để lại. Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông F yêu cầu vợ chồng bà phải trả cho ông F giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/01 công) với số tiền là 135.000.000đồng, bà không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông F.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông G và bà H trình bày**: Vào ngày 07/4/2014, ông G và bà H nhận cố đất từ ông F và bà L diện tích đất ruộng là 04 công tầm 03m (1.296m^2/01 công) thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 30 chỉ vàng 24K, thời gian cố đến đầu tháng 01 năm 2019, nếu ông F, bà L không có tiền chuộc lại đất thì ông G và bà H tiếp tục canh tác, khi cố đất có đo đạc bằng tầm 03m, theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.348,15m^2. Đến nay ông F và bà L chưa chuộc lại diện tích đất cố trên.

Ngày 25/5/2014, ông G và bà H nhận cố đất từ ông E diện tích đất ruộng là 11 tầm 03m, tính ra chưa được 01 công tầm 03m, thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 07 chỉ vàng 24K, thời gian cố đến hết năm 2018 qua đầu năm 2019, nếu ông E không có tiền chuộc lại đất thì ông G và bà H tiếp tục canh tác, khi cố đất có đo đạc bằng tầm 03m, theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.188m^2. Đến nay ông E chưa chuộc lại diện tích đất cố trên. Đến năm 2015, ông G và bà H thuê phần đất 2,5 công tầm 03m đất ruộng từ ông E, giá thuê hàng năm là 2.600.000 đồng/01 công/01 năm, hết hạn thuê ông G, bà H không thuế tiếp. Đến đầu năm 2017 ông G thuê lại phân diện tích đất ruộng do ông E quản lý 2,5 công tầm 03m (diện tích đo thực tế là 4.304,56m^2) thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 02 nêu trên) tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng thời gian thuê tính mỗi vụ lúa và trả tiền thuê mỗi vụ lúa là 1.500.000 đồng/01 công tầm 03m, thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Khi ông G và bà H nhận cố đất thì không biết toàn bộ diện tích đất trên có tranh chấp vì ông F có đem giấy sang (chuyển nhượng đất từ ông D cho ông G xem nên ông G và bà H nhận cố đất từ ông F, bà L. Đến khi Toà án xuống nhà xác minh và thông báo thì ông G và bà H mới biết là toàn bộ phần diện tích đất ông G, bà H nhận cố từ ông F, ông Thuyển và phần đất thuê từ ông E đang có tranh chấp.

Nay do đất có tranh chấp nên ông G và bà H yêu cầu Toà án huỷ hai hợp đồng cố đất trên giữa ông G, bà H với ông F, bà L và huỷ hợp đồng cố đất trên giữa ông G, bà H với ông E và yêu cầu ông F, bà L trả lại cho ông G, bà H 30 chỉ vàng 24K; ông E trả lại cho ông G, bà H 07 chỉ vàng 24K. Phần diện tích đất thuê của ông E đến nay đã thu hoạch lúa và ông G đã trả đất lại cho ông E.

- **Tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 11 năm 2017, ông E trình bày**: Ông có cố đất cho ông G theo giấy cố đất ruộng lập ngày 25/5/2014. Ông cố diện tích 11 tầm 03m với giá cố là 07 chỉ vàng 24K là một phần diện tích đất tranh chấp do ông quản lý và hiện nay ông cũng cho ông G thuê phần đất ruộng 4.304,56m^2 là một phần diện tích đất tranh chấp do ông quản lý, thời hạn thuê là mỗi vụ lúa giá thuê là 1.500.000 đồng/01 công tầm 03m. Phần diện tích đất hàng năm khác 779,34m^2 và phần đường nước diện tích 265,85m^2 hiện nay do ông quản lý nhưng

đang bỏ trống. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông G, bà H về việc hủy hợp đồng cố đất ruộng lập ngày 25/5/2014 buộc ông trả cho ông G, bà H 07 chỉ vàng 24K vì phần đất này là của ông, ông cố đất cho ông G, bà H là đúng pháp luật và ông cũng không đồng ý trả đất theo yêu cầu của các nguyên đơn vì phần đất này là của bà nội ông cho ông. Ông không có yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thuê đất giữa ông với ông G.

- Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm 01/2018/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2018 đã quyết định căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 137, 255, 258 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 1, 2, 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 2, khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông D, bà K với ông F đối với phần diện tích 5.348,15m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 giữa ông F, bà L với ông G, bà H đối với diện tích 5.348,15m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

3. Buộc ông D, bà K, ông F, bà L, ông G, bà H giao trả cho ông N phần đất có diện tích 5.348,15m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Do ông N đã chết nên giao cho bà A, B, C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

4. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 giữa ông E với ông G, bà H đối với diện tích 1.188m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

5. Buộc ông E, ông G, bà H giao trả cho ông N phần đất có diện tích 1.188m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Do ông N đã chết nên giao cho bà A, B, C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

6. Buộc ông E giao trả cho ông N phần đất có diện tích 5.349,75m^2 (trong đó gồm diện tích đất LUC 4.304,56m^2, đất HNK 779,34m^2, diện tích đất đường nước là 265,85m^2) là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Do ông N đã chết nên giao cho bà A, B, C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

7. Giao các loại cây trồng trên phần đất do ông E quản lý gồm có: Bạch đàn loại A 18 cây; bạch đàn loại B 07 cây; bạch đàn loại C 21 cây; bồ đề loại A 01 cây; méc loại A 01 cây; gừa loại A 01 cây cho các nguyên đơn quản lý, sử dụng. Các nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông E có giá trị là 2.930.000đồng (hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

8. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông F đối với yêu cầu ông D và bà K trả cho ông F giá trị 03 công tầm 03m (3.888m^2) với số tiền 135.000.000đồng như sau: Buộc ông D và bà K trả cho ông F số tiền 15.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 86.092.625đồng. Tổng cộng là 101.092.625đồng (một trăm lẻ một triệu không trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông F đối với yêu cầu ông D và bà K trả cho ông F giá trị đất 03 công tầm 03m (3.888m^2) với số tiền là 33.907.375đồng (ba mươi ba triệu chín trăm lẻ bảy nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

10. Buộc ông F và bà L phải trả cho ông G, bà H 30 chỉ vàng 24K. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 3.550.000đồng/01 chỉ vàng 24K x 30 chỉ vàng 24K = 106.500.000đồng (một trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

11. Buộc ông E phải trả cho ông G, bà H 07 chỉ vàng 24K. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử

vụ án là 3.550.000đồng/01 chỉ vàng 24K x 07 chỉ vàng 24K = 24.885.000đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm, lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 14/5/2018, bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông F. Ông D bà K không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc buộc ông bà phải trả cho ông F số tiền 15.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 86.092.625đồng, tổng cộng là 101.092.625đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các nguyên đơn vắng mặt và cũng không có ý kiến bằng văn bản, nên xem như các nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông F, ông G và bà H không rút lại đơn yêu cầu độc lập; bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn D đưa ra những căn cứ, lập luận và cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện, nên yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, không buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho ông F.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và cho rằng cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 86.092.625đồng là chưa chính xác, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo (theo đơn kháng cáo ngày 14/5/2018 của bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, đã được chấp nhận theo Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 08/2018/QĐ-PT, ngày 04/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng) là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, các nguyên đơn và đại diện cho nguyên đơn A, B và C; bị đơn E; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L; người làm chứng NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5, NLC6, NLC7 và NLC8 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt họ không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[II] Về nội dung:

[1] Các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 11.885,9m^2, thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng do ông N (cha các nguyên đơn) đứng tên Sổ địa chính. Trong đó, bị đơn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan K quản lý, sử dụng diện tích 5.348,15m^2, đến khoảng năm 1996 ông D và bà K chuyển nhượng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập F hết diện tích và đến ngày 07/4/2014 ông F cầm cố cho ông G và bà H; bị đơn E quản lý, sử dụng diện tích 6.537,75m^2, đến ngày 25/5/2014 ông E cầm cố cho ông G và bà H 1.188m^2, đến năm 2015 ông E cho ông G, bà H thuê 4.304,56m^2 và hiện tại ông G, bà H đã trả diện tích đất thuê, nên hiện tại ông E quản lý, sử dụng diện tích 5.349,75m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của ông N, từ đó giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, tuyên bố các giao dịch gồm: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà K với ông F, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông F, bà L với ông G, bà H đối với phần đất 5.348,15m^2 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông E với ông G, bà H đối với phần đất 1.188m^2 là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc các bên có tham gia giao kết hợp đồng và đang quản lý, sử dụng đất giao trả cho các nguyên đơn toàn bộ diện tích đất tranh chấp và buộc thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D và bà K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông F, ông bà không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc buộc ông bà phải trả cho ông F số tiền 15.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 86.092.625đồng, tổng cộng là 101.092.625đồng, với lý do ông bà chỉ thay mặt cho ông P và bà Q (là cha mẹ ruột của bà K và là cha mẹ vợ của ông D) đi thu lúa thuê hàng năm đối với phần đất tranh chấp (phần 5.348,15m^2), đến khi ông P chết thì bà Q đồng ý chuyển nhượng đất cho ông F, nên ông D và bà K đứng ra trực tiếp chuyển nhượng cho ông F là theo bà Q yêu cầu. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Sóc Trăng các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì có hiệu lực pháp luật, các bên phải thi hành, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[3] Xét kháng cáo của ông D, bà K thì thấy rằng: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2016 (bút lục 245-247), bà K thừa nhận "*Đến khoảng năm 1996, ông P và bà Q sợ sau này không ai lo việc mồ mã, nên kêu ông D đi chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho ông F. Tại nhà ông NLC5, ông NLC2 (trưởng ấp), có vợ chồng tôi, ông F, ông NLC4 và ông NLC3, tại đó thỏa thuận là bán cho ông F với giá 20.000.000 đồng, nhưng ông F chỉ đưa cho vợ chồng tôi 15.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng cho đến nay*", "*Vợ chồng tôi chỉ chuyển nhượng cho ông F, chứ không có chuyển nhượng cho ông E*" và tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2016 (bút lục 250-251), bà K tiếp tục thừa nhận "*Vào năm 1996-1997, cha mẹ tôi tên P và Q kêu hai vợ chồng tôi (tôi và ông D) đến gặp mẹ ông F là bà NLC6 (vợ ông M) để chuyển nhượng diện tích đất trên, thì ông F nói diện tích đất cho gia đình ông F thuê có diện tích 04 công tầm 03m nên tính là 04 công tầm 03m. Tại nhà ông NLC5 ngụ ấp X, xã Y, ông D nói giá chuyển nhượng đất là 30.000.000 đồng, ông NLC2 nói bên ông F khổ quá nên lấy giá 20.000.000 đồng, tôi và ông D về thảo luận trong gia đình nên đồng ý chuyển nhượng diện tích 04 công đất ruộng tầm 03m trên với giá 20.000.000 đồng. Thỏa thuận xong, đến khoảng mấy ngày sau ông F lên nhà mẹ tôi là bà Q ngụ ấp X, xã Y để giao tiền, tôi và ông D cùng nhận tiền từ ông F đưa số tiền 15.000.000 đồng*". Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm ông D và bà K cũng thừa nhận chính ông bà là người đứng ra chuyển nhượng đất cho ông F, nhưng cho rằng chuyển nhượng cho bà Q và bà Q nhận tiền. Ngoài ra, còn có người làm chứng như bà NLC6, ông NLC5 và ông NLC4 đều xác nhận ông D là người đã chuyển nhượng đất cho ông F, nhưng do ông F trả tiền chuyển nhượng đất không đủ nên ông D là người đã gửi đơn đến ban hòa giải ấp X, tổ chức hòa giải tại nhà ông thì ông D đồng ý cho ông F trả tiền chuyển nhượng đất hàng năm (bút lục 207-212, 309-310) và người làm chứng ông NLC2 cũng xác nhận ông D chuyển nhượng đất cho ông F diện tích khoảng 04-05 công tầm 03m với số tiền 20.000.000đồng, ông F trả trước 15.000.000đồng và giao kèo khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong ông F trả đủ số tiền 5.000.000đồng còn lại, ông có chứng kiến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất tại nhà ông NLC5, bên phía ông D có ông D và bà K là vợ ông D thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông F như đã nêu trên (bút lục 189-190). Từ sự thừa nhận của bà K và sự xác nhận của những người làm chứng nêu trên đã có căn cứ khẳng định ông D, bà K là người đã chuyển nhượng phần đất 5.348,15m^2 cho ông F và là người đã trực tiếp nhận số tiền chuyển nhượng đất 15.000.000đồng từ ông F. Do vậy, theo ông D và bà K kháng cáo cho rằng bà Q là người đã chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng đất, ông bà không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất với ông F là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D, bà K là người chuyển nhượng đất cho ông F và đất không thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông D, bà K mà ông D, bà K chuyển nhượng cho ông F là không đúng pháp luật, nên cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà K với ông F (diện tích đất 5.348,15m^2) vô hiệu và xử lý hậu quả, xác định lỗi của mỗi bên tương ứng 50/50, buộc ông D, bà K hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất đã

nhận là 15.000.000đồng và bồi thường thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) là có căn cứ và đúng pháp luật.

[5] Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà K phải bồi thường thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) cho ông F với số tiền tương ứng 86.092.625đồng {(5.348,15m^2 x 35.000đồng/m^2) - 15.000.000đồng) : 2} là chưa chính xác. Bởi lẽ, theo đơn yêu cầu độc lập ông F yêu cầu ông D, bà K phải trả giá trị đất theo giá Nhà nước quy định đối với diện tích đất 03 công (tầm 03m) tương đương với diện tích 3.888m^2 (03 công x 1.296m^2) mà ông F đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông D, bà K, chứ không phải yêu cầu đối với toàn bộ diện tích đất 5.348,15m^2 đã chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm tính giá trị chênh lệch trên toàn bộ diện tích đất 5.348,15m^2 để buộc ông D, bà K bồi thường là không đúng. Đồng thời, trên thực tế hai bên thỏa thuận chyển nhượng diện tích đất là 04 công (tầm 3m) với giá 20.000.000đồng nhưng ông F chỉ mới trả cho ông D, bà K số tiền chuyển nhượng đất 15.000.000đồng tương đương với diện tích đất 03 công (tầm 03m - 3.888m^2). Do đó, ông D, bà K chỉ phải bồi thường thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) cho ông F với số tiền tương ứng 60.540.000đồng {(3.888m^2 x 35.000đồng/m^2) - 15.000.000đồng) : 2}

[6] Mặt khác, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc các nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng cho ông E với số tiền 2.930.000đồng nhưng không tuyên về lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án là có thiếu sót. Đồng thời, cách tuyên trả vàng quy đổi ra tiền tại thời điểm xét xử và phải chịu lãi suất chậm trả là chưa chính xác, không nêu độ tuổi vàng (độ tuổi vàng theo mua bán trên thị trường) là gây khó khăn khi thi hành án, nên cấp phúc thẩm bổ sung và tuyên lại cho đầy đủ và đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[7] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm về xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (về bồi thường thiệt hại) giữa ông D, bà K với ông F và bổ sung nội dung tuyên án về lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án.

[8] Theo Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn D là chưa đủ cơ sở để xem xét, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông D và bà K và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Do kháng cáo được chấp nhận một phần và bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo ông D và bà K không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm ông D, bà K và ông F phải chịu được điều chỉnh lại cho đúng pháp luật; ông D và bà K phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài sản là 3.777.000đồng (15.000.000đ + 60.540.000đ x 5%); ông F phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là 2.973.000đồng (59.460.000đồng x 5%).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K.

2/. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 137, 255, 258 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 1, 2, 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 2, khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/ 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông D, bà K với ông F đối với phần diện tích 5.348,15m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2.2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 giữa ông F, bà L với ông G, bà H đối với diện tích 5.348,15m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong

Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2.3. Buộc ông D, bà K, ông F, bà L, ông G, bà H giao trả cho ông N phần đất có diện tích 5.348,15m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Do ông N đã chết nên giao cho bà A, bà B, bà C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2.4. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 giữa ông E với ông G, bà H đối với diện tích 1.188m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2.5. Buộc ông E, ông G, bà H giao trả cho ông N phần đất có diện tích 1.188m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Do ông N đã chết nên giao cho bà A, bà B, bà C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2.6. Buộc ông E giao trả cho ông N phần đất có diện tích 5.349,75m^2 (trong đó gồm diện tích đất LUC 4.304,56m^2, đất HNK 779,34m^2, diện tích đất đường nước là 265,85m^2) là một phần diện tích thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Do ông N đã chết nên giao cho bà A, bà B, bà C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z được đính kèm bản án.

2.7. Giao các loại cây trồng trên phần đất do ông E quản lý gồm có: Bạch đàn loại A 18 cây; bạch đàn loại B 07 cây; bạch đàn loại C 21 cây; bồ đề loại A 01 cây; méc loại A 01 cây; gừa loại A 01 cây cho bà A, bà B, bà C được quyền sở hữu. Bà A, bà B, bà C cùng có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông E có giá trị là 2.930.000đồng (hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông E có đơn yêu cầu Thi hành án thì bà A, bà B, bà C phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho ông E theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu bà A, bà B, bà C không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.8. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông F đối với yêu cầu ông D, bà K trả cho ông F giá trị 03 công tầm 03m (3.888m^2) với số tiền 135.000.000đồng như sau: Buộc ông D, bà K cùng phải trả cho ông F số tiền 15.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 60.540.000đồng, tổng cộng là 75.540.000đồng (bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông F có đơn yêu cầu Thi hành án thì ông D, bà K phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho ông F theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu ông D, bà K không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.9. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông F đối với yêu cầu ông D, bà K trả cho ông F giá trị 03 công tầm 03m (3.888m^2) với số tiền là 59.460.000đồng (năm mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi nghìn).

2.10. Buộc ông F, bà L cùng phải trả cho ông G, bà H 30 chỉ vàng 24K (98%). Khi thực hiện trả vàng phải quy đổi vàng bằng tiền theo giá thị trường (giá bán ra) tại thời điểm thi hành án.

2.11. Buộc ông E phải trả cho ông G, bà H 07 chỉ vàng 24K (98%). Khi thực hiện trả vàng phải quy đổi vàng bằng tiền theo giá thị trường (giá bán ra) tại thời điểm thi hành án.

2.12. Về chi phí giám định tài sản:

Ông D, ông E, ông F, bà K phải chịu 1.783.000đồng để trả lại cho bà A, bà B, bà C số tiền tạm ứng đã nộp, cụ thể:

- Ông D, bà K cùng phải chịu 401.000đồng.

- Ông E phải chịu 981.000đồng.

- Ông F phải chịu 401.000đồng.

2.13. Về chi phí định giá tài sản:

Ông D, ông E, ông F, bà K phải chịu 1.200.000đồng để trả lại cho bà A, bà B, bà C số tiền tạm ứng đã nộp, cụ thể:

- Ông D, bà K cùng phải chịu 270.000đồng.

- Ông E phải chịu 660.000đồng.

- Ông F phải chịu 270.000đồng.

2.14. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông E, ông F, bà L phải chịu 390.000đồng để trả lại cho bà A, bà B, bà C số tiền tạm ứng đã nộp, cụ thể:

- Ông E phải chịu 214.500đồng.

- Ông F, bà L cùng phải chịu 175.500đồng.

2.15. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông D, bà K cùng phải chịu 200.000đồng án phí; ông E phải chịu 200.000đồng án phí đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận.

- Ông D, bà K cùng phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 3.777.000đồng.

- Ông F phải chịu 200.000đồng án phí đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận; phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 2.973.000đồng, tổng cộng phải chịu là 3.173.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.375.000đồng theo biên lai thu số AA/2015/0000819 ngày 04/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Ông F được nhận lại số tiền tạm ứng án phí chênh lệch 202.000đồng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chịu án phí cùng với bà L.

- Ông F, bà L cùng phải chịu án phí không có giá ngạch 200.000đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông G, bà H được chấp nhận và cùng phải chịu án phí có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông G, bà H như sau: (30 chỉ vàng 24K x 3.550.000đồng/01 chỉ vàng 24K = 106.500.000đồng) x 5% = 5.325.000đồng.

- Ông E phải chịu án phí không có giá ngạch 200.000đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông G, bà H được chấp nhận và phải chịu án phí có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông G, bà H như sau: (07 chỉ vàng 24K x 3.550.000đồng/01 chỉ vàng 24K = 24.850.000đồng) x 5% = 1.242.500đồng.

- Bà A, bà B, bà C không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.115.000đồng theo biên lai thu số: AA/2012/004474 ngày 30/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông G, bà H không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số: AA/2015/0006310 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

3/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D và bà K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà mỗi người đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu số: AA/2015/0009615 (ông D) và AA/2015/0009616 (bà K) cùng ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

4/. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Z;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Phạm Hùng Nuôi