

Bản án số: **68/2018/DS-PT**

Ngày 25 – 05 - 2018

V/v Tranh chấp Hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
bồi thường thiệt hại tài sản.

**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/- Ông Mai Thiện Kế.

2/- Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Lâm - 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 24 và 25 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2016/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 57/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phùng Văn B, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số xx, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Phùng Thị N, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960;

3.2/ Bà Phùng Phương M;

3.3/ Bà Phùng Thị T;

3.4/ Ông Phùng Thanh Đ;

3.5/ Ông Phùng Hữu L;

Cùng địa chỉ: Số xx, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (bà P có mặt; bà M, bà T, ông Đ và ông L vắng mặt)

3.6/ Ông Huỳnh Văn U;

3.7/ Ông Nguyễn Văn T;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.8/ Ông Thái Văn Nh, sinh năm 1959;

3.9/ Ông Thái Minh Nh1, sinh năm 1979;

3.10/ Ông Thái Nhựt Đ1, sinh năm 1985;

3.11/ Ông Thái Nhựt Ng;

Cùng địa chỉ: Số y, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (ông Nh, Nh1 và Đ1 có mặt; ông Ng vắng mặt)

3.12/ Ông Thái Lê D (chết ngày 13/12/2016).

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D:* Ông Thái Văn Nh; Địa chỉ: 275/2 ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.13/ Bà Phạm Thị Chúc L1 (chết ngày 01/01/2017).

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L1:* Ông Thái Văn Nh, ông Thái Minh Nh1, ông Thái Nhựt Đ1 và ông Thái Nhựt Ng; Cùng địa chỉ: Số y, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.14/ Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1/ Ông Đặng Văn K, sinh năm 1948;

4.2/ Bà Lê Thị T1;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4.3/ Ông Phùng Văn N1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số yy, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4.4/ Ông Lê Văn X, sinh năm 1953;

4.5/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

(ông K, ông N1, ông X và bà B có mặt; bà T1 vắng mặt)

4.6/ Bà Phùng Thị T2; Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Ông Phùng Văn B, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

1/- Nguyên đơn ông Phùng Văn B trình bày: Vào khoảng năm 1995-1996, ông B có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 4.235 m² đất vườn và thổ cư tại thửa đất số 322, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho bà Phùng Thị N (là em ruột của ông B) với giá 20 chỉ vàng 24K. Phần đất này ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Đến năm 2006 ông B có yêu cầu chuộc lại đất nhưng bà N không đồng ý vì cho rằng phần đất này ông B đã sang bán chứ không phải cầm cố cho bà N. Nay ông Phùng Văn B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phùng Thị N phải cho ông B chuộc lại phần đất đã cầm cố theo thỏa thuận nêu trên; đồng thời buộc bà N phải bồi thường thiệt hại 04 cây xoài (khoảng 50 năm tuổi) do bà N đã đốn bỏ trong thời gian bà N sử dụng phần đất cầm cố, bằng số tiền 20.000.000 đồng.

2/- Bị đơn Phùng Thị N trình bày: Trước đây cha mẹ của bà là ông Phùng Văn S, bà Lê Thị T1 có sở hữu một thửa đất khoảng 8.400 m² tọa lạc tại ấp M, xã N; lúc còn minh mẫn, sáng suốt, cha của bà đã phân chia cho hai người con là Phùng Văn B và Phùng Văn N1 mỗi người một nửa có diện tích khoảng 4.200 m² và được quyền đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hoa lợi trên đất thì cha mẹ vẫn còn hưởng chung. Việc phân chia đất cho ông B có đặt ra điều kiện là ông B phải nuôi dưỡng cha mẹ khi tuổi già. Sau khi ông B làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông muốn bán đi để đổi đất khác, vào thời điểm năm 1995, ông Phùng Văn B kêu bán phần đất này với giá 04 lượng vàng 24K, bà N đứng ra mua, nhưng do ông B không trực tiếp nuôi cha mẹ nên anh em đã thỏa thuận bà N chỉ trả cho ông B 02 lượng vàng 24K để bà N nhận đất canh tác và nuôi cha mẹ lúc tuổi già, lúc nhận chuyển nhượng có làm giấy tay “Tờ giao kèo san bán đất” có sự chứng kiến của nhiều người. Bà N đã giao đủ số 02 lượng vàng 24K cho ông B và nhận đất canh tác liên tục 20 năm nay, đã cải tạo trồng nhiều các loại cây lâu năm, cây ăn trái; sau này bà N đã thỏa thuận cầm cố cho bà Phạm Thị Chúc L1 với giá 40 chỉ vàng 24K.

Nay ông Phùng Văn B khởi kiện đòi chuộc lại đất thì bà N không đồng ý, bà N cũng không đồng ý việc bồi thường thiệt hại 04 cây xoài theo yêu cầu của ông B, vì cho rằng đất này ông B đã chuyển nhượng cho bà N rồi. Đồng thời bà N có đơn phản tố đề ngày 09/3/2016 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay đã lập.

3/- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Chúc L1 trình bày:

Giữa bà L1 với bà Phùng Thị N có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất tại phần đất đang tranh chấp giữa bà N với ông B. Bà L1 vẫn biết việc tranh chấp này nhưng khi nhận cố đất giữa bà L1 với bà N có giao kèo với nhau là nếu phần đất tranh chấp bị Tòa án giải quyết cho ông B chuộc lại, thì bà N phải trả gấp đôi số vàng cố (40 chỉ vàng 24K), tức là bà N phải trả bà L1 80 chỉ vàng 24K, ngoài ra bà L1 không đề cập hay có yêu cầu gì khác, kể cả những gì bà L1 đầu tư trên đất.

Hiện nay bà L1 đang sử dụng phần đất này, có cải tạo trồng mới nhiều loại cây lâu năm và xây cất chuồng heo.

4/- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị P trình bày:

Bà P là vợ của ông Phùng Văn B, bà cho biết trước đây vợ chồng bà có cổ đất cho bà N diện tích 4.235 m² đất vườn với giá 20 chỉ vàng 24K thỏa thuận khi nào có vàng chuộc lại, việc cổ đất có làm giấy tay hai bên cùng ký tên, bà N đã đưa đủ vàng; giấy cổ đất bà N cất giữ. Bà P thống nhất với toàn bộ phần trình bày và yêu cầu của ông B.

5/- Bà Phùng Phương M, bà Phùng Thị T, ông Phùng Thanh Đ và ông Phùng Hữu L trình bày:

Bà Mai, bà Tây, ông Điền và ông Lộc là con ruột của ông Phùng Văn B đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông B và không có ý kiến gì khác.

6/- Ông Huỳnh Văn U và ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Út là chồng của bà N, ông Tâm là con ruột của bà N, ông Út và ông Tâm thống nhất với toàn bộ phần trình bày và yêu cầu của bà N, không có ý kiến khác.

7/- Chi nhánh Ngân hàng N, chi nhánh huyện K: Xác nhận trước đây ông Phùng Văn B có sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất đang tranh chấp để làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng, nhưng hiện nay quyền sử dụng đất nêu trên (thửa 322, tờ bản đồ 04 do ông B đứng tên Giấy chứng nhận) không có thể chấp tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện K, do đó, Ngân hàng sẽ không tham gia vào việc giải quyết vụ kiện tại Tòa án (theo văn bản số 99/CV-NHNo.TD, ngày 22/8/2016 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N, chi nhánh huyện K).

8/- Ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Lê D, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng là chồng và các con của bà Phạm Thị Chúc L1, từ khi thụ lý vụ án bổ sung người tham gia tố tụng cho đến nay những người này không có ý kiến trả lời thông báo thụ lý, cũng không đến Tòa án cung cấp lời khai và tham gia các phiên hòa giải, xét xử.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 95/2016/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2016, đã quyết định: Áp dụng Khoản 3, Điều 26; Điểm a, Khoản 1, Điều 35; các Điều 147; 157; 158; 165; 166; 217; 228; 229, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 607 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng các Điều 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Áp dụng Điều 27 của Pháp lệnh Án phí và lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Áp dụng Điểm b.3, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần 2 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 gia đình,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng

Văn B, về việc đòi bị đơn Phùng Thị N bồi thường thiệt hại tài sản đối với 04 cây Xoài với số tiền 20.000.000đồng, do hết thời hiệu khởi kiện.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng Văn B về việc yêu cầu bị đơn Phùng Thị N phải cho chuộc lại phần đất tại thửa đất số 322, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 02 lượng vàng 24K.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phùng Thị N; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn B với bà Phùng Thị N là có thật. Bà Phùng Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ 04, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.872,7 m² (loại đất thổ cư 300 m² và cây lâu năm 3.572,7 m²) tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Trần Thị Huỳnh M, số đo 8,9m + 45,1m (trong đó 8,9m là liếp có mô mã ở phía Nam),

- Hướng Tây giáp lộ đāl cặp rạch B, số đo 8,5m + 37,5m (trong đó 8,5m là liếp có mô mã ở phía Nam),

- Hướng Nam giáp đất bà Lê Thị T1, số đo 4,5m + 76,7m,

- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Hoàng N, số đo 5,5m + 73,5m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Bà Phùng Thị N và ông Phùng Văn B phải cùng có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 07/01/2017, nguyên đơn ông Phùng Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm trung cầu giám định lại chữ ký của ông Phùng Văn B và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc chuộc lại phần đất đã cầm cố cho bà Phùng Thị N có diện tích 4.235m² đất vườn và thổ cư thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; đồng thời, buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông 20.000.000đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* 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, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, 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 của nguyên đơn Phùng Văn B là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Viết C, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Phương M, bà Phùng Thị T, ông Phùng Thanh Đ, ông Phùng Hữu L, ông Huỳnh Văn U, ông Nguyễn Văn T, ông Thái Nhựt Ng và người làm chứng Lê Thị T1, Phùng Thị T2 đều vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đối với việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng và gây trở ngại cho việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chuộc lại đất cầm cố và bồi thường thiệt hại về tài sản, bị đơn yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

[II] Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất số liệu đo đạc thực tế, tài sản trên đất và giá trị tài sản tranh chấp, tài sản trên đất theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, Sơ đồ hiện trạng thửa đất và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 29/03/2018 (BL 588, 596, 606, 607 và 608), nhưng nguyên đơn và bị đơn không thống nhất vị trí, diện tích phần đất tranh chấp. Theo nguyên đơn diện tích thực tế đất tranh chấp là 3.860m², bao gồm cả phần liếp có khu mộ về hướng Nam là 736,4m², không bao gồm phần đất về hướng Bắc (người sử dụng đất liền kề là ông Lê Hoàng N) là 158,4m². Ngược lại, theo bà Phùng Thị N thì diện tích thực tế đất tranh chấp từ nửa cái mương trở qua giáp đất ông N là 3.282m², không bao gồm cả phần liếp có khu mộ về hướng Nam là 736,4m², có bao gồm phần đất về hướng Bắc (người sử dụng đất liền kề là ông Lê Hoàng N) là 158,4m². Xét thấy, theo đơn khởi kiện (BL 06) nguyên đơn cho rằng diện tích đất cầm cố xin chuộc lại là 4.235m² (loại đất ONT 300m², LNK 3.935m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, bị đơn phản tố (BL 41) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp nêu trên; tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ hiện trạng kèm theo của cấp sơ thẩm (BL 191, 200, 207, 209) và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các bên đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3.872,7m² (loại đất ONT 300m², LNK 3.572,7m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, nên tại quyết định của bản án sơ thẩm đã chấp nhận phản

tổ của bị đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất này (BL 362). Theo nguyên đơn chỉ đo thì vị trí, tứ cận diện tích phần đất tranh chấp là 3.860m² là phù hợp với vị trí, tứ cận diện tích phần đất tranh chấp là 3.872,7m² mà các bên đã thừa nhận tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ hiện trạng của cấp sơ thẩm, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại quyết định của bản án sơ thẩm đã giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định diện tích đất các bên tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.860m² (loại đất ONT 300m², LNK 3.560m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Các đương sự thừa nhận và thống nhất diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Phùng Văn S và cụ Lê Thị T1, năm 1993 các cụ cho nguyên đơn Phùng Văn B, đến ngày 29/9/1994 nguyên đơn được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 766632 với diện tích 4.235m² (loại đất T 300m², LNK 3.935m²) thuộc thửa số 322; năm 1995 giữa nguyên đơn với bị đơn tiến hành giao dịch dân sự đối với diện tích đất tranh chấp (theo đo đạc thực tế là 3.860m²), nguyên đơn đã nhận của bị đơn 20 chỉ vàng 24K và bị đơn đã nhận đất của nguyên đơn sử dụng từ năm 1995, đến ngày 06/10/2015 bị đơn cầm cố cho bà Phạm Thị Chúc L1 bằng 40 chỉ vàng 24K, bị đơn đã nhận đủ vàng của bà L1 giao và giao đất cho gia đình bà L1 sử dụng đến nay. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[3] Tuy nhiên, theo nguyên đơn vào năm 1995 giữa nguyên đơn với bị đơn tiến hành giao dịch dân sự đối với diện tích đất tranh chấp là nguyên đơn cầm cố cho bị đơn với số vàng là 20 chỉ vàng 24K, nên yêu cầu cho chuộc lại đất và bị đơn phải bồi thường thiệt hại số cây trồng trên đất cho nguyên đơn mà bị đơn đã đồn bỏ. Ngược lại, theo bị đơn vào năm 1995 giữa bị đơn với nguyên đơn tiến hành giao dịch dân sự đối với diện tích đất tranh chấp là nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn với số vàng là 20 chỉ vàng 24K, nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng Văn B, về việc yêu cầu bị đơn Phùng Thị N bồi thường thiệt hại tài sản đối với 04 cây xoài với số tiền 20.000.000đồng do hết thời hiệu khởi kiện. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị về nội dung này và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu này, nên cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét và đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[5] Theo nguyên đơn Phùng Văn B thì khi cầm cố đất cho bị đơn hai bên có làm giấy tờ viết tay, do nguyên đơn và bị đơn tự lập, không có ai chứng kiến, không có thỏa thuận thời gian có đất là bao lâu nhưng có giao kèo khi nào nguyên đơn có vàng thì sẽ chuộc lại đất, chỉ làm 01 bản phía bị đơn giữ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu được chuộc lại phần đất đã cầm cố nhưng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc cầm cố.

[6] Để chứng minh cho việc phản tố và việc chuyển nhượng đất tranh chấp, bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày

19/4/1995al” viết tay bằng mực màu tím, nội dung nguyên đơn sang cho bị đơn diện tích đất là 4 công 4 với số vàng là 2 cây vàng 24K, không có công chứng hoặc chứng thực hợp pháp theo quy định, nguyên đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng và không thừa nhận chữ ký “B” và chữ viết “Phùng Văn B” trong “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995al”, nên bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình đối với chữ ký “B” và chữ viết “Phùng Văn B” trong “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995al” đúng là của Phùng Văn B như quy định nêu trên. Tuy nguyên đơn có yêu cầu cấp sơ thẩm trưng cầu giám định, nhưng Cơ quan chuyên môn không tiến hành giám định được và sau đó nguyên đơn rút yêu cầu giám định, nên việc giám định không được thực hiện. Do vậy, “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995al” chưa đủ điều kiện để xác định là chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[7] Nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ lời khai của bị đơn, người làm chứng Lê Thị T1 và Phùng Văn N1 (mẹ và em của nguyên đơn và bị đơn), ông Đặng Văn K để cho rằng vào năm 1995, sau khi nguyên đơn được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất và đăng ký cấp giấy chứng nhận xong thì nguyên đơn có ý định chuyển nhượng cho người khác, anh chị em trong gia đình biết được và không đồng ý nên bị đơn đứng ra nhận chuyển nhượng với giá 20 chỉ vàng, từ khi bị đơn giao vàng cho nguyên đơn và nhận đất canh tác liên tục từ năm 1995 đến nay, đã trồng cây lâu năm và qua nhiều lần cải tạo vườn nhưng nguyên đơn không có ý kiến phản đối để từ đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ, cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá đến các lời khai của người làm chứng có ảnh hưởng bởi nguyên đơn hoặc bị đơn không, có bảo đảm tính khách quan, trung thực, có đủ điều kiện xác định là chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 5 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn, người làm chứng Lê Thị T1, Phùng Văn N1, ông Đặng Văn K trình bày mâu thuẫn, không thống nhất, tại cấp sơ thẩm bị đơn và người làm chứng đều trình bày “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995al” do ông K viết, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm sau khi xem thì ông Khoái không thừa nhận là do ông K viết và không phải chữ viết của ông K, ông N1 thì xác nhận khi lập tờ giao kèo và các bên thỏa thuận ông không chứng kiến, ông chỉ nghe ông Sư nói lại, lời khai của bà T1, ông N1 và ông K đều bị ảnh hưởng bởi bị đơn nên khai mâu thuẫn, không thống nhất. Do đó, lời khai của bà T1, ông N1 và ông K không bảo đảm tính khách quan, trung thực, nên chưa đủ điều kiện xác định là chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 5 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[9] Mặt khác, trong quá trình giải quyết tại cấp phúc nguyên đơn tiếp tục yêu cầu cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký tên “B” và chữ viết “Phùng Văn B” trên “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995al” do bị đơn cung cấp tại cấp sơ thẩm. Tại Kết luận giám định số 28/GĐKTHS-P11 ngày 21/12/2017 của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự (thuộc Bộ Quốc phòng) kết luận: “ Chữ ký tên ‘B’ và

chữ viết ‘Phùng Văn B’ cần giám định trên ‘Tờ giao kèo san bán đất’ đứng tên Phùng Văn B, đề ngày 19/4/1995 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của Phùng Văn B là không phải do cùng một người ký, viết ra”. Từ đó cho thấy vào năm 1995, nguyên đơn không có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995a1” do bị đơn cung cấp là không đúng sự thật, nên không có giá trị pháp lý dùng làm chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[10] Sau khi có Kết luận giám định số 28/GĐKTHS-P11 ngày 21/12/2017 của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự (thuộc Bộ Quốc phòng) kết luận: không phải chữ ký tên “B” và chữ viết “Phùng Văn B” trên “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995a1” thì ngày 24/01/2018 bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm “Tờ giao kèo sang bán đất ngày 19/8/1997 (âm lịch)” viết tay bằng mực màu xanh, có nội dung nguyên đơn sang cho bị đơn diện tích đất là 4 công 2 với số vàng là 2 cây vàng 24K, đứng tên Phùng Văn B để chứng minh việc chuyển nhượng, không có công chứng hoặc chứng thực hợp pháp theo quy định, nguyên đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng và không thừa nhận chữ ký “B” và chữ viết “Phùng Văn B” trong tờ giao kèo này, nên bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Theo bị đơn thì sau khi nhận chuyển nhượng đất một thời gian thì do cần tiền, bị đơn dự định đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố nhưng quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên nguyên đơn, nên bị đơn và ông S mới lập giấy giao kèo nêu trên dùng để đối phó khi có nhu cầu đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm ở tiệm vàng. Ngoài lời trình bày của mình ra thì bị đơn cũng không chứng minh được chữ ký “B” và chữ viết “Phùng Văn B” trong tờ giao kèo trên là của nguyên đơn. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 “*Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án*” nhưng bị đơn không giao nộp và theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 287 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 “*Đương sự có quyền bổ sung tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm đối với tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự giao nộp hoặc đương sự không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ việc theo thủ tục sơ thẩm.*”, nhưng chứng cứ này (Tờ giao kèo sang bán đất ngày 19/8/1997 âm lịch) tại cấp sơ thẩm bị đơn đã biết mà không giao nộp và đến nay mới giao nộp. Do vậy, “Tờ giao kèo sang bán đất ngày 19/8/1997 (âm lịch)” cũng không có giá trị pháp lý dùng làm chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[11] Như vậy, cho thấy theo bị đơn phản tố cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn theo “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995a1” và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ giao kèo san bán đất lập ngày 19/4/1995a1” là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[12] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều xác nhận tại thời điểm giao dịch, giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với diện tích đất tranh chấp bằng 40 chỉ vàng 24K.

Nhưng theo nguyên đơn, đất tranh chấp nguyên đơn đã cầm cố cho bị đơn nên mới nhận của bị đơn 20 chỉ vàng 24K, chỉ bằng $\frac{1}{2}$ giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương. Ngược lại, bị đơn thì cho rằng đất tranh chấp nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn với giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24K, tuy chỉ bằng $\frac{1}{2}$ giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương, do nguyên đơn không trực tiếp nuôi dưỡng cha mẹ nên mới thỏa thuận mức giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24K là để bị đơn nhận đất và có nghĩa vụ nuôi dưỡng cha mẹ, nhưng không được nguyên đơn thừa nhận. Xét thấy, ngoài lời trình bày của mình thì bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng đất tranh chấp cho bị đơn giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24K, trong khi đó vào năm 2015 thì bị đơn cũng đã cầm cố chính phần đất tranh chấp cho bà Phạm Thị Chúc L1 với giá đến 40 chỉ vàng 24K. Do vậy, có cơ sở để xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp nguyên đơn đã cầm cố cho bị đơn vào năm 1995 bằng 20 chỉ vàng 24K, nguyên đơn đã nhận vàng cầm cố, bị đơn đã nhận đất cố là sự việc có thật và xảy ra trong thực tế, khách quan.

[13] Theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cầm cố và hiện tại, việc cầm cố quyền sử dụng đất tuy pháp luật không cấm, nhưng trong các quyền của người sử dụng đất thì pháp luật không cho phép người sử dụng đất có quyền thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Phùng Văn B và bị đơn Phùng Thị N bị vô hiệu từ khi xác lập.

[14] Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất và đất đang tranh chấp, nhưng năm 2015 bị đơn lại cầm cố đất tranh chấp cho bà Phạm Thị Chúc L1, bà L1 cũng biết đất tranh chấp mà lại nhận cầm cố và cũng không có sự đồng ý của nguyên đơn, nên việc cầm cố đất giữa bị đơn với bà Phạm Thị Chúc L1 là giao dịch trái pháp luật và cũng vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

[15] Xét thấy, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Sau khi xác lập giao dịch cầm cố nguyên đơn đã giao cho bị đơn quyền sử dụng đất diện tích là 3.860m² (loại đất T 300m², LNK 3.560m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng sử dụng, năm 2015 bị đơn tiếp tục giao dịch cố đất cho bà Phạm Thị Chúc L1 và ông Thái Văn Nh, nên bị đơn đã giao đất tranh chấp cho bà L1 và ông Nh sử dụng, hiện đất tranh chấp do ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng đang quản lý sử dụng, trên đất ông Nh đã trồng nhiều loại cây ăn trái, xây chuồng heo và mộ chôn bà L1. Nguyên đơn đã nhận của bị đơn 20 chỉ vàng 24K và bị đơn đã nhận của bà Phạm Thị Chúc L1 40 chỉ vàng 24K. Đối với giao dịch cầm cố giữa bị đơn với bà L1 tuy các bên không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, nhưng để giải quyết toàn diện và dứt điểm vụ án, Hội đồng xét xử cần đặt ra giải quyết. Do đó, cần buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường và giải quyết hậu quả cây trồng, tài sản trên đất theo quy định tại Điều 36 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[16] Theo đó, cần buộc bị đơn Phùng Thị N cùng ông Thái Văn Nh, Thái

Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng giao trả cho nguyên đơn Phùng Văn B diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3.860m² (loại đất T 300m², LNK 3.560m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn Phùng Văn B trả lại cho bị đơn Năm số vàng là 20 chỉ vàng 24K (98%) và bị đơn Phùng Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng (người thừa kế của bà Phạm Thị Chúc L1) số vàng là 40 chỉ vàng 24K.

[17] Như đã phân tích nêu trên, năm 2015 bị đơn cầm cố đất tranh chấp cho bà Phạm Thị Chúc L1 là giao dịch trái pháp luật, trong khi đó chưa được sự đồng ý của nguyên đơn mà gia đình bà L1, ông Nh lại trồng nhiều loại cây trồng trên đất, xây chuồng heo và sau khi bà L1 chết chôn tại đất tranh chấp là hành vi trái pháp luật, đúng ra phải buộc ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng tháo dỡ, di dời cây trồng trên đất, chuồng heo, mộ bà L1 để giao trả đất cho nguyên đơn và nếu có xảy ra thiệt hại thì bị đơn phải bồi thường. Tuy nhiên, nếu buộc tháo dỡ, di dời thì sẽ gây khó khăn và gây ra thiệt hại, để tránh gây ra thiệt hại không cần thiết và để đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên, nên cần giao toàn bộ cây trồng trên đất của bà Phạm Thị Chúc L1 và ông Thái Văn Nh cho nguyên đơn được sở hữu, sử dụng, nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng (người thừa kế của bà Phạm Thị Chúc L1) giá trị cây trồng bằng tiền là có tình, có lý và có căn cứ pháp luật.

[18] Đối với ngôi mộ bà L1, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý cho tồn tại trên đất trong hạn 10 năm, kể từ ngày tuyên án, hết thời hạn này ông Nh phải bốc mộ bà L1 di dời để trả lại đất cho nguyên đơn, ông Nh thì yêu cầu được tồn tại trên đất 20 năm thì ông Nh sẽ bốc mộ bà L1 di dời để trả lại đất cho nguyên đơn. Xét thấy, về thời gian nguyên đơn cho mộ bà L1 tồn tại trên đất chỉ 10 năm là chưa đảm bảo thời gian cơ thể người phân hủy, còn thời gian 20 năm thì quá dài. Đó đó, Hội đồng xét xử chấp nhận cho mộ bà L1 tồn tại trên đất trong hạn 15 năm, kể từ ngày tuyên án, hết thời hạn này ông Nh phải bốc mộ bà L1 di dời để trả lại đất cho nguyên đơn. Riêng chuồng heo xây dựng có diện tích 13,75m²; có kết cấu cột gỗ, xây tường lửng, mái lợp lá, nền lán xi măng, kết cấu tạm bợ và đã xuống cấp nên cần buộc gia đình ông Nh phải tháo dỡ để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn.

[19] Giao cho nguyên đơn Phùng Văn B được sở hữu, sử dụng và hưởng lợi các loại cây trồng trên đất, bao gồm: 102 cây chuối loại A; 89 cây chuối loại B; 75 cây chuối loại C; 115 cây xoài Đài Loan loại B; 17 cây xoài Đài Loan loại C; 50 cây xoài khác loại C; 40 cây măng cầu ta loại B; 90 cây măng cầu ta loại C; 01 cây măng cụt loại C; 82 cây cau loại C; 50 cây mít Thái loại C; 04 cây dừa loại B; 11 cây dừa loại C; 02 cây vú sữa loại A; 04 cây vú sữa loại B; 01 cây vú sữa loại C; 40 cây hạnh loại B; 160 cây hạnh loại C. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng (người thừa kế của bà Phạm Thị Chúc L1) giá trị cây trồng trên đất với số tiền là 132.225.000 đồng. Trong thời gian chưa giao cây trồng trên đất cho nguyên đơn, ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng phải gìn giữ, bảo quản và giữ nguyên hiện trạng cây trồng trên đất, nếu ai làm mất, hư hỏng hoặc gây thiệt hại phải bồi thường; khi giao không đủ số lượng cây trồng trên đất theo Biên bản về

việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/03/2018 thì nguyên đơn B được giảm số tiền trả giá trị cây trồng tương ứng số cây thiếu, theo giá của Biên bản định giá tài sản ngày 29/03/2018.

[20] Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng trong diện tích đất tranh chấp 3.860m² nêu trên thì cha mẹ có để lại phần liếp phía (hướng Nam) giáp ông N1 diện tích 736,4m² làm đất hương quả chôn cất người thân khi chết và hiện tại đã chôn cất người thân 4 mã đá (có mã ông S), 03 mã đất không bồi đắp đã lặn. Xét thấy, theo các bên thừa nhận nguyên trước đây phần đất tranh chấp và phần đất ông N1 liền kề là cùng một thửa, sau khi cha mẹ cho nguyên đơn B và ông N1 thì tách thành 02 thửa, nguyên đơn B thửa 322 liền kề đất ông N1 thửa 381 và ông N1 cũng xác nhận ranh đất như thẩm định đo đạc, diện tích đất 736,4m² nằm trong diện tích thửa 322 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn cũng thừa nhận và đồng ý cho chôn cất người thân khi chết, trong quá trình giải quyết vụ án cho đến nay các bên đương sự không ai yêu cầu và tại quyết định bản án sơ thẩm công nhận phần đất này cho bị đơn cũng không ai kháng cáo hoặc khiếu nại, nên Hội đồng cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét, nếu có phát sinh tranh chấp và có khởi kiện thì giải quyết ở vụ án khác theo thủ tục chung.

[21] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[22] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn 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 chấp nhận.

[23] Do kháng cáo được chấp nhận và bản án sơ thẩm bị cải sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm 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. Án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí giám định được điều chỉnh lại cho đúng luật định.

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.

1/- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phùng Văn B.

2/- Sửa bản án sơ thẩm số 95/2016/DS-ST, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

2.1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng Văn B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

2.2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phùng Văn B.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn B và bà Phùng Thị N xác lập năm 1995 và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị N và bà Phạm Thị Chúc L1 xác lập ngày 06/10/2015 là vô hiệu.

- Buộc bị đơn Phùng Thị N cùng ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng tháo dỡ, di dời đôi với phần chuồng heo để giao trả cho nguyên đơn Phùng Văn B diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3.860m² (loại đất ONT 300m², LNK 3.560m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp bà Trần Thị Huỳnh M có số đo 43,66m + 10,25m;
- + Hướng Tây giáp Rạch B có số đo 7,35m + 25,07m + 4,29m + 8,41m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Phùng Văn N1 đang quản lý, sử dụng có số đo 2,23m (bờ kênh) + 1,5m (lộ đal) + 75,87m;
- + Hướng Bắc giáp ông Lê Hoàng N có số đo 2,28m (bờ kênh) + 1,53m (lộ đal) + 73,5m;

(có sơ đồ kèm theo)

- Buộc nguyên đơn Phùng Văn B trả lại cho bị đơn Phùng Thị N số vàng là 20 chỉ vàng 24K (98%) và bị đơn Phùng Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng (người thừa kế của bà Phạm Thị Chúc L1) số vàng là 40 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.

- Giao cho nguyên đơn Phùng Văn B được sở hữu toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 3.860m² nêu trên, bao gồm: 102 cây chuối loại A; 89 cây chuối loại B; 75 cây chuối loại C; 115 cây xoài Đài Loan loại B; 17 cây xoài Đài Loan loại C; 50 cây xoài khác loại C; 40 cây măng cầu ta loại B; 90 cây măng cầu ta loại C; 01 cây măng cụt loại C; 82 cây cau loại C; 50 cây mít Thái loại C; 04 cây dừa loại B; 11 cây dừa loại C; 02 cây vú sữa loại A; 04 cây vú sữa loại B; 01 cây vú sữa loại C; 40 cây hạnh loại B; 160 cây hạnh loại C. Nguyên đơn Phùng Văn B có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng cho ông Thái Văn Nh số tiền 132.225.000 đồng. Trong thời gian chưa giao cây trồng trên đất cho nguyên đơn thì ông Thái Văn Nh, Thái Minh Nh1, Thái Nhựt Đ1 và Thái Nhựt Ng phải gìn giữ, bảo quản và giữ nguyên hiện trạng cây trồng trên đất, nếu làm mất, hư hỏng hoặc gây thiệt hại phải bồi thường; khi giao không đủ số lượng cây trồng trên đất theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/03/2018 thì nguyên đơn B được giảm số tiền trả giá trị cây trồng tương ứng số cây thiếu, theo giá của Biên bản định giá tài sản ngày 29/03/2018.

- Đối với ngôi mộ bà L1, được tồn tại trên đất tranh chấp trong hạn 15 năm, kể từ ngày tuyên án, hết thời hạn này ông Nh phải bốc mộ bà L1 di dời để trả lại đất cho nguyên đơn.

2.3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phùng Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn B với bà Phùng Thị N xác lập ngày 19/4/1995 đối với diện tích đất 3.860m² (loại đất ONT 300m², LNK 3.560m²) thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2.4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Phùng Văn B phải chịu 1.820.500 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 4.205.625 đồng theo biên lai thu số 001215 ngày 10/8/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, số tiền còn thừa 2.385.125 đồng hoàn trả lại cho nguyên đơn Phùng Văn B.

- Bị đơn Phùng Thị N phải chịu 9.102.500 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 009366 ngày 09/3/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng nên bị đơn N phải nộp thêm 8.902.500 đồng.

2.5/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 6.685.000 đồng, do nguyên đơn B đã tạm ứng trước nên bị đơn N nộp 6.685.000 đồng hoàn trả lại nguyên đơn B.

2.6/ Chi phí Giám định chữ ký nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 2.216.000 đồng, nguyên đơn B đã tạm ứng trước, bị đơn N nộp 2.216.000 đồng hoàn trả lại nguyên đơn B.

3/- Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

4/- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu; hoàn trả cho nguyên đơn Phùng Văn B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0004096 ngày 10/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

5/- 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).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS-HSVA.

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

Phạm Hùng Nuôi