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

Bản án số: 122/2023/DS-PT
Ngày 31 - 5 - 2023
"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 TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Trần Minh Hải.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn H Thám;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2023/TLPT- DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2023/QĐPT ngày 14/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2023/QĐ-PT ngày 09/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chau Y, sinh năm: 1967; nơi cư trú: Tổ 03, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho Chau Y là ông Lương Minh H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp Pháp lý Nhà nước An Giang.

2. Bị đơn:

Ông Chau B (Chau P1), sinh năm: 1941 (chết ngày 05/7/2021)

Bà Néang N1 (Nan), sinh năm: 1956 (chết ngày 09/01/2022);

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chau B – bà Néang N1, gồm:

- Ông Chau P2, sinh năm: 1976; nơi cư trú: Tổ 05, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

- Bà Néang P3, sinh năm: 1979; nơi cư trú: Tổ 05, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Néang P3 là ông Chau P4 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), theo văn bản ủy quyền ngày 02/02/2023 của Văn phòng công chứng T.

- Bà Néang P5, sinh năm: 1983; nơi cư trú: Tổ 05, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

- Ông Chau Sóc N2, sinh năm: 1989; nơi cư trú: Tổ 05, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Néang P3, sinh năm: 1979;

3.2. Ông Chau P4 sinh năm: 1978;

3.3. Ông Chau Sóc N2, sinh năm: 1989;

Bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho Chau P4 và Chau Sóc N2 là bà Phạm Thị Ái D – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp Pháp lý Nhà nước An Giang.

3.4. Ông Chau C, sinh năm: 1983; nơi cư trú: Tổ 05, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

3.5. Ông Chau T1, sinh năm: 1957;

3.6. Bà Néang X (S), sinh năm: 1965;

3.7. Ông Chau T2 (Tít), sinh năm: 1985;

3.8. Ông Chau S (Sok), sinh năm: 1987.

Cùng nơi cư trú: Tổ 01, ấp T, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

4. *Người phiên dịch*:

Ông Chau Phai Ly Đ- Cán bộ Phòng Dân tộc Đài phát thanh - Truyền hình tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện: Đơn khởi kiện ngày 18/02/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/4/2021 cùng với các tài liệu tại hồ sơ, nguyên đơn trình bày:

Mẹ ông là Néang P6 có phần đất lúa diện T2 6.127m^2 tọa lạc tại ấp Trung An, xã Lê Trì, theo tờ bản đồ 01, thửa 3241 và thửa 1733, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00490/hL, ngày 10/12/1993.

Năm 1993 mẹ ông cầm cố 02 công tầm cắt (trong diện T2 6.127m^2) cho ông Chau B, bà Néang N1 với giá 02 chỉ vàng 24 kra (9999); đến năm 1996, mẹ ông nhận thêm vàng cầm cố 02 vàng 24 kra (9999), tổng cộng 04 chỉ vàng 24 kra (9999); thời hạn cầm cố không quy định và việc cầm cố có làm giấy tay (chữ khơme).

Trong năm 1993 (không nhớ ngày), vợ chồng anh ruột của ông là Chau T1 – Néang S (X) cố thêm cho ông B, bà N1 diện T2 2,5 công tầm cắt cũng nằm trong 6.127m^2 với giá 01 chỉ vàng 24 kra và 05 gia lúa, sau đó mẹ ông có nhận thêm 05 gia lúa, tổng cộng bằng 10 gia lúa, khi cầm cố có làm giấy tay (chữ khơme) và không quy định thời hạn chuộc.

Năm 2003 mẹ ông chết, ông là thừa kế nên yêu cầu ông Chau B, bà Néang N1 cho chuộc toàn bộ diện T2 đất cầm cố nêu trên, nhưng ông B, bà N1 không đồng ý.

Qua đo đạc thực tế, bản trích đo hiện trạng khu đất ký ngày 08/12/2021 của Công ty Đo đạc Nhà đất Hưng Phú và Công văn số 15/2022/CV-HP ngày 24/3/2022 phúc đáp Công văn số 21/CV-TA ngày 08/12/2021 của Tòa án thì diện T2 là 6.863m^2, theo thửa: 110 diện T2 808m^2; thửa 115 diện T2 2000m^2; thửa 155 diện T2 3.663m^2; thửa 157 diện T2 392m^2; Diện T2 mương nước tại các điểm 25, 41, 34, 33 là 279m^2; Diện T2 mương nước tại các điểm 38, 39, 41, 34, 35, 36, 37 là 755,9m^2. Tổng diện T2 toàn bộ khu đất là: 7.897,9m^2.

So với giấy chứng nhận QSD đất số 00490 do UBND huyện T cấp ngày 10/12/1993 thì diện T2 dư 1.770,9m^2 (7.897,9m^2 – 6.127m^2).

Ông Chau B, bà Néang N1 đã chết, nên ông yêu cầu các kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông B, bà N1, gồm: Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 cho ông chuộc lại diện T2 đất mẹ ông đã cầm cố với giá 05 chỉ vàng 24 kra (9999) và 10 gia lúa.

Kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Chau B, bà Néang N1, gồm: Chau P2, Néang P3, Neang P5, Chau Sóc N2, cùng trình bày:

Thống nhất nội dung, năm 1993 cha mẹ của các ông, bà có nhận cầm cố đất của bà Néang P6 và con bà P6 (vợ chồng ông Chau T1, bà Néang S (X)), nhưng sau đó bà Néang P6, ông Chau T1, bà S sang nhượng đứt cho ông Chau B, bà Néang N1, cụ thể:

Năm 1993 (không nhớ ngày tháng) bà P6 cầm cố cho cha mẹ của các ông, bà (ông B, bà N1) 2,0 công đất tầm cắt giá 02 chỉ vàng 24 kra (9999), khi cầm cố có làm giấy tay (chữ khơme). Đến năm 1996, bà P6 nhận thêm 02 chỉ vàng 24 kra, bà

P6 có ký nhận thêm vàng trong giấy cố năm 1993. Đến năm 1998, bà P6 sang nhượng đứt, với giá tổng cộng giá 25 chỉ vàng 24 kra, lúc này cha mẹ các ông, bà giao thêm 21 chỉ vàng 24 kra cho bà P6 và hai bên có làm giấy mua bán đất 2,0 công giá 25 chỉ vàng 24 kra (giấy bằng chữ khơme);

Đới với ông Chau T1, vào năm 1996 có sang nhượng đứt cho cha mẹ các ông, bà 2,0 công tầm cắt (trong 6.127m^2 do bà Néang P6 đứng tên quyền sử dụng) giá 25 chỉ vàng 24 kra và 50 giạ lúa (lúa ruộng trên), cha mẹ của các ông, bà đã giao đủ vàng cho ông Chau T1, việc giao vàng cho ông Chau T1, bà Néang P6 không biết, việc sang nhượng có làm giấy và vợ chồng ông Chau T1, bà Néang S cùng các con của ông T1 lăn tay và ký tên bằng chữ khơme.

Tất cả những giấy tờ, gồm: Cầm cố, nhận thêm vàng và sang nhượng đất với bà Néang P6, ông Chau T1 thì cha, mẹ các ông, bà đã cung cấp bản phô tô cho Tòa án.

Đối với 04 công tầm cắt nêu trên, cha, mẹ các ông, bà đã canh tác từ năm 1993 cho đến nay và cũng nhiều lần yêu cầu bà P6 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng để chuyển quyền sử dụng nhưng bà P6 không giao. Các ông, bà không đồng ý cho ông Chau Y chuộc lại đất.

Qua đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú, các ông, bà thống nhất diện T2 hiện tại là 6.863m^2, theo:

- Thửa: 110 có diện T2 808m^2; thửa 115 có diện T2 2000m^2; thửa 155 có diện T2 3.663m^2; thửa 157 có diện T2 392m^2;

- Mương nước tại các điểm 25, 41, 34, 33 có diện T2 279m^2; mương nước tại các điểm 38, 39, 41, 34, 35, 36, 37 có diện T2 755,9m^2.

Tổng diện T2 là toàn bộ khu đất là: 7.897,9m^2.

Trong đó, cha mẹ các ông, bà đã cho:

+ Vợ chồng Néang P3, Chau P4 phần đất tại các thửa 110, 115 có tổng diện tich: 2.808m^2.

+ Chau Sóc N2 phần đất tại các thửa 155, 157 có tổng diện T2 4.055m^2.

Trước đây, toàn bộ phần đất nêu trên là Néang P3, Chau P4 và Chau Sóc N2 đã cho ông Chau C thuê, nhưng từ năm 2021 đến nay các ông, bà không cho thuê nữa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Néang P3, ông Chau P4, cùng trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày như bị đơn và khoảng 5 – 6 năm về trước (không nhớ cụ thể) vợ chồng ông, bà có cho ông Chau C thuê phần đất tại các thửa 110, 115 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 08/12/2021 của Công ty Đo đạc Nhà đất Hưng Phú, nhưng từ năm

2021 ông, bà đã kết thúc hợp đồng thuê và đã nhận lại đất. Ông, bà không có yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất với ông Chau C.

Ông Chau Sóc N2, trình bày: Thống nhất như nội dung trình bày của bà P3, ông Chau P4, khoảng 5 – 6 năm về trước (không nhớ cụ thể) ông đã cho ông Chau C thuê phần đất tại các thửa 155, 157 của bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 08/12/2021, nhưng từ năm 2021 các ông đã kết thúc hợp đồng thuê với Chau C và nhận lại đất. Ông không có yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất với Chau C.

Ông Chau T1, bà Néang S (X, Sia), cùng trình bày: Năm 1993 (không nhớ ngày tháng) ông, bà có cầm cố đất cho ông B, bà N1 diện T2 2,5 công (tại ấp Trung An, xã Lê Trì) với giá 01 chỉ vàng 24 kra và 05 gia lúa. Sau đó, mẹ ruột (bà P6) có nhận thêm 05 gia lúa. Tổng cộng, ông T1, bà S, bà P6 đã nhận 01 chỉ vàng 24 kra và 10 gia lúa.

Khi cầm cố đất, hai bên có làm giấy tay (chữ khơme), việc ông B, bà N1 cho rằng năm 1996 anh chị sang nhượng đứt cho ông, bà 2,0 công đất với giá 25 chỉ vàng 24 kra và 50 gia lúa là không đúng.

Ông yêu cầu các thừa kế của ông B, bà N1 cho Chau Y chuộc lại đất. Riêng ông, bà không yêu cầu gì đối với toàn bộ diện T2 đất của mẹ ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều: 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chau Y.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng cầm cố đất ruộng lập vào:

1/ Ngày 07/9/1993 giữa bà Néang P6 với ông Chau B, bà Néang N1 (Nan);

2/ Tháng 3/1993 giữa ông Chau T1, bà Néang S, bà Néang P6 với ông Chau B, bà Néang N1 (Nan).

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B, bà N1, gồm: Các ông, bà: Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2, Chau P4 cho ông Chau Y chuộc lại phần đất diện T2 6.863m^2, tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện T2 808m^2; các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện T2 2000m^2; các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34, diện T2 3.663m^2 và các điểm: 37, 12, 14, 36, diện T2 392m^2, theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú ký ngày 08/12/2021.

Ông Chau Y có nghĩa vụ hoàn trả cho kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B, bà N1, gồm: Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 05 (năm) chỉ vàng 24 kra 9999 (vàng giá thị trường) và 10 gia lúa.

Ông Chau Y được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, thực hiện thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện T2 6.863m^2 (tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện T2 808m^2; các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện T2 2000m^2; các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34, diện T2 3.663m^2 và các điểm: 37, 12, 14, 36, diện T2 392m^2) theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú ký ngày 08/12/2021, theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/02/2023 kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Chau B, bà Néang N1 (Nann) là bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2, kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Tòa án huyện T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới và cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp Pháp lý An Giang bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho ông Chau P4, Chau Sóc N2 trình bày: Ông Chau P4, Chau Sóc N2 xin rút lại yêu cầu kháng cáo toàn bộ; cụ thể là Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí với các ông 25.691.500 đồng là không đúng, tòa án tuyên hợp đồng cầm cố vô hiệu, thì chỉ buộc bên trả lại vàng, lúa chịu án phí mới đúng; yêu cầu Tòa án xem xét lại án phí mà cấp sơ thẩm đã tính đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn.

Ông Chau P4 không trình bày bổ sung;

Ông Chau Soc N2 không trình bày bổ sung.

Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp Pháp lý An Giang bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Chau Y: Yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang.

Ông Chau Y không trình bày bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2 là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án

đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Ông Chau P4, Chau Sóc N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; tuy nhiên tại tòa phúc thẩm ông Chau P4, Chau Sóc N2 cho rằng việc tính án phí sơ thẩm là chưa đúng quy định, nên chỉ kháng cáo về phần án phí sơ thẩm. Xét thấy: Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện T2 6.863m^2 vô hiệu nhưng lại lấy diện T2 6.863m^2 x 80.000 đồng/1m^2 để buộc ông Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 phải chịu án phí có giá ngạch 25.691.500 đồng là không đúng quy định. Do đó, kháng cáo của ông Chau P4, Chau SÓC N2 là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của ông Chau P4, Chau Sóc N2; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số : 02/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Chau B, bà Néang N1 các ông, bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2 kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các ông, bà Chau Y, Chau P4, Chau Sóc N2, bà D, ông H mặt, các đương sự còn lại vắng mặt. Căn cứ Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ông Chau Y trình bày mẹ anh là Néang P6 có diện T2 đất lúa 6.127m^2 tọa lạc ấp Trung An, xã Lê Trì, theo tờ bản đồ số 01, thửa 3241 và thửa 1733, mẹ ông được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDĐ) số 00490/hL, ngày 10/12/1993; năm 1993 mẹ ông cầm cố 02 công tằm cắt trong diện T2 trên cho ông Chau B, bà Néang N1 với giá 2 chỉ vành 24kra (loại 9999) và năm 1996 mẹ anh nhận thêm vàng cố 02 chỉ vàng 24kra nữa (loại 9999), thời hạn cố không quy định, khi cố có làm giấy tay (chữ khơme). Cũng trong năm 1993 (không nhớ ngày) vợ chồng anh ruột anh là Chau T1, Néang S (X) cố thêm cho Ông B, bà N1 2,5 công cắt cũng nằm trong diện T2 6.127m^2 với giá 01 chỉ vàng 24kra và 05 giạ lúa, sau đó mẹ anh nhận thêm 05 giạ lúa là 10 giạ; khi cố có làm giấy tay (chữ khơme). Năm 2003 mẹ ông chết, ông thừa kế của mẹ ông yêu cầu ông Chau B, bà Néang N1 cho chuộc lại toàn bộ diện T2 đất nói trên, nhưng ông Chau B, bà Néang N1 không cho. Hiện nay ông Chau B, bà Néang N1 đã chết ông

yêu cầu người kế thừa của ông, bà trên là Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 cho ông chuộc lại toàn bộ diện T2 đất nói trên với giá 05 chỉ vàng 24k và 10 giạ lúa.

[2.1] Cấp sơ thẩm nhận định, theo quy định Luật Đất đai thì đất đai là thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, chỉ giao cho người dân được thực hiện các quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn...mà không giao cho quyền cầm cố. Do đó, thỏa thuận cầm cố giữa bà P6, anh T1, chị S với ông B, bà N1 là vô hiệu; nên HĐXX cấp sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận là có cơ sở. Diện T2 đất cầm cố 4,5 công tằm cắt, qua đo đạc thực tế các bên thống nhất diện T2 hiện tại là 6.863m^2, tại các điểm 38, 6, 11, 12, 37 có diện T2 808m^2; các điểm 1, 39, 41, 25, 40 có diện T2 2.000m^2; các điểm 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34 có diện T2 3.663m^2 và các điểm 37, 12, 14, 36 có diện T2 392m^2, theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 8/12/2021. Diện T2 đo đạc có chênh lệch tăng 736m^2 so với diện T2 trong GCN.QSDĐ số 00490/hL ngày 10/12/1993 do UBND huyện T cấp cho bà Néang P6; theo Công văn phúc đáp số 1422/UBND-NC ngày 14/12/2022 của UBND huyện T thì phần đất này có bờ thửa rõ ràng, đủ điều kiện cấp GCN.QSDĐ; hiện tại do vợ chồng Néang P3, Chau P4, Chau Sóc N2 canh tác thì vợ chồng P3, P4, ông N2 cùng kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông B, bà N1 gồm: P2, P3, P5, N2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn.

[2.2] Bà P6 chết năm 2003, thừa kế của bà P6 gồm các ông Y, T1; người cầm cố đất là bà P6, ông T1, bà S; lẽ ra người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông B, bà N1 trả lại đất cho ông Y, ông T1 2,5 công đất tầm cắt và trả cho ông T1, bà S 02 công tầm cắt, nhưng các ông Y, T1 và bà S thỏa thuận giao toàn bộ đất cố cho ông Y, ông Y chịu trách nhiệm xuất toàn bộ vàng và lúa để trả lại người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Chau B, bà Néang N1; do đó cấp sơ thẩm xét sự thỏa thuận này là tự nguyện nên công nhận sự thỏa thuận của ông Y, T1 và bà S là phù hợp pháp luật.

[2.3] Từ những phân T2 trên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 7/9/1993 giữa bà Néang P6 với ông Chau B, bà Néang N1 và hợp đồng cầm cố Ngày....tháng 3/1993 giữa ông Chau T1, bà Néang S, bà Néang P6 với ông Chau B, bà Néang N1 (Nann) vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là toàn có căn cứ.

[3] Các ông, bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các ông Chau P4, ông Chau Sóc N2, cho rằng việc tòa án cấp sơ thẩm tính án phí buộc các ông phải chịu 25.691.500 đồng là không đúng và chỉ yêu cầu xem xét lại phần án phí, ngoài ra không yêu cầu gì. Xét thấy: Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện T2 6.863m^2 vô hiệu nhưng lại lấy diện T2 6.863m^2 x 80.000 đồng/1m^2 để buộc Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 phải chịu án phí có giá ngạch 25.691.500 đồng là không đúng; bởi lẽ, các ông bà nói trên có nghĩa vụ giao trả lại diện T2 đất câm cố trên là đủ, mà không phải chịu án phí. Do đó, kháng cáo của ông Chau P4, Chau Sóc N2 là có cơ sở chấp nhận; vì vậy, Hội

đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Neáng P3, do ông Chau P4 đại diện và Chau Sóc N2, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về án phí.

[3.1] Tuy nhiên, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện T về cả cách tuyên; bởi lẽ, tại Điều 167 Luật Đất đai quy định: "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho…trong các quyền đó không có quyền câm cố; cấp sơ thẩm nhận định các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng; nhưng phần quyết định lại buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông B, bà N1, gồm các ông Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Soc N2 cùng ông Chau P4 cho ông Chau Y chuộc lại diện T2 đất 6.863m^2 là không đúng; vì đã vô hiệu là không được pháp luật bảo vệ; vì vậy, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; chớ không phải "cho chuộc" và việc thực hiện quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không nhất thiết buộc đương sự phải kê khai trong vụ án này.

[4] Đối với ông B, bà N1 (Nann) và kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông B, bà N1 cho rằng đã giao thêm vàng và bà P6, ông T1, bà S đã chuyển nhượng đứt diện T2 đất trên, nhưng không có yêu cầu phản tố về hợp đồng chyển nhượng, nên cấp sơ thẩm không xem xét. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng đánh giá toàn diện khách quan ý kiến của các kế thừa của ông B, bà N1; rằng Giấy bán đứt đất ruộng ngày 01/3/1998 và Giấy bán đứt đất ruộng ngày 15/3/1996 do ông B, bà N1 cung cấp cùng các tài liệu chứng khác có nhiều mâu thuẫn; tại tòa phúc thẩm các ông, bà Neáng P3 (người đại diện ủy quyền của bà là ông Chau P4), ông Chau Sóc N2 cũng không có yêu cầu; vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặc vấn đề xem xét.

[4.2] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông, bà Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau SÓC N2 không phải chịu.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Néang P3, ông Chau Sóc N2 không phải chịu án phí, ông, bà mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009922 và 0009921 cùng ngày 7/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Neáng P3, ông Chau Sóc N2;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang về cách tuyên và án phí.

Căn cứ vào các Điều: 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chau Y.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng cầm cố đất ruộng lập vào:

1/ Ngày 07/9/1993 giữa bà Néang P6 với ông Chau B, bà Néang N1 (Nan);

2/ Tháng 3/1993 giữa ông Chau T1, bà Néang S, bà Néang P6 với ông Chau B, bà Néang N1 (Nan).

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B, bà N1, gồm: Các ông, bà: Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2, Chau P4 có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Chau Y diện T2 6.863m^2, tại các điểm: 38, 6, 11, 12, 37 có diện T2 808m^2; các điểm: 1, 39, 41, 25, 40 có diện T2 2000m^2; các điểm: 35, 32, 20, 21, 22, 33, 34, diện T2 3.663m^2 và các điểm: 37, 12, 14, 36, diện T2 392m^2, theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú ký ngày 08/12/2021.

Ông Chau Y có nghĩa vụ hoàn trả cho kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B, bà N1, gồm: Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 05 (năm) chỉ vàng 24 kra loại 9999 (vàng giá thị trường) và 10 gia lúa = 200 kg.

- Về chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện của ông Chau Y chịu tổng cộng 7.200.000 đồng, trong đó gồm: 5.720.000 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001096 ngày 20/12/2021 ngày 28/12/2017 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú; 500.000 đồng tiền chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, theo biên bản quyết toán ngày 4/6/2021 và 1.000.000 đồng chi phí dịch văn bản, theo biên bản quyết toán ngày 17/11/2021 (ông Chau Y đã nộp xong); chị Néang P3 tự chịu 1.000.000 đồng chi phí dịch văn bản, theo bản quyết toán ngày 17/11/2021 (Néang P3 đã nộp xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chau Y phải chịu 1.365.000 đồng, được khấu trừ 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006679 ngày 9/3/2021 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009737 ngày 9/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh An Giang; ông Chau Y còn phải nộp thêm 565.000 đồng. Các ông, bà Chau P2, Néang P3, Néang P5, Chau Sóc N2 không phải chịu.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Néang P3 (ủy quyền cho ông Chau P4), ông Chau Sóc N2 không phải chịu án phí, ông, bà mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009922

và 0009921 cùng ngày 7/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang.

- Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND sơ thẩm;
- Chi cục THA-DS huyện;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Trần Minh Hải