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

Bản án số: 01/2018/DS-ST.
Ngày: 17-01-2018.
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Linh.

Ông Hà Hùng Kiệt.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Ngọc Trân là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Lý Út Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2015/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2015 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2017/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2017/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lâm Thị Mỹ H1, sinh năm 1965; cư trú tại khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Lâm Thị Mỹ A, sinh năm 1969.

3. Bà Lâm Thị Mỹ H2, sinh năm 1971.

Cùng cư trú tại ấp M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2: Bà Lâm Thị Mỹ H1, sinh năm 1965; cư trú tại khóm M, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền lập cùng ngày 10 tháng 7 năm 2015 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1: Bà Huỳnh Thị Diệu O; cư trú tại, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là Luật sư của Văn phòng luật sư O thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1960; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Lâm Văn T2, sinh năm 1964; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

1. Ông Lâm Văn D, sinh năm 1961; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Lâm Thị S1 (tên gọi khác là M), sinh năm 1962; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông Châu Ngọc T3, sinh năm 1976; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Bà Huỳnh Thị T4, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị T4: Ông Châu Ngọc T3, sinh năm 1976; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 15/5/2017 (có mặt).

5. Bà Huỳnh Thị N; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lâm Thị B1; cư trú tại ấp G, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Trần Đức L (vắng mặt).

3. Ông Thạch S2 (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Hữu Đ (vắng mặt).

Cùng cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Phan Văn S3; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Bà Lâm Thị H3; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Bà Đinh Thị H4; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8. Ông Châu Ngọc B2; cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16 tháng 6 năm 2015 nguyên đơn bà Lâm Thị Mỹ H1, bà Lâm Thị Mỹ A, bà Lâm Thị Mỹ H2 trình bày:

Cha của bà Lâm Thị Mỹ H1, bà Lâm Thị Mỹ A, bà Lâm Thị Mỹ H2 là ông Lâm Văn H, sinh năm 1939 (chết năm 1993) có một phần diện tích đất diện tích 10.820 m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất trên hiện nay do cha của các bà là ông Lâm Văn H đứng tên trong sổ địa chính.

Phần đất trên ông Lâm Văn H canh tác từ năm 1976 đến năm 1980 thì Nhà nước quản lý. Đến năm 1990, tập đoàn giao trả lại cho ông Lâm Văn H. Sau khi nhận lại đất từ tập đoàn, ông Lâm Văn H cho ông Lâm Văn N (Lâm N) thuê toàn bộ diện tích 10.820 m^2 nêu trên, giá cho thuê là 20 giạ lúa/năm. Sau khi ông N chết thì ông Lâm Văn H tiếp tục cho ông Lâm Văn D thuê canh tác. Đến năm 1993, ông Lâm Văn H chết, vì tin tưởng ông D là chỗ quen biết nên các bà Lâm Thị Mỹ H1, bà Lâm Thị Mỹ A, bà Lâm Thị Mỹ H2 tiếp tục cho ông D thuê phần đất nêu trên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chị em các bà rời quê lên thành phố S để làm ăn.

Đến khoảng cuối năm 2013, khi bà H1, bà A, bà H2 yêu cầu lấy lại đất thì ông D cho biết là ông Lưu Văn T1 đã lấy lại toàn bộ phần đất nêu trên, sau đó bán (chuyển nhượng) cho ông D 3.900 m^2 với giá 20.000.000 đồng, phần diện tích còn lại ông T1 tiếp tục cho ông D thuê. Do đó, bà H1, bà A, bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lưu Văn T1 phải trả cho chị, em bà phần đất đã chiếm có diện tích 10.820 m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất hiện nay do ông Lâm Văn H đứng tên trong sổ địa chính.

Đến ngày 04 tháng 3 năm 2016 và ngày 06 tháng 11 năm 2017, bà Lâm Thị Mỹ H1, bà Lâm Thị Mỹ A, bà Lâm Thị Mỹ H2 khởi kiện bổ sung và yêu cầu cụ thể như sau:

Qua đo đạc, thẩm định thực tế thì bà H1, bà A, bà H2 được biết phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 11.885,9 m^2. Trong đó, ông Lâm Văn D quản lý và sử dụng 5.348,15 m^2, ông Lâm Văn T2 quản lý và sử dụng 6.537,75 m^2.

Nay bà Lâm Thị Mỹ H1, bà Lâm Thị Mỹ A, bà Lâm Thị Mỹ H2 sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lưu Văn T1, ông Lâm Văn T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D, bà Lâm Thị S1 giao trả cho các nguyên đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn H toàn bộ phần đất tọa lạc tại ấp ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 11.885,9 m^2, cụ thể như sau:

- Buộc bị đơn ông Lưu Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D, bà Lâm Thị S1 giao trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 5.348,15 m^2 thuộc một phần diện tích của thửa đất tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

- Buộc bị đơn ông Lâm Văn T2 trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 6.537,75 m^2 thuộc một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại đơn tường trình ngày 10 tháng 7 năm 2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lưu Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông, bà bên nội vợ ông để lại, sau năm 1975 cha vợ ông là ông Lâm Văn S để cho ông Lâm Văn H canh tác. Khi ông H nhận đất thì ông H cho gia đình ông Lâm N thuê diện tích đất trên. Sau khi ông Lâm Văn H chết (khoảng năm 1993), cha vợ ông là ông Lâm Văn S cùng với người em là bà Lâm Thị B1 giao kết với bà Lâm Thị N (Lâm Thị H3) là mẹ của ông Lâm Văn D tiếp tục cho ông D thuê phần đất trên với giá 10 giạ lúa/năm, giao cho ông T1 nhận, số tiền cho thuê đất dùng vào việc thờ cúng ông, bà hàng năm. Đến năm 1996 - 1997, cha mẹ vợ ông tên Lâm Văn S và bà Huỳnh Thị Th kêu hai vợ chồng ông (ông T1 và bà Lâm Thị S1) đến gặp mẹ ông Lâm Văn D là bà Lâm Thị H3 (vợ ông Lâm N) để chuyển nhượng diện tích đất trên, thì ông Lâm Văn D nói phần đất cho gia đình ông D thuê có diện tích 04 công tầm 03m nên tính là 04 công tầm 03m. Sau đó, việc mua, bán được thực hiện tại nhà ông Phan Văn S3, ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đại diện ban nhân dân ấp Đ có ông Thạch S2, ông Trần Đức L và người làm chứng là ông Huỳnh Hữu Đ và ông Phan Văn S3. Ông T1 và bà Lâm Thị S1 đã thoả thuận bán phần đất ruộng 04 công tầm 03m nêu trên với số tiền là 20.000.000 đồng nhưng ông Lâm Văn D đã giao được 15.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, không có đo đạc khi giao đất. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 về yêu cầu ông và ông Lâm Văn D trả cho các nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.348,15m^2) thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng mà ông và bà S1 đã chuyển nhượng cho ông D vì phần diện tích đất trên là đất hương hỏa của ông, bà để lại.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 11 năm 2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lâm Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là vào năm 1984, Nhà nước cấp cho cha ông là ông Lâm N canh tác để lấy tiền gửi thư cho ông vì lúc đó ông đang đi nghĩa vụ quân sự, khi cấp không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, lúc đó nghe cha ông nói lại là phát đất (chặt cây, cỏ) trồng được hơn 01 công tầm cấy (tầm 03m), vì lúc đó đất còn hoang hóa, cỏ mọc. Đến năm 1987, ông đi nghĩa vụ quân sự về thì cha ông cho lại ông canh tác, lúc này ông canh tác được khoảng 02 công 07 tầm (công tầm 03m) và ông tiếp tục khai phá thêm. Đến năm 1990, Nhà nước có chính sách trang trải đất

đai thì ông Lâm Văn H có đến gặp ông nói là phần diện tích đất ông đang canh tác là của ông Lâm Văn H, ông làm thì phải trả cho ông Lâm Văn H 01 công là 03 giạ lúa, lúc đó ông H tính là 04 công đất làm lúa được nên ông trả cho ông H 12 giạ lúa/01 vụ/01 năm. Ông Lâm Văn H có ghi tờ giấy tập học sinh cho ông với nội dung để cho ông khai phá, canh tác hàng năm để đong lúa cho ông H, ông chỉ được canh tác, không được quyền bán, hiện nay tờ giấy này đã thất lạc nhưng khi ông Lưu Văn T1 đòi bán đất thì ông có đem trình lên Ban nhân dân ấp Đ lúc đó có ông Trần Đức L và ông Thạch S2 chứng kiến. Sau khi ông Lâm Văn H chết thì ông Lâm Văn S là anh ruột của ông Lâm Văn H đến tiếp tục thu lúa thuê đất hàng năm 12 giạ lúa/01 vụ/01 năm, ông S thu được vài năm thì ông Lưu Văn T1 là con rể của ông Lâm Văn S tiếp tục thu lúa của ông được vài năm thì ông Lưu Văn T1 kêu ông để bán diện tích đất 04 công đất trồng lúa với giá 5.000.000 đồng/01 công, ông không có tiền mua nên ông T1 lấy đất lại bán cho ông Lâm Văn D với giá 5.000.000 đồng/01 công, còn việc mua bán cụ thể thì ông không biết. Diện tích đất ông T1 bán cho ông D thì hiện nay ông Lâm Văn D đang canh tác. Còn diện tích đất hiện nay ông đang canh tác 6.537,75m^2 thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà nội ông tên Lâm Thị L cho ông từ năm 1985 và ông tự khai phá nhiều năm, thuê máy cơ giới san ủi đất mới có được diện tích đất trồng lúa và bằng phẳng như hiện nay vì trước đây là đất hoang hoá, cây cỏ mọc um tùm.

Nay ông không đồng ý trả phần diện tích đất 6.537,75m^2 thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn và ông cũng không yêu cầu các nguyên đơn phải trả giá trị công sức cải tạo đất cho ông vì nguồn gốc diện tích đất trên là của bà nội ông cho ông.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16 tháng 6 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông đang canh tác 5.348,15m^2 thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của cha của ông Lâm Văn S và ông Lâm Văn H cho ông Lâm Văn H. Đến khoảng năm 1979, ông Lâm Văn H cho cha ruột của ông tên Lâm N thuê làm ruộng, giá thuê mỗi năm 04 giạ lúa mùa (chỉ làm được 01 vụ lúa/năm) đến khi ông H chết (khoảng năm 1993). Trong thời gian ông H còn sống thì ông H đến gia đình ông lấy lúa thuê hàng năm. Khi ông H chết, ông Lâm Văn S là anh ruột của ông Lâm Văn H tiếp tục lấy lúa thuê thêm 02 năm nữa (mỗi năm 10 giạ lúa mùa). Sau đó, khoảng năm 1995 - 1996, Ông Lâm Văn S nói với con ruột và con rể ông S là bà Lâm Thị S1 (tên thường gọi M) và ông Lưu Văn T1 đến gặp ông ân để nói chuyện bán (chuyển nhượng) đất. Bà Lâm Thị S1 và ông Lưu Văn T1 và ông thỏa thuận bán 04 công tầm 03m (1.296m^2/01 công) là toàn bộ diện tích hiện nay ông đang sử dụng 5.348,15m^2 tại thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 20.000.000 đồng tại nhà ông Phan Văn S3 cư trú cùng ấp Đ, xã V, thỏa thuận 03 năm trả đủ 20.000.000 đồng, 02 năm đầu ông đã trả 15.000.000 đồng cho bà Lâm Thị S1 và ông Lưu Văn T1 cùng nhận tiền, hiện nay ông vẫn còn nợ lại vợ chồng bà Lâm Thị S1 và ông Lưu Văn T1 5.000.000 đồng.

Mua bán đất không có làm giấy tờ, giao nhận tiền cũng không có làm biên nhận nhưng bà Lâm Thị S1 và ông Lưu Văn T1 đã thừa nhận việc bán đất cho ông và cũng thừa nhận đã nhận số tiền 15.000.000 đồng.

Nay ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải trả cho ông giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/01 công) với số tiền 135.000.000 đồng. Vì ông tính là đã trả tiền được 03 công tầm lớn rồi nên ông yêu cầu ông T1, bà S1 trả giá trị đất cho ông 03 công tầm lớn (1.296m^2 x 3 = 3.888m^2) theo giá Nhà nước quy định 35.000 đồng/01m^2 là 135.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 9 năm 2017, ông Lâm Văn D trình bày:

Vào ngày 07/4/2014, ông và vợ của ông là bà Huỳnh Thị N cùng thống nhất cố toàn bộ diện tích đất ruộng 04 cồng tầm 03m (phần đất đang tranh chấp) theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 5.348,15m^2 cho ông Châu Ngọc T3 với bà Huỳnh Thị T4 với giá cố đất là 30 chỉ vàng 24K, thời gian cố đất là 05 năm tính từ ngày cố đất đến đầu tháng 01 năm 2019 là kết thúc. Nay ông đồng ý cùng với bà Huỳnh Thị N trả cho ông T3, bà T4 30 chỉ vàng 24K đã nhận từ vợ chồng ông T3, bà T4.

Tại các biên bản lấy lời khai vào các ngày 21 tháng 6 năm 2016 và ngày 24 tháng 10 năm 2016 tại Toà án bà Lâm Thị S1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trước năm 1975 do ông Lâm Văn S canh tác. Đến khi vào tập đoàn, nếu ai không vào tập đoàn thì bị thu hồi đất, ông S thấy ông H nghèo khổ nên giao phần diện tích đất trên cho ông Lâm Văn H canh tác, bà S1 không nhớ năm giao đất cho ông H canh tác. Khi ông H nhận đất thì ông H cho gia đình ông Lâm N thuê diện tích đất trên. Khoảng năm 1992 - 1993, ông H bệnh thì giao trả phần diện tích đất trên cho ông S, ông S và bà Lâm Thị B1 (em ruột của ông S, ông H) nói chuyện với bên thuê đất là bà Lâm Thị H3 (vợ ông N) tiếp tục cho bên ông N thuê đất tiếp vì bà H3 nói ông Lâm Văn H hứa cho thuê đất suốt đời nên tiếp tục cho ông D thuê phần đất trên với giá 10 giạ lúa/năm, giao cho ông T1 nhận, số tiền cho thuê đất dùng vào việc thờ cúng ông, bà hàng năm. Đến năm 1996 - 1997, cha mẹ bà là ông Lâm Văn S và bà Huỳnh Thị Th kêu hai vợ chồng bà (ông T1 và bà S1) đến gặp mẹ ông Lâm Văn D là bà Lâm Thị H3 để chuyển nhượng diện tích đất trên, thì ông Lâm Văn D nói diện tích đất cho gia đình ông D thuê có 04 công tầm 03m nên tính là 04 công tầm 03m. Sau đó, việc mua, bán được thực hiện tại nhà ông Phan Văn S3, ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đại diện ban nhân dân ấp Đ có ông Thạch S2, ông Trần Đức L và người làm chứng là ông Huỳnh Hữu Đ và ông Phan Văn S3; bà S1 và ông T1 đã thoả thuận bán phần đất ruộng 04 công tầm 03m trên với số tiền là 20.000.000 đồng nhưng ông Lâm Văn D đã giao được 15.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, không có đo đạc khi giao đất. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 về yêu cầu bà, ông T1 và ông Lâm Văn D trả cho các nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.348,15m^2) thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng mà bà và

ông T1 đã chuyển nhượng cho ông D vì phần diện tích đất trên là đất hương hoả của ông, bà để lại. Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn D yêu cầu bà và ông Lưu Văn T1 phải trả cho ông Lâm Văn D giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/ 01 công) với số tiền là 135.000.000 đồng, bà không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn D.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24 tháng 10 năm 2016, ông Lưu Văn T1 trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn D yêu cầu ông và bà Lâm Thị S1 phải trả cho ông Lâm Văn D giá trị đất 03 công tầm 03m (1.296m^2/01 công) với số tiền là 135.000.000 đồng, ông không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn D.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18 tháng 5 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Châu Ngọc T3 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị T4 trình bày:

Vào ngày 07/4/2014, ông T3 và bà T4 nhận cố đất từ ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N diện tích đất ruộng là 04 công tầm 03m (1.296m^2/01 công) thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 30 chỉ vàng 24K, thời gian cố đến đầu tháng 01 năm 2019, nếu ông D, bà N không có tiền chuộc lại đất thì ông T3 và bà T4 tiếp tục canh tác, khi cố đất có đo đạc bằng tầm 03m, theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.348,15m^2. Đến nay ông D và bà N chưa chuộc lại diện tích đất cố trên.

Ngày 25/5/2014, ông T3 và bà T4 nhận cố đất từ ông Lâm Văn T2 diện tích đất ruộng là 11 tầm 03m, tính ra chưa được 01 công tầm 03m, thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 07 chỉ vàng 24K, thời gian cố đến hết năm 2018 qua đầu năm 2019, nếu ông T2 không có tiền chuộc lại đất thì ông T3 và bà T4 tiếp tục canh tác, khi cố đất có đo đạc bằng tầm 03m, theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.188m^2. Đến nay ông T2 chưa chuộc lại diện tích đất cố trên. Đến năm 2015, ông T3 và bà T4 thuê phần đất 2,5 công tầm 03m đất ruộng từ ông T2, giá thuê hàng năm là 2.600.000 đồng/01 công/01 năm, hết hạn thuê ông T3, bà T4 không thuê tiếp. Đến đầu năm 2017 ông T3 thuê lại phần diện tích đất ruộng do ông T2 quản lý 2,5 công tầm 03m (diện tích đo thực tế là 4.304,56m^2) thuộc thửa đất nêu trên tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thời gian thuê tính mỗi vụ lúa và trả tiền thuê mỗi vụ lúa là 1.500.000 đồng/01 công tầm 03m, thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Khi ông T3 và bà T4 nhận cố đất thì không biết toàn bộ diện tích đất trên có tranh chấp vì ông D có đem giấy sang (chuyển nhượng) đất từ ông Lưu Văn T1 cho ông T3 xem nên ông T3 và bà T4 nhận cố đất từ ông D, bà N. Đến khi Toà án xuống nhà xác minh và thông báo thì ông T3 và bà T4 mới biết là toàn bộ phần diện tích

đất ông T3, bà T4 nhận cố từ ông D, ông T2 và phần đất thuê từ ông T2 đang có tranh chấp.

Nay do đất có tranh chấp nên ông T3 và bà T4 yêu cầu Toà án huỷ hai hợp đồng cố đất trên giữa ông T3, bà T4 với ông D, bà N và huỷ hợp đồng cố đất trên giữa ông T3, bà T4 với ông T2 và yêu cầu ông D, bà N trả lại cho ông T3, bà T4 30 chỉ vàng 24K; ông T2 trả lại cho ông T3, bà T4 07 chỉ vàng 24K. Phần diện tích đất thuê của ông T2 đến nay đã thu hoạch lúa và ông T3 đã trả đất lại cho ông T2.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 11 năm 2017, ông Lâm Văn T2 trình bày:

Ông có cố đất cho ông Châu Ngọc T3 theo giấy cố đất ruộng lập ngày 25/5/2014. Ông cố diện tích 11 tầm 03m với giá cố là 07 chỉ vàng 24K là một phần diện tích đất tranh chấp do ông quản lý và hiện nay ông cũng cho ông T3 thuê phần đất ruộng 4.304,56m^2 là một phần diện tích đất tranh chấp do ông quản lý, thời hạn thuê là mỗi vụ lúa giá thuê là 1.500.000 đồng/01 công tầm 03m. Phần diện tích đất hàng năm khác 779,34m^2 và phần đường nước diện tích 265,85m^2 hiện nay do ông quản lý nhưng đang bỏ trống. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T3, bà T4 về việc hủy hợp đồng cố đất ruộng lập ngày 25/5/2014 buộc ông trả cho ông T3, bà T4 07 chỉ vàng 24K vì phần đất này là của ông, ông cố đất cho ông T3, bà T4 là đúng pháp luật và ông cũng không đồng ý trả đất theo yêu cầu của các nguyên đơn vì phần đất này là của bà nội ông cho ông. Ông T2 không có yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thuê đất giữa ông với ông T3.

Sau khi thụ lý yêu cầu độc lập, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số 09/TB-TLVA ngày 23 tháng 5 năm 2017, tống đạt hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị N, nhưng bà N không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà T4. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ 02 lần đối với bà N để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà N đều vắng mặt không có lý do nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất tranh chấp 11.885,9m^2 thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H. Tại văn bản trả lời của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (do Ủy ban nhân dân huyện T giao quyền cho Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T trả lời) khẳng định thửa đất nêu trên do ông H đứng tên trong sổ Mục kê. Ông T1, bà S1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất 5.348,15m^2 thuộc thửa đất nêu trên đã chuyển nhượng cho ông D là đất hương hỏa. Ông T2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất 6.537,75m^2 thuộc thửa đất nêu trên là đất của bà nội ông cho ông. Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án buộc ông T1, bà S1, ông D, ông T2 trả toàn bộ diện tích đất 11.885,9m^2 thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện

T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lâm Văn H do ông H chết nên giao trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông H là các nguyên đơn nhận. Cụ thể: Ông T1, bà S1, ông D có nghĩa vụ trả diện tích đất 5.348,15m^2; ông Lâm Văn T2 có nghĩa vụ trả diện tích đất 6.537,75m^2.

***Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Châu Ngọc T3 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các bị đơn ông Lưu Văn T1, ông Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị S1, bà Huỳnh Thị N; những người làm chứng bà Lâm Thị B1, ông Trần Đức L, ông Thạch S2, ông Huỳnh Hữu Đ, ông Phan Văn S3, bà Lâm Thị H3, bà Đinh Thị H4, ông Châu Ngọc B2 chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của ông Lâm Văn H cho ông Lâm N thuê canh tác. Hiện nay ông D quản lý 5.348,15m^2, ông T2 quản lý 6.537,75m^2. Ông D thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông H. Những người làm chứng bà Lâm Thị B1, ông Thạch S2, ông Trần Đức L, bà Lâm Thị H3 (mẹ của ông D, ông T2) cũng trình bày nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông H.

Tại Công văn trả lời số 513 ngày 15/11/2016 của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (do Ủy ban nhân dân huyện T giao quyền cho Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T trả lời) khẳng định thửa đất diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ngày 19/10/2015 có diện tích 11.885,9m^2) do ông H đứng tên trong sổ Mục kê.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc bị đơn Lưu Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Lâm Thị S1 giao trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 5.348,15m^2 thuộc một phần thửa đất tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

Buộc bị đơn ông Lâm Văn T2 giao trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 6.537,75m^2 thuộc một phần thửa đất tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D buộc ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 trả cho ông D số tiền 101.092.625 đồng.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa giữa ông Lâm Văn D, bà Huỳnh Thị N với ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 và giữa ông Lâm Văn T2 với ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 vô hiệu. Buộc ông Lâm Văn D, bà Huỳnh Thị N, ông Lâm Văn T2 trả lại số vàng cố đất cho ông T3, bà T4.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] **Về thủ tục tố tụng:**

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lưu Văn T1, ông Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị S1, bà Huỳnh Thị N và những người làm chứng Bà Lâm Thị B1, ông Trần Đức L, ông Huỳnh Hữu Đ, ông Thạch S2, ông Phan Văn S3 và bà Lâm Thị H3, bà Đinh Thị H4, ông Châu Ngọc B2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[3] Theo đơn khởi kiện các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả lại quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn Lưu Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị S1 trả giá trị đất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà S1 với ông D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Ngọc T3, Huỳnh Thị T4 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xử lý đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T4 với ông Lâm Văn D, bà Huỳnh Thị N và giữa ông T3, bà T4 với ông Lâm Văn T2 nên Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" cho đúng quy định pháp luật.

[4] **Về nội dung:**

[5] Về diện tích đất tranh chấp: Toàn bộ phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có diện tích đo đạc thực tế là 11.885,9m^2, trong đó:

[6] * Phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 với bị đơn Lưu Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D (phần đất do ông D quản lý) là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đào Viên, xã Viên Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng do ông Lâm Văn H đứng tên trong sổ Mục kê với diện tích theo đo đạc thực tế là 5.348,15m^2, có tứ cận như sau:

[7] - Hướng Đông giáp với phần đất còn lại của thửa đất (do ông Lâm Văn T2 quản lý) có các số đo: 4,4m + 15,78m + 5,25m + 12,22m.

[8] - Hướng Tây và Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Hoàng H và Rạch có số đo: 24,85m + 12,76m + 11,94m + 9,15m + 40,50m.

[9] - Hướng Đông Nam giáp với phần đất còn lại của thửa đất (do ông Lâm Văn T2 quản lý) có số đo: 60,48m.

[10] - Hướng Bắc giáp thửa đất (do ông Nguyễn Hoàng H đang sử dụng) có số đo: 102,46m (12,98m + 89,48m).

[11] * Phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 với bị đơn ông Lâm Văn T2 là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông Lâm Văn H đứng tên trong sổ Mục kê với diện tích theo đo đạc thực tế là 6.537,75m^2, có tứ cận như sau:

[12] - Hướng Đông giáp với phần đất do ông Lâm Văn T2 đang sử dụng và Rạch có các số đo: 7,25m + 12,20m + 5,66m + 10,35m + 16,43m + 11,05m + 13,79m + 33,18m.

[13] - Hướng Tây và Tây Bắc giáp với phần đất còn lại của thửa đất (hiện nay do ông Lâm Văn D đang quản lý) có các số đo như sau: 4,4m + 15,78m + 5,25m + 12,22m + 60,48m.

[14] - Hướng Nam và Tây Nam giáp Rạch có các số đo: 6,22m + 11,03m + 12,27m + 19,85m + 15,03m + 35,53m.

[15] - Hướng Bắc giáp thửa đất (do ông Lâm K sử dụng) và một phần thửa đất (do ông Nguyễn Hoàng H sử dụng) có số đo: 45,73m.

[16] Xét yêu cầu của các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 yêu cầu bị đơn Lưu Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D phải trả cho ông Lâm Văn H diện tích đất 5.348,15m^2 là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, các nguyên đơn là người thừa kế của ông Lâm Văn H nhận. Hội đồng xét xử thấy:

[17] Tại phiên toà, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn bà Lâm Thị Mỹ A, bà Lâm Thị Mỹ H2 là bà Lâm Thị Mỹ H1 trình bày nguồn gốc toàn bộ diện tích đất 11.885,9m^2, thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của cha các nguyên đơn là ông Lâm Văn H canh tác từ năm 1976 đến năm 1980 thì Nhà nước quản lý. Đến năm 1990, tập đoàn giao trả lại cho ông Lâm Văn H. Sau khi nhận lại đất từ tập đoàn, ông Lâm Văn H cho ông Lâm Văn N (Lâm N) thuê toàn bộ diện tích đất nêu trên, giá cho thuê là 20 giạ lúa/năm. Sau khi ông N chết thì ông Lâm Văn H tiếp tục cho ông Lâm Văn D thuê canh tác. Đến năm 1993, ông Lâm Văn H chết, vì tin tưởng ông D là chỗ quen biết nên các nguyên đơn tiếp tục cho ông D thuê phần đất nêu trên. Sau đó ông T1 bán (chuyển nhượng) cho ông D, hiện nay ông D và ông T2 là em ruột ông D đang canh tác toàn bộ diện tích đất trên.

[18] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị S1 cho rằng diện tích đất trên là của ông Lâm Văn S là cha ruột của bà Lâm Thị S1 để cho ông Lâm Văn H canh tác và ông T1, bà S1 cho rằng phần diện tích đất trên là đất hương hoả của ông bà để lại, ông T1, bà S1 đã bán cho ông D tính diện tích là 04 công tầm 03m (do ông D nói diện tích chỉ có 04 công tầm 03m và ông T1, bà S1 cũng không biết diện tích cụ thể bao nhiêu) với số tiền 20.000.000 đồng, ông D đã trả được số tiền 15.000.000 đồng, tiền bán đất để lo thờ, cúng ông, bà. Nay ông T1, bà S1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về yêu cầu ông T1, bà S1 và ông D trả cho các nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp 5.348,15m^2 thuộc một phần của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng mà ông T1 và bà S1 đã chuyển nhượng cho ông D vì phần diện tích đất trên là đất hương hoả của ông, bà để lại. Tuy nhiên ông T1, bà S1 không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh diện tích đất trên là của ông Lâm Văn S và là đất hương hoả do ông, bà để lại.

[19] Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D trình bày nguồn gốc diện tích đất 5.348,15m^2 thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông quản lý là của ông Lâm Văn H. Khoảng năm 1979, ông Lâm Văn H cho cha ruột của ông tên Lâm N thuê làm ruộng, giá thuê mỗi năm 04 giạ lúa mùa (chỉ làm được 01 vụ lúa/năm) đến khi ông H chết (khoảng năm 1993). Trong thời gian ông H còn sống thì ông H đến gia đình ông lấy lúa thuê hàng năm. Khi ông H chết, ông Lâm Văn S là anh ruột của ông Lâm Văn H tiếp tục lấy lúa thuê thêm 02 năm nữa. Khoảng năm 1995 – 1996 thì ông nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 với giá là 20.000.000 đồng, ông đã trả được 15.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không có đo đạc, thoả thuận diện tích là 04 công tầm 03m. Trong quá trình canh tác, ông đã thuê xe ủi đất và bỏ công sức để cải tạo đất mới có được diện tích bằng phẳng như hiện nay.

[20] Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/02/2016 (bút lục số 185, 186), người làm chứng bà Lâm Thị B1 trình bày nguồn gốc toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ ông H và bà là ông Lâm Thái T và bà Dương Thị B cho ông H trước năm 1975. Khi cho, cha, mẹ chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản, diện tích đất cho ông H khoảng 10 công tầm điền (khoảng 10.000m^2). Và các lời khai của những người làm chứng ông Thạch S2, ông Trần Đức L, ông Huỳnh Hữu Đ trình bày nguồn gốc diện tích đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H.

[21] Tại Công văn số 68/CV-PTNMT ngày 22/02/2016 và Công văn số 513/PTNMT ngày 15/11/2016 của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (do Ủy ban nhân dân huyện T giao quyền cho Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T trả lời cho Tòa án nhân dân huyện T) xác định thửa đất diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ngày 19/10/2015 có diện tích 11.885,9m^2) do ông H đứng tên trong sổ Mục kê (theo

sổ mục kê lập ngày 18/12/1996 không ghi họ). Lý do ghi thiếu họ: Do khi người đo đạc, lập sổ Mục kê những năm 1992 – 1993 đã ghi thiếu họ của ông H.

[22] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 5.348,15m^2 hiện nay do ông Lâm Văn D quản lý là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Do bà S1 cùng ông T1 là người chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên cho ông D nên cần buộc bị đơn ông Lưu Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D và Lâm Thị S1 trả cho ông Lâm Văn H, do ông Lâm Văn H đã chết nên các nguyên đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn H nhận là có cơ sở.

[23] Về công sức cải tạo, thuê xe ủi đất của ông Lâm Văn D đối với diện tích đất 5.348,15m^2 là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, tại phiên toà ông D không yêu cầu Toà án giải quyết buộc các nguyên đơn phải trả giá trị cho ông, các nguyên đơn không đồng ý trả giá trị công sức cải tại đất cho ông D vì ông D đã canh tác và thu lợi trên đất nhiều năm nay, các nguyên đơn cũng không có yêu cầu ông D phải trả giá trị tiền thuê đất từ khi không nhận tiền thuê đất đến nay nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[24] Xét yêu cầu của các nguyên đơn Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn T2 phải trả cho ông Lâm Văn H diện tích đất tranh chấp 6.537,75m^2 hiện nay ông Lâm Văn T2 quản lý là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, các nguyên đơn là người thừa kế của ông Lâm Văn H nhận. Hội đồng xét xử thấy:

[25] Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm Văn T2 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất hiện nay ông quản lý 6.537,75m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà nội ông tên Lâm Thị L cho ông từ năm 1985, cho không có làm giấy tờ, không có đo diện tích bao nhiêu. Ông T2 canh tác và tự khai phá nhiều năm, thuê máy cơ giới san ủi đất mới có được diện tích đất trồng lúa và bằng phẳng như hiện nay vì trước đây là đất hoang hoá, cây cỏ mọc um tùm. Nay ông không đồng ý trả phần diện tích đất tranh chấp 6.537,75m^2 trên cho các nguyên đơn vì nguồn gốc diện tích đất trên là của bà nội ông cho ông. Còn phần diện tích đất của ông H chỉ có 04 công tầm 03m (phần đất tranh chấp hiện nay ông Lâm Văn D quản lý) trước đây ông H có làm tờ giấy tập học sinh giao kèo cho ông thuê để canh tác suốt đời, ông không được bán, con cháu không được đòi lại với giá thuê là 12 giạ lúa/01 năm, tờ giấy tập học sinh này ông đã để lại tại bàn nhà ông Phan Văn S3 tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng khi Tổ hoà giải ấp Đ mời lên hoà giải do ông T1 đòi lại đất để bán, có mặt ông Thạch S2, ông Trần Đức L, ông Phan Văn S3. Để làm rõ có việc ông H có làm tờ giấy cho ông T2 thuê đất trên như ông T2 trình bày hay không thì ngày 09 tháng 3 năm 2017, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng ông Trần Đức L, ông Phan Văn S3, ông Thạch S2 thì được ông L, ông S3, ông S2 cung

cấp lời khai là khi Tổ hoà giải tiến hành hoà giải việc ông Tùng đòi lại đất bên gia đình ông D, ông T2 thuê thì ông T2 không có đem tờ giấy giao kèo nào ra như nội dung ông T2 trình bày và các ông cũng không có quản lý tờ giấy giao kèo trên và các ông cũng khẳng định phần diện tích đất tranh chấp 6.537,75m^2 một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông Lâm Văn H, không phải của bà Lâm Thị L.

[26] Ngoài những lời trình bày trên, bị đơn ông Lâm Văn T2 không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh phần diện tích đất tranh chấp do ông đang canh tác 6.537,75m^2 một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của bà Lâm Thị L cho ông Lâm Văn T2.

[27] Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2016, bà Lâm Thị H3 trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Lâm Văn T2, không có mâu thuẫn gì với ông T2, nguồn gốc diện tích đất ông Lâm Văn D và ông Lâm Văn T2 đang canh tác tại thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H. Khi ông T2 đi bộ đội về (bà H3 không nhớ năm cụ thể) thì ông H cho ông D, ông T2 khai phá đất, làm cỏ để trồng lúa. Đến khi thu hoạch lúa thì cho lại chủ đất là ông H, khi thì 04 giạ lúa, khi thì 03 giạ lúa vì làm lúa thất mùa.

[28] Tại Công văn số 68/CV-PTNMT ngày 22/02/2016 và Công văn số 513/PTNMT ngày 15/11/2016 của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (do Ủy ban nhân dân huyện T giao quyền cho Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T trả lời cho Tòa án nhân dân huyện T) xác định thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ngày 19/10/2015 có diện tích 11.885,9m^2) do ông H đứng tên trong sổ Mục kê.

[29] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 6.537,75m^2 hiện nay do ông Lâm Văn T2 đang canh tác là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn Lâm Văn T2 trả cho ông Lâm Văn H, do ông Lâm Văn H đã chết nên các nguyên đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn H nhận là có cơ sở.

[30] Đối với tài sản trên phần đất có diện tích 6.537,75m^2 là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2017 gồm có: Bạch đàn loại A 18 cây, loại B 07 cây, loại C 21 cây; bồ đề loại A 01 cây; méc loại A 01 cây; gừa loại A 01 cây. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Văn T2 trình bày, các cây bạch đàn là do ông trồng, cây bồ đề và cây méc là do tự mọc, cây gừa do bà nội ông trồng. Đối với các cây bạch đàn do ông trồng trên đất tranh chấp ông không có yêu cầu gì. Đối với cây gừa ông trình bày do bà nội của ông trồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cây gừa do bà nội ông trồng nên lời trình bày của ông là không có cơ sở. Tại phiên toà nguyên đơn đồng thời là

người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn là bà Lâm Thị Mỹ H1 không yêu cầu ông T2 di dời các cây trồng trên đất mà đồng ý trả giá trị tất cả các cây trồng trên đất cho ông T2 theo giá do các bên đã thống nhất là 2.930.000 đồng, xét thấy việc tự nguyện trả giá trị tất cả các cây trồng trên đất của các nguyên đơn cho bị đơn T2 là phù hợp, không trái với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét giao cho các nguyên đơn quản lý sử dụng tất cả các cây trồng trên đất là phù hợp.

[31] Đối với công sức cải tạo, thuê xe ủi đất của ông Lâm Văn T2 đối với diện tích đất 6.537,75m^2 là một phần diện tích của thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, ông T2 không yêu cầu Toà án giải quyết buộc các nguyên đơn phải trả giá trị cho ông T2, các nguyên đơn không đồng ý trả giá trị công sức cải tạo đất cho ông T2 vì ông T2 đã canh tác và thu lợi trên đất nhiều năm nay, các nguyên đơn cũng không có yêu cầu ông T2 phải trả giá trị tiền thuê đất từ khi không nhận tiền thuê đất đến nay nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[32] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1, ông Lâm Văn D có nghĩa vụ trả diện tích đất 5.348,15m^2; ông Lâm Văn T2 có nghĩa vụ trả diện tích đất 6.537,75m^2 thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lâm Văn H có các nguyên đơn là người thừa kế của ông Lâm Văn H nhận là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

[33] Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải trả cho ông giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/ 01 công) với số tiền là 135.000.000 đồng. Vì ông tính là đã trả tiền được 03 công tầm lớn rồi nên ông yêu cầu ông T1, bà S1 trả giá trị đất cho ông là 03 công tầm lớn (1.296m^2 x 3 = 3.888m^2) theo giá Nhà nước quy định 35.000 đồng/01m^2 là 135.000.000 đồng.

[34] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[35] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 5.348,15m^2 thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 (M) với ông Lâm Văn D tuy không có lập thành văn bản nhưng ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 với ông Lâm Văn D thống nhất với nhau là chuyển nhượng diện tích đất là 04 công tầm 03m là phần diện tích đất đang tranh chấp 5.348,15m^2 trên, thoả thuận giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng ông Lâm Văn D đã trả cho ông T1, bà S1 số tiền 15.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật.

[36] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 với ông Lâm Văn D, Hội đồng xét xử thấy rằng, khoảng năm 1995 – 1996, hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

phần diện tích đất trên. Tuy nhiên, nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Lâm Văn H, chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải đất của ông T1, bà S1 nên việc chuyển nhượng giữa các bên tại thời điểm giao dịch trái với quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật đất đai năm 1993 quy định về trường hợp không được chuyển quyền sử dụng đất do đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp nên giao dịch không có giá trị pháp lý. Đồng thời hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 với ông Lâm Văn D là vô hiệu.

[37] Về xác định giá trị tài sản tranh chấp, tại phiên tòa ông Lâm Văn D thống nhất với giá đất tranh chấp thuộc thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, loại đất LUC có giá trị 35.000 đồng/01m^2 theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tại biên bản lập ngày 04/8/2015 và tại biên bản thỏa thuận giá giữa các đương sự vào ngày 06/9/2017, do vậy Hội đồng xét xử xác định giá trị đất tranh chấp là 5.348,15m^2 x 35.000 đồng = 187.185.250 đồng.

[38] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 là người cùng thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông Lâm Văn D nên Hội đồng xét xử buộc ông T1, bà S1 cùng trả tiền và bồi thường giá trị đất cho ông D là phù hợp; giá trị hiện tại của phần đất tranh chấp là 187.185.250 đồng, có sự chênh lệch so với giá chuyển nhượng do ông D đã trả cho ông T1, bà S1 là 15.000.000 đồng. Do vậy cần phải xác định mức độ lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu để quy trách nhiệm bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch là (187.185.250 đồng – 15.000.000 đồng) = 172.185.250 đồng.

[39] Theo các nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đương sự đều có lỗi. Về phía ông T1, bà S1 biết rõ diện tích đất trên không phải của ông, bà nhưng ông, bà vẫn chuyển nhượng cho ông D; ông D biết rõ nguồn gốc đất là của ông Lâm Văn H nhưng ông vẫn thực hiện việc chuyển nhượng từ ông T1, bà S1. Như vậy, các bên có lỗi là ngang nhau nên Hội đồng xét xử xác định tỷ lệ mức độ lỗi của ông T1, bà S1 là 50%, của ông D là 50%.

[40] Căn cứ vào quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, diện tích đất 5.348,15m^2 thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H, Hội đồng xét xử đã buộc ông T1, bà S1, ông D trả cho ông H, có các nguyên đơn là ngững người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H nhận.

[41] Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D yêu cầu ông Lưu Văn T1 và bà

Lâm Thị S1 phải trả cho ông D giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/ 01 công) với số tiền là 135.000.000 đồng. Buộc ông T1, bà S1 có nghĩa vụ giao trả cho ông D số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng (do ông D mới trả cho ông T1 bà S1 số tiền 15.000.000 đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền (172.185.250 đồng x 50%) = 86.092.625 đồng. Tổng cộng là 101.092.625 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D yêu cầu ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải trả cho ông giá trị đất 03 công tầm lớn (1.296m^2/ 01 công) với số tiền là (135.000.000 đồng - 101.092.625 đồng) = 33.907.375 đồng.

[42] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị T4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 07/4/2014 giữa ông, bà với ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/9/2017 và tại phiên tòa, ông Lâm Văn D đã thừa nhận vào ngày 07/4/2014, ông và vợ của ông là bà Huỳnh Thị N cùng thống nhất cố toàn bộ diện tích đất ruộng 04 công tầm 03m (phần đất đang tranh chấp) theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 5.348,15m^2 cho ông Châu Ngọc T3 với bà Huỳnh Thị T4 với giá cố đất là 30 chỉ vàng 24K, thời gian cố đất là 05 năm tính từ ngày cố đất đến đầu tháng 01 năm 2019 là kết thúc. Như vậy, lời trình bày của ông D phù hợp với lời trình bày của ông T3, bà T4 và phù hợp với giấy cố đất ruộng lập ngày 07/4/2014 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự công nhận đây là sự thật.

[43] Như đã phân tích trên, ông D, bà N biết rõ nguồn gốc đất là của ông H nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà S1 dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, ông D, bà N không có chứng cứ nào chứng minh phần diện tích đất cầm cố là của ông bà, ngoài ra giao dịch dân sự là cầm cố đất cũng không được pháp luật cho phép nên việc ông D, bà N cố đất cho ông T3, bà T4 vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 giữa ông D, bà N với ông T3, bà T4 vô hiệu

[44] Về việc giải quyết hậu quả của việc vô hiệu, căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, diện tích đất 5.348,15m^2 thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H, Hội đồng xét xử buộc ông D, bà N, ông T3, bà T4 cùng với ông T1, bà S1 trả cho ông H, có các nguyên đơn là ngững người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H nhận. Buộc ông D, bà N phải trả cho ông T3, bà T4 30 chỉ vàng 24K do ông D, bà N đã nhận của ông T3, bà T4. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 30 chỉ vàng 24K = 106.500.000 đồng.

[45] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị T4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 25/5/2014 giữa ông, bà với ông Lâm Văn T2, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/11/2017, ông Lâm Văn T2 đã thừa nhận vào ngày

25/5/2014, ông T2 đã cố phần đất ruộng 11 tầm 03m (phần đất đang tranh chấp) theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 1.188m^2 cho ông Châu Ngọc T3 với bà Huỳnh Thị T4 với giá cố đất là 07 chỉ vàng 24K, thời gian cố đất là 05 năm tính từ ngày cố đất đến đầu tháng 01 năm 2019 là kết thúc. Như vậy, lời trình bày của ông T2 phù hợp với lời trình bày của ông T3, bà T4 và phù hợp với giấy cố đất ruộng lập ngày 25/5/2014 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự công nhận đây là sự thật.

[46] Như đã phân tích trên, phần diện tích đất này là của ông Lâm Văn H, ông T2 không có chứng cứ nào chứng minh phần diện tích đất cầm cố là của ông, ngoài ra giao dịch dân sự là cầm cố đất cũng không được pháp luật cho phép nên việc ông Thuyền cố đất cho ông T3, bà T4 vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 giữa ông T2 với ông T3, bà T4 vô hiệu.

[47] Về việc giải quyết hậu quả của việc vô hiệu, căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, diện tích đất 1.188m^2 thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H, Hội đồng xét xử buộc ông T2, ông T3, bà T4 trả cho ông H, có các nguyên đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H nhận. Buộc ông T2 phải trả cho ông T3, bà T4 07 chỉ vàng 24K do ông T2 đã nhận của ông T3, bà T4. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 07 chỉ vàng 24K = 24.850.000 đồng.

[48] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[49] * Về chi phí giám định tài sản: Căn cứ vào khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn Lưu Văn T1, Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Lâm Thị S1 phải chịu 1.783.000 đồng để trả lại cho các nguyên đơn đã nộp, cụ thể: Ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải chịu 401.000 đồng; ông Lâm Văn T2 phải chịu 981.000 đồng; ông Lâm Văn D phải chịu 401.000 đồng.

[50] * Về chi phí định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn Lưu Văn T1, Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Lâm Thị S1 phải chịu 1.200.000 đồng để trả lại cho các nguyên đơn đã nộp, cụ thể: Ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải chịu 270.000 đồng; ông Lâm Văn T2 phải chịu 660.000 đồng; ông Lâm Văn D phải chịu 270.000 đồng.

[51] * Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Huỳnh Thị N phải chịu 390.000 đồng để trả lại cho các nguyên đơn đã nộp, cụ thể: Ông Lâm Văn T2 phải chịu 214.500 đồng; ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N phải chịu 175.500 đồng.

[52] * Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ theo Khoản 1, 2, 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 2, khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[53] - Bị đơn Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải chịu chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Lâm Văn T2 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận.

[54] - Ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 cùng phải chịu án phí có giá ngạch của 50% giá trị hợp đồng vô hiệu (15.000.000 đồng x 50% x 5%)= 375.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường thiệt hại là 86.092.625 đồng x 5% = 4.304.631 đồng.

[55] - Ông Lâm Văn D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận; phải chịu án phí có giá ngạch của 50% giá trị hợp đồng vô hiệu (15.000.000 đồng x 50% x 5%)= 375.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận (33.907.375 đồng x 5%) = 1.695.368 đồng (tổng cộng 2.270.368 đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 3.375.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2015/ 0000819 ngày 04/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí chênh lệch 1.104.632 đồng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chịu án phí cùng với bà Huỳnh Thị N.

[56] - Ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông T3 và bà T4 được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông T3, bà T4 như sau: (30 chỉ vàng 24K x 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K = 106.500.000 đồng) x 5% = 5.325.000 đồng.

[57] Ông Lâm Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông T3 và bà T4 được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông T3, bà T4 như sau: (07 chỉ vàng 24K x 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K = 24.850.000 đồng) x 5% = 1.242.500 đồng.

[58] Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, các nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[59] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông T3, bà T4 được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 137, 256, 258 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 650; điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Khoản 1, 2, 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 2, khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 với ông Lâm Văn D đối với phần diện tích 5.348,15 m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 giữa ông Lâm Văn D, bà Huỳnh Thị N với ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 đối với diện tích 5.348,15 m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

3. Buộc ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1, ông Lâm Văn D, bà Huỳnh Thị N, ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 giao trả cho ông Lâm Văn H phần đất có diện tích 5.348,15 m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Do ông Lâm Văn H đã chết nên giao cho bà Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn H quản

lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

4. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/5/2014 giữa ông Lâm Văn T2 với ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 đối với diện tích 1.188 m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

5. Buộc ông Lâm Văn T2, ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 giao trả cho ông Lâm Văn H phần đất có diện tích 1.188 m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Do ông Lâm Văn H đã chết nên giao cho bà Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn H quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

6. Buộc ông Lâm Văn T2 giao trả cho ông Lâm Văn H phần đất có diện tích 5.349,75 m^2 (trong đó gồm diện tích đất LUC 4304,56m^2, đất HNK 779,34m^2, diện tích đất đường nước là 265,85m^2) là một phần diện tích thuộc thửa đất toạ lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Do ông Lâm Văn H đã chết nên giao cho bà Lâm Thị Mỹ H1, Lâm Thị Mỹ A, Lâm Thị Mỹ H2 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Văn H quản lý. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

7. Giao các loại cây trồng trên phần đất do ông T2 quản lý gồm có: Bạch đàn loại A 18 cây; bạch đàn loại B 07 cây; bạch đàn loại C 21 cây; bồ đè loại A 01 cây; méc loại A 01 cây; gừa loại A 01 cây cho các nguyên đơn quản lý, sử dụng. Các nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông Lâm Văn T2 có giá trị là 2.930.000 đồng (hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

8. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn D đối với yêu cầu ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S11 trả giá trị 03 công tầm 03m (3.888m^2) với số tiền 135.000.000 đồng như sau: Buộc ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 trả cho ông Lâm Văn D số tiền 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 86.092.625 đồng. Tổng cộng là 101.092.625 đồng (một trăm lẻ một triệu không trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông T1, bà S1 còn phải trả lãi cho ông D theo mức lãi suất 10%/năm, đối với số tiền chậm thi hành án. Trường hợp tại thời điểm trả tiền, mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự có thay đổi theo

quyết định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì lãi suất chậm trả tiền được thực hiện bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự theo quy định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D đối với bị đơn Lưu Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị S1, về việc yêu cầu ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải trả cho ông Lâm Văn D giá trị đất 03 công tầm 03m (3.888m^2) với số tiền là 33.907.375 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm lẻ bảy nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

10. Buộc ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N phải trả cho ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 30 chỉ vàng 24K. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 30 chỉ vàng 24K = 106.500.000 đồng (một trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông T3, bà T4 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông D, bà N còn phải trả lãi cho ông T3, bà T4 theo mức lãi suất 10%/năm, đối với số tiền chậm thi hành án. Trường hợp tại thời điểm trả tiền, mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự có thay đổi theo quyết định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì lãi suất chậm trả tiền được thực hiện bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự theo quy định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

11. Buộc ông Lâm Văn T2 phải trả cho ông Châu Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T4 07 chỉ vàng 24K. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 07 chỉ vàng 24K = 24.885.000 đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông T3, bà T4 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông T2 còn phải trả lãi cho ông T3, bà T4 theo mức lãi suất 10%/năm, đối với số tiền chậm thi hành án. Trường hợp tại thời điểm trả tiền, mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự có thay đổi theo quyết định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thì lãi suất chậm trả tiền được thực hiện bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự theo quy định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

12. Về chi phí giám định tài sản:

Bị đơn Lưu Văn T1, Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Lâm Thị S1 phải chịu 1.783.000 đồng để trả lại cho các nguyên đơn đã nộp, cụ thể:

- Ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải chịu 401.000 đồng.

- Ông Lâm Văn T2 phải chịu 981.000 đồng.

- Ông Lâm Văn D phải chịu 401.000 đồng.

13. Về chi phí định giá tài sản:

Bị đơn Lưu Văn T1, Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Lâm Thị S1 phải chịu 1.200.000 đồng để trả lại cho các nguyên đơn đã nộp, cụ thể:

- Ông Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 phải chịu 270.000 đồng.

- Ông Lâm Văn T2 phải chịu 660.000 đồng.

- Ông Lâm Văn D phải chịu 270.000 đồng.

14. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bị đơn Lâm Văn T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Văn D, Huỳnh Thị N phải chịu 390.000 đồng để trả lại cho các nguyên đơn đã nộp, cụ thể:

- Ông Lâm Văn T2 phải chịu 214.500 đồng.

- Ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N phải chịu 175.500 đồng.

15. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Lưu Văn T1 và bà Lâm Thị S1 cùng phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Lâm Văn T2 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận.

- Ông Lưu Văn T1, bà Lâm Thị S1 cùng phải chịu án phí có giá ngạch của 50% giá trị hợp đồng vô hiệu (15.000.000 đồng x 50% x 5%)= 375.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường thiệt hại là 86.092.625 đồng x 5% = 4.304.631 đồng.

- Ông Lâm Văn D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận; phải chịu án phí có giá ngạch của 50% giá trị hợp đồng vô hiệu (15.000.000 đồng x 50% x 5%)= 375.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận (33.907.375 đồng x 5%) = 1.695.368 đồng (tổng cộng 2.270.368 đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 3.375.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2015/ 0000819 ngày 04/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Ông D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí chênh lệch 1.104.632 đồng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chịu án phí cùng với bà Huỳnh Thị N.

- Ông Lâm Văn D và bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông T3 và bà T4 được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông T3, bà T4 như sau: (30 chỉ vàng 24K x 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K = 106.500.000 đồng) x 5% = 5.325.000 đồng.

- Ông Lâm Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông T3

và bà T4 được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông T3, bà T4 như sau: (07 chỉ vàng 24K x 3.550.000 đồng/01 chỉ vàng 24K = 24.850.000 đồng) x 5% = 1.242.500 đồng.

- Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 8.115.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2012/ 004474 ngày 30/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc T3 và bà Huỳnh Thị T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T3, bà T4 số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2015/ 0006310 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

16. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

17. Trường hợp bản án được thi hàn 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THA dân sự huyện T;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Đặng Phước Tuấn