TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 246/2020/DS-PT
Ngày: 13-11-2020
V/v tranh chấp *"Hợp đồng cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

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

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Nhật Thư là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 13 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 240/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217A/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn T – sinh năm 1961 (có mặt)

Bà Đỗ Thị T1 – sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã R, huyện C, tỉnh M.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị N – sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh M

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T2 – sinh năm 1953 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1955 (vắng mặt)

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

1. Anh Trần Vũ L – sinh năm 1990 (có mặt)

2. Chị Trần Thị T3 – sinh năm 1986 (có mặt)

3. Chị Trần Thị H1 – sinh năm 1984 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H và chị H1: Anh Trần Vũ L – sinh năm 1990 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã R, huyện C, tỉnh M.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 trình bày:*

Vào ngày 28 tháng 01 năm 2008 dương lịch vợ chồng ông, bà có cố cho vợ chồng ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị H 01 phần đất có diện tích 19.300m^2, tọa lạc tại ấp B, xã R, huyện C, tỉnh M. Theo hai bên thỏa thuận việc cố đất như sau: Ông T và bà T1 giao đất cho ông T2 và bà H canh tác, ông T2 và bà H đưa cho ông T và bà T1 23 lượng vàng 24k, trong thời hạn 3 năm ông T và bà T1 được quyền chuộc lại đất nhưng trước khi ông T muốn chuộc lại đất phải báo trước cho ông T2 và bà H biết trước 8 tháng để ông T2 và bà H giao đất cho ông T và bà T1, ông T và bà T1 phải trả lại cho ông T2 và bà H 23 lượng vàng 24k đã nhận. Khi các bên thỏa thuận việc cố đất có làm giấy giao kèo cố đất được Ủy ban nhân dân xã R xác nhận mỗi bên giữ một bản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đỗ Thị T1 đứng tên, ông T và bà T1 thống nhất giao cho ông T2 và bà H giữ. Năm 2018, ông T2 và bà H yêu cầu ông T và bà T1 ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T và bà T1 không đồng ý. Do đó, ông T2 đưa ra giấy tay sang đất cho rằng ông T và bà T1 đã ký tên chuyển nhượng toàn bộ phần đất cố cho vợ chồng ông T2 và bà H vào năm 2012. Ông T cho rằng giấy sang đất năm 2012 là do ông T2 giả mạo chữ ký của ông T và bà T1 nên ông T đã lấy giấy tay chuyển nhượng đất và không trả lại cho ông T2 nên ông T2 đã trình báo chính quyền địa phương lập biên bản. Ông T và bà T1 yêu cầu Tòa án dân dân huyện C hủy hợp đồng cố đất. Buộc ông T2 và bà H phải giao lại phần đất cho vợ chồng ông T và bà T1, vợ chồng ông T và bà T1 sẽ trả lại cho vợ chồng ông T2, bà H 23 lượng vàng 24k. Đối với căn nhà của ông T2 và bà H cất trên đất và các công trình kiến trúc trên đất thì ông T và bà T1 yêu cầu ông T2 và bà H tự tháo dỡ di dời.

- *Bị đơn, anh Trần Vũ L là người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà H trình bày:*

Vào ngày 24 tháng 02 năm 2007 (âm lịch) vợ chồng ông T, bà T1 có cố cho cha mẹ anh là ông T2 và bà H phần đất có diện tích là 19.300m^2, giá cố là 23 lượng vàng 24k, hai bên có làm giấy cố đất ngày 28 tháng 4 năm 2008 (dương lịch) được Ủy ban nhân dân xã R xác nhận và đã thỏa thuận thời gian chuộc đất như ông T đã trình bày. Đã qua, mỗi bên giữ một tờ giấy cố đất. Ông T và bà T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên cho ông T2 và bà H giữ. Đến ngày 24 tháng 02 năm 2010 (âm lịch) đến thời hạn chuộc đất thì ông T và bà T1 không chuộc lại đất mà tiếp tục cố cho ông T2 và bà H canh tác thêm 01 năm, nhưng không có làm lại hợp đồng cố đất. Trong thời gian cố đất thì cha và mẹ anh không có xây cất nhà và khoan cây nước sinh hoạt cũng như kéo điện thắp sáng vì ông T và bà T1 không cho. Khi hết thời hạn chuộc đất ông T và bà T1 không chuộc

mà khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu chuộc đất, khi Tòa án mời hòa giải thì ông T rút yêu cầu và yêu cầu thỏa thuận. Đến ngày 05 tháng 3 năm 2012, ông T cùng với bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã cố với giá là 23,5 lượng vàng 24k. Sau khi thỏa thuận, hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng và giấy cam kết giao đất được lập tại nhà ông T và bà T1 có ông Nguyễn Hoàng G là Trưởng ấp Mỹ Hưng chứng kiến và xác nhận vào hợp đồng, ông T2 và bà H đã trả thêm cho ông T và bà T1 05 chỉ vàng 24k vào ngày 13/3/2012. Ngoài ra, sau khi lập hợp đồng sang bán đất mới phát hiện trên phần đất có căn nhà của bà Huỳnh Thị N là chị ông T cất để ở do ông T và bà T1 cho ở nhờ, nên hai bên mới nhờ chính quyền địa phương là ông Cao Văn Kha là Phó ban nhân dân ấp Mỹ Hưng đến nhà ông T và bà T1 tiếp tục lập Bản giao kèo sang bán đất cùng ngày 05 tháng 3 năm 2012. Việc giao vàng cho ông T và bà T1 vào ngày 13 tháng 3 năm 2012 có ghi biên nhận trên bản giao kèo sang bán đất và ghi bên dưới chữ ký của ông Cao Văn Kha, hai bên đều có ký vào bên dưới biên nhận có sự chứng kiến của ông Kha. Ngoài ra, khi lập các giấy tờ sang đất, hai bên còn lập giấy giao đất ngày 13/3/2012 thể hiện nội dung vợ chồng ông T ký tên thống nhất sang đất cho ông T2 và bà H được các con đủ 18 tuổi trở lên cam kết nếu các con của ông T, bà T1 có hành vi ngăn cản trái với nội dung hợp đồng giao kèo thì vợ chồng ông T hoàn toàn chịu trách nhiệm, tờ cam kết này có vợ chồng ông T và vợ chồng ông T2 ký tên. Đến năm 2015 thì ông T2 đã cất nhà ở trên đất, cải tạo đất và khoan cây nước sinh hoạt và kéo điện thắp sáng thì không bị ai ngăn cản. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, bà T1 vào năm 2012 thì ông T2 và bà H không còn tiền để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 24 tháng 12 năm 2018, ông T2 và bà H yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 đến Ủy ban nhân dân xã Trần Thới để hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì được ông T và bà T1 đồng ý. Tuy nhiên khi cán bộ đang làm thủ tục thì ông T yêu cầu cho mượn lại giấy sang bán đất để phô tô nhưng sau đó ông T không trả lại và cũng không đồng ý ký tên vào các giấy tờ để ông T2 và bà H làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Sự việc được Công an xã Trần Thới lập biên bản vào ngày 24 và ngày 27 tháng 12 năm 2018. Nay, ông T2 và bà H không đồng ý cho ông T và bà T1 chuộc lại đất và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký vào ngày 05 tháng 3 năm 2012.

- *Chị Trần Thị T3 và chị Trần Thị H1 trình bày:* thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh Trần Vũ L.

Tại bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu của ông Huỳnh Văn T, bà Đỗ Thị T1 đối với ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị H về việc hủy bỏ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 4 năm 2008 và buộc vợ chồng ông Trần Văn T2 cho chuộc lại đất với giá là 23 lượng vàng 24k.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H đối với ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2012 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đỗ Thị T1 với ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H. Phần đất thuộc thửa số 0296, tờ bản đồ số 13 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đỗ Thị T1 đứng tên ngày 03 tháng 11 năm 2003.

- Ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 23.976, 4 m^2 tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Kỳ cạnh M_8M_9 dài 47,90 mét;

+ Phía Tây giáp phần Sông Bào Chấu cạnh $M_{14}M_{15}M_1$ dài 41,23 mét;

+ Phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn Kỳ cạnh $M_{14}M_{13}M_{12}M_{11}M_{10}M_9$ dài 588 mét;

+ Phía Bắc giáp phần đất ông Huỳnh Công Chứ cạnh $M_1M_2M_4M_5M_6M_7M_8$ dài 547,94 mét; (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí định giá là 10.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2020 ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng, giấy giao kèo sang đất và giấy giao đất ngày 05/3/2012 và ngày 13/3/2012 là các giấy tờ mà ông T2 và bà H đã lừa ông T và bà T1 để ký tên vào năm 2012, vì ông T2 yêu cầu vợ chồng ông T ký giấy giao đất cố cho ông T2 để vợ chồng ông T2 yêu cầu bà Nhãn là chị ông T di dời nhà ra khỏi đất do bà Nhãn đang ở trên đất khi vợ chồng ông T giao đất cố cho vợ chồng ông T2. Do trong thời gian ông T2 canh tác trên đất nhưng thường xảy ra tranh chấp với bà Nhãn. Do ông T đồng ý yêu cầu của ông T2 nên ông T yêu cầu ông T2 viết giấy. Ngày 05/03/2012 ông T2 đã viết sẵn giấy giao đất, giấy sang bán đất đưa cho ông T ký nhưng vì tin tưởng ông T2 nên ông T không xem các giấy tờ trước khi ký, nên vợ chồng ông T đã ký tên vào nhiều tờ giấy do ông T2 đưa vào ngày 05/3/2012. Đến ngày 13/3/2012 vợ chồng ông T2 đưa cho ông T và bà T1 ký tên thêm một số giấy tờ khác, sau khi ký xong ông T2 đưa các giấy đã ký cho con ông T2 đem về và ông T2 đưa cho ông T một số giấy tờ đã ký, khi xem lại ông T không đồng ý với nội dung các giấy tờ đã ký là giấy giao đất sang bán và tờ cam kết có biên nhận nhận thêm 05 chỉ vàng 24k nên ông T không đồng ý với các giấy tờ ông T và bà T1 đã ký nên ông T đã giữ vợ chồng ông T2 lại và yêu cầu ông Cao Văn Kha là phó ban nhân dân ấp đến can thiệp. Từ đó, ông Kha yêu cầu ông T2 trả lại

các giấy tờ vợ chồng ông T đã ký nhưng ông T2 cho rằng đã đưa các giấy tờ cho con ông T2 mang về nên ông T2 cam kết sẽ về xé bỏ các giấy tờ vợ chồng ông đã ký do ghi sai. Còn tờ giấy giao đất và tờ cam kết ngày 13/3/2012 do ông T2 giao cho ông T thì ông K yêu cầu vợ chồng ông T ghi chữ không đồng ý vào giấy là xong. Do hai bên vẫn thống nhất là cố đất nên các bên vẫn giữ lại tờ giấy cố đất năm 2008. Đến năm 2018 thì ông T2 đưa ra giấy sang bán đất của năm 2012 do ông T2 không hủy bỏ nên ông T lấy lại giấy sang bán đất năm 2012 vì cho rằng giấy sang đất do vợ chồng ông T2 giả mạo nên ông T giữ để yêu cầu giải quyết. Sau khi bị ông T lấy lại giấy sang đất thì vợ chồng ông T2 cũng không khởi kiện, đến khi ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T2 cho chuộc lại đất cố thì vợ chồng ông T2 mới phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngoài ra bản án sơ thẩm nhận định vợ chồng ông T đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 năm 2012 nên sau đó ông T đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết buộc vợ chồng ông T2 trả lại cái cống xổ nước vì cho rằng ông T đã chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng cống xổ nước là không đúng, vì việc giải quyết yêu cầu ông T đòi lại cái cống là sự việc xảy ra vào năm 2011 do ông T2 nhờ vợ chồng ông T mua dùm cái cống xổ nước nhưng sau đó ông T2 không trả tiền cho ông T nên ông T đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, ông T2 đồng ý cho ông T lấy lại cái cống xổ nước.

Anh L tranh luận cho rằng, giấy cố đất năm 2008 hiện nay hai bên vẫn còn giữ giấy. Phần đất cố năm 2008 đến năm 2012 vợ chồng ông T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cố cho vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T đã ký các giấy tờ sang đất và giấy giao đất cho vợ chồng ông T2. Ông T2 đã giao thêm 05 chỉ vàng 24k cho ông T và bà T1 có sự chứng kiến của ông Cao Văn Kha là phó ban nhân dân ấp. Năm 2018 thì vợ chồng ông T2 yêu cầu vợ chồng ông T ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông T không đồng ý nên đã mượn lại giấy sang đất năm 2012 và không trả lại. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T đã nộp giấy sang đất năm 2012 cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà T1. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T2 hiện nay hai bên đương sự đều thống nhất là đất của vợ chồng ông T và bà T1 do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Non vào năm 2003 với giá 57 lượng vàng 24k có ông Nguyễn Văn Hạt, bà Trần Thị Mai và ông Huỳnh Văn Nhàn chứng kiến xác nhận (BL 289-291).

Vợ chồng ông T và vợ chồng ông T2 đều thừa nhận vào ngày 24/02/2007 vợ chồng ông T đã cố toàn bộ phần đất do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 19.300m^2 cho vợ chồng ông T2 với giá 23 lượng vàng 24k. Hai bên thống nhất có làm giấy cố đất được chính quyền địa phương xác nhận ngày 28/4/2008 mỗi bên giữ 1 bản gốc. Hiện nay giấy cố đất ông T và ông T2 vẫn còn giữ.

Tại cấp sơ thẩm, ông T nộp giấy giao kèo sang đất ngày 05/3/2012 cho Tòa án, ông T cho rằng ông đã lấy giấy này của ông T2 khi ông T2 yêu cầu vợ chồng ông T ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2018 nhưng ông T không yêu cầu giám định chữ ký. Tại cấp phúc thẩm, ông T yêu cầu giám định chữ ký. Theo kết quả giám định số 160/GĐ-PC09 ngày 24/9/2020 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận chữ ký và viết tên là của ông T (BL 224).

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng các giấy tờ vợ chồng ông T đã ký tên là do vợ chồng ông T bị vợ chồng ông T2 lừa để ký tên vào giấy tay sang đất và giấy giao kèo giao đất cho vợ chồng ông T2 với giá 23,5 lượng vàng 24k, nhưng thực tế vợ chồng ông T không nhận thêm 05 chỉ vàng 24k do vợ chồng ông T2 giao. Vợ chồng ông T cho rằng việc ký tên các giấy tờ vào ngày 05/3/2012 và ngày 13/3/2012 là do khi cố đất cho ông T2 thì trên đất có một căn nhà do ông T cho bà Nhãn là chị ông T ở nhờ. Ông T ký tên là để giao đất cho vợ chồng ông T2 nhằm mục đích để bà Nhãn di dời nhà ra khỏi đất. Ngày 13/3/2012 ông T phát hiện các giấy tờ vợ chồng ông T đã ký giao đất cho vợ chồng ông T2 là giấy giao đất sang bán nên đã nhờ chính quyền địa phương là ông Cao Văn Kha, là phó trưởng ban nhân dân ấp giải quyết. Ông T2 đã hứa sẽ hủy bỏ các giấy tờ sang đất và thỏa thuận giao đất do vợ chồng ông T đã ký. Việc giải quyết có mời người chứng kiến.

[3] Tại xác nhận ngày 13/10/2020, ông Cao Văn Kha là phó ban nhân dân ấp Mỹ Hưng, xã Trần Thới, huyện Cái Nước đã thừa nhận có sự việc ông T yêu cầu giải quyết việc ông T không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T2 nên ông T2 đồng ý hủy các giấy tờ giao đất do hai bên ký tên (BL 306). Đồng thời, ông Kha cũng không thừa nhận có chứng kiến việc ông T2 giao 05 chỉ vàng 24k cho ông T vào ngày 13/3/2012 (BL 307). Tại hồ sơ có xác nhận của những người chứng kiến việc ông T2 có đồng ý hủy các giấy tờ đã ký giữa ông T và ông T2 vào năm 2012 (BL 292-295). Điều này phù hợp với lời trình bày của ông T cho rằng sau khi ông T phát hiện đã ký tên vào các giấy tờ do ông T2 ghi sẵn có nội dung vợ chồng ông T sang đất và giao đất cho vợ chồng ông T2 nên đã yêu cầu ông Cao Văn Kha là phó ban nhân dân ấp đến giải quyết yêu cầu ông T2 hủy bỏ các giấy tờ đã ký.

Tại hồ sơ, ông T đã cung cấp cho Tòa án một giấy thỏa thuận sên sình ngày 01/6/2012 bản photo. Nội dung là vợ chồng ông T2 xin vợ chồng ông T cho sên sình, cải tạo đất nuôi tôm, sau này khi vợ chồng ông T chuộc lại đất cố thì vợ chồng ông T2 không tính tiền sáng cuốc và sên sình (BL 264).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đại điện theo ủy quyền của ông T2 và bà H cho rằng ông T2 và bà H không giữ bản gốc giấy thỏa thuận sên sình, cải tạo đất nhưng ông L thừa nhận chữ ký và chữ viết tên trong giấy thỏa thuận sên sình ngày 01/6/2012 là do vợ chồng ông T2 và bà H ký tên. Điều này thể hiện nếu vợ chồng ông T đã đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 và bà H vào ngày 05/3/2012 và thỏa thuận giao đất ngày 13/3/2012 thì không có lý do gì vào ngày 01/6/2012 vợ chồng ông T2 còn ký tên vào giấy thỏa thuận xin vợ chồng ông T để được sên sình, cải tạo đất cố. Đồng thời vào ngày 12/6/2012 vợ chồng ông T còn làm bản cam kết với ông Huỳnh Công Chứ là người ở giáp ranh với đất của ông T,

về việc khi ông T cho ông T2 cải tạo đất bằng sáng cuốc đã tràn sình qua đất của ông Chứ và ông Chứ yêu cầu ông T vét lại phần đất đã tràn qua. (BL 287).

[4] Xét về giá đất chuyển nhượng, ông T2 cho rằng vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2 phần đất đã cố với diện tích 19.300m^2 vào năm 2012 với giá 23,5 lượng vàng 24k nhưng tại biên bản làm việc ngày 05/11/2020 chính quyền địa phương xác định, diện tích đất của vợ chồng ông T vào thời điểm năm 2012, giá chuyển nhượng tại địa phương mỗi công tầm lớn (một công bằng 1.296 m^2) có giá từ 3 đến 4 lượng vàng 24k. Như vậy, toàn bộ diện tích đất do vợ chồng ông T2 nhận đất cố của vợ chồng ông T để quản lý, sử dụng từ năm 2007 theo giấy tờ cố đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đứng tên với diện tích 19.300m^2, nhưng theo diện tích đo đạc thực tế 23.976,4m^2 tương đương 18,5 công tầm lớn và tương đương với giá trị chuyển nhượng tại địa phương năm 2012 từ 55 đến 74 lượng vàng 24k. Tại văn bản xác nhận của ông Lâm Văn Lộc xác nhận năm 2012 ông Lộc yêu cầu vợ chồng ông T chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Lộc với giá 49 lượng vàng 24k nhưng ông T không đồng ý (BL 283).

Như vậy, ông T2 cho rằng vợ chồng ông T và bà T1 đã ký các giấy tờ sang đất và thỏa thuận giao đất cho vợ chồng ông T2 vào ngày 05/3/2012 và ngày 13/3/2012 với giá 23,5 lượng vàng 24k là tự nguyện và vợ chồng ông T đã nhận thêm 05 chỉ vàng 24k của ông T2 là không có cơ sở.

[5] Mặc khác, vợ chồng ông T2 thừa nhận vợ chồng ông T cố cho vợ ông T2 diện tích 19.300m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên, nhưng sau đó ông T2 cho rằng vợ chồng ông T đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 toàn bộ phần đất 23.976,4m^2 nhưng vợ chồng ông T2 không có giấy tờ gì để chứng minh diện tích đất 23.976,4m^2 do ông T2 và bà H đang quản lý và sử dụng hiện nay là do vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2. Theo giấy tay sang đất năm 2012 cũng chỉ thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên là 19.300m^2. Phần đất thừa ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên, ông T cho rằng phần đất ông chuyển nhượng của người khác nhưng chưa làm thủ tục để chuyển tên. Vì vậy vợ chồng ông T2 cho rằng đã nhận cố đất của vợ chồng ông T là 19.300m^2 sau đó nhận chuyển luôn phần đất cố nhưng trên thực tế thì phần đất có diện tích 23.976,4m^2 là có chênh lệch diện tích 4.676,4m^2 hiện nay vợ chồng ông T2 đang quản lý sử dụng, vợ chồng ông T2 không chứng minh được việc vợ chồng ông T đã chuyển nhượng diện tích đất này. Vợ chồng ông T2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của ông T và bà T1 từ năm 2012 nhưng đến nay ông T2 cũng không thực hiện các thủ tục để chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó giấy cố đất do hai bên thỏa thuận được Ủy ban nhân dân xã xác nhận vào năm 2008 ông T đang giữ nhưng ông T2 cũng không yêu cầu ông T giao lại giấy cố đất để hai bên chấm dứt hợp đồng cố đất khi các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay ông T và ông T2 vẫn còn giữ giấy cố đất.

[6] Trong thời gian từ năm 2007 đến năm 2012, chính quyền địa phương cũng thừa nhận có sự việc tranh chấp giữa ông T2 và bà Nhãn trên phần đất ông T

cố cho ông T2, nhiều lần được chính quyền địa phương hòa giải, vào năm 2012 bà Nhãn di dời nhà ra khỏi phần đất của ông T. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông T có việc thỏa thuận giữa ông T2 và ông T để ký các giấy tờ giao đất nhằm mục đích để bà Nhãn di dời nhà ra khỏi đất ông T.

[7] Căn cứ vào các chứng cứ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thể hiện việc ông T2 cho rằng vợ chồng ông T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã cố cho vợ chồng ông T2 vào năm 2012 có nhiều mâu thuẫn, không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ. Theo bản án sơ thẩm nhận định ông T đã sang đất cho ông T2, không sang cái cống xổ nước cho ông T2 nên ông T đã nhờ chính quyền địa phương giải quyết để ông T lấy cống xổ nước về nhưng tại biên bản làm việc ngày 05/11/2020 (BL 301), chính quyền địa phương xác nhận việc hòa giải giữa ông T và ông T2 về cái cống xổ nước là do ông T2 nhờ ông T mua dùm cái cống xổ nước, đến năm 2011 ông T2 không trả tiền cho ông T nên ông T yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết vào năm 2011, ông T2 đồng ý cho ông T lấy lại cái cống xổ nước, có sự chứng kiến của một số người dân (BL 302-304). Vì vậy, bản án sơ thẩm nhận định có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T2 và vợ chồng ông T vào năm 2012 là không có cơ sở.

[8] Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà T1 yêu cầu hủy giấy cố đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T2. Buộc ông T và bà T1 trả cho ông T2 và bà H 23 lượng vàng 24k. Buộc ông T2 và bà H trả lại do ông T diện tích đất 23.976,4m^2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2 và bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là có cơ sở.

[9] Trên đất hiện nay ông T2 và bà H đã cất nhà để ở, trồng cây và làm các công trình phụ cống xổ tôm, khoan cây nước. Ông T cho rằng việc vợ chồng ông T2 cất nhà ở ông có ngăn cản nhưng sau đó ông T2 đồng ý khi nào vợ chồng ông T chuộc lại đất thì vợ chồng ông T2 tự di dời nhưng ông T2 không thừa nhận, ông T không có chứng cứ chứng minh. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2019 và chứng thư thẩm định giá ngày 16/3/2020 xác định trên đất hiện nay có nhà và các công trình và một số cây do vợ chồng ông T2 trồng. Giá trị cây trồng là 36.963.400 đồng, giá trị nhà và các công trình là 215.665.704 đồng. Tổng giá trị là 252.629.104 đồng. Buộc ông T và bà T1 phải trả lại cho ông T2 và bà H là 252.629.104 đồng. Ông T và bà T1 được sử dụng toàn bộ tài sản và cây trồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá SVALUE.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà H cho rằng trên đất ông T2 và bà H đang nuôi tôm khoảng 3 tháng mới thu hoạch. Ông T thống nhất. Do đó, chấp nhận cho ông T2 và bà H được quyền thu hoạch các ao nuôi tôm trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm.

[11] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu của ông T2 nên ông T2 phải nộp chi phí định giá và chi phí đo đạc. Đã qua, ông T2 đã nộp xong chi phí định giá là 10.500.000 đồng, ông T đã nộp chi phí đo đạc là 11.103.000 đồng, buộc

ông T2 phải hoàn trả lại. Chi phí giám định chữ viết, do chữ ký là của ông T nên ông T phải chịu là 4.880.000 đồng, đã qua ông T đã nộp xong.

[12] Về án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc ông T và bà T1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu hủy giấy cố đất giữa ông T và ông T2 là không phù hợp theo quy định tại khoản 3 điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Buộc ông T2 và bà H chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận yêu kháng cáo của ông T và bà T1, nên ông T và bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn T, bà Đỗ Thị T1 đối với ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị H về việc hủy bỏ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 4 năm 2008.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H đối với ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2012 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đỗ Thị T1 với ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Huỳnh Văn T, bà Đỗ Thị T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đỗ Thị T1 đứng tên ngày 03 tháng 11 năm 2003 và giao trả lại toàn bộ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 23.976,4m^2 tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Kỳ cạnh M_8M_9 dài 47,90 mét;

+ Phía Tây giáp phần Sông Bào Chấu cạnh $M_{14}M_{15}M_1$ dài 41,23 mét;

+ Phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn Kỳ cạnh $M_{14}M_{13}M_{12}M_{11}M_{10}M_9$ dài 588 mét;

+ Phía Bắc giáp phần đất ông Huỳnh Công Chứ cạnh $M_1M_2M_4M_5M_6M_7M_8$ dài 547,94 mét; (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 phải trả lại cho ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H 23 lượng vàng 24k.

Buộc ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H giao toàn bộ nhà, đất và các công trình cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá SVALUE. Thời gian ông T2 và bà H thu hoạch tôm là 3 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm.

Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H số tiền 252.629.104 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn một trăm lẻ bốn đồng)

Buộc ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí định giá 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng). Ông T2 đã nộp xong.

Buộc ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 chi phí đo đạc là 11.103.000 đồng (Mười một triệu một trăm lẻ ba nghìn đồng).

Ông Huỳnh Văn T phải chịu chi phí giám định chữ viết là 4.880.000 đồng (Bốn triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng). Ông T đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 không phải chịu. Đã qua ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 có dự nộp 18.420.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005108 ngày 29 tháng 01 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- Ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng. Đã qua ông T2 và bà H mỗi người có dự nộp tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004255; 0004254 cùng ngày 26 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T và bà Đỗ Thị T1 không phải chịu. Ngày 03/8/2020, ông T và bà T1 mỗi người dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0005603; 0005602 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi Cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan