

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 79/2017/DS-PT

Ngày 29 - 9 - 2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Tăng Giàu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện X, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Nguyễn Hoài T là Trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1963.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị A, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963.

3. Anh Trần Văn L1, sinh năm 1984.

4. Chị Trần Tấn Anh Th, sinh năm 1985.

5. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1967.

6. Bà Trần Thị D, sinh năm 1970.

7. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1966.

8. Bà Võ Thị K.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

9. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965.

10. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp O, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị H là Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

11. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1983.

12. Chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

13. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Ấp O, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh D – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D.

(Ông D, bà H, ông D1, ông C, bà T, anh L, bà Hoài T, bà H có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông D. Năm 1990, ông có cầm cố cho ông Trần Văn N phần đất với diện tích khoảng 04 công tầm cây, giá mỗi công là 02 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 50 năm, có lập giấy cố đất do ông D và ông N ký, có vợ củ của ông là bà Trương Thị A cùng bà Nguyễn Thị H chứng kiến. Sau khi cố đất, ông D đã về Vĩ Thanh, tỉnh Hậu Giang sinh sống ít về quê nên đến năm 2011 ông mới biết ông N chuyển nhượng 02 công đất trong phần đất 04 công mà ông đã cố cho ông N nên ông khởi kiện yêu cầu ông N cho ông chuộc lại toàn bộ phần đất đã cố 5.597,71m² với giá là 08 chỉ vàng 24k và ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh L đứng tên trên phần đất tranh chấp. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào khoảng năm 1993, ông D có chuyển nhượng 04 công đất tầm cây với giá 08 chỉ vàng 24k cho ông, bà. Hai bên có làm giấy tay nhưng đã mất. Trong giấy tay chuyển nhượng đất này có ghi thời hạn cố là 50 năm, là do tại thời điểm trên Nhà nước không cho thực hiện việc bán đất còn trên thực tế ông D đã chuyển nhượng đất cho ông, bà chứ không phải cầm cố. Trong số 04 công đất này thì

em bà N là Nguyễn Văn C hùn vào để sang đất với ông bà là 04 chỉ vàng 24k nên ông bà đã giao cho ông C sử dụng khoảng 02 công đất, còn khoảng 02 công ông bà sử dụng thì đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N cất giữ tại nhà. Nay ông D xin chuộc lại toàn bộ phần đất trên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và ông L đứng tên trên giấy chứng nhận thì ông N, bà H không đồng ý.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông, bà thống nhất theo lời trình bày của ông N, bà H; trong phần đất mà ông N chuyển nhượng của ông D thì ông bà có hùn vào 04 chỉ vàng 24k để chuyển nhượng phần đất khoảng 02 công tầm cây hiện đang tranh chấp. Ông N là người trực tiếp đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng đất với ông D nhưng sau khi nhận đất của ông D thì ông N đã giao lại cho ông, bà khoảng 02 công tầm cây. Ông bà sử dụng được khoảng 01 năm thì bán lại cho em ông C là ông Nguyễn Văn D1, bà T Thị D nên ông bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho mình, còn việc ông D cho rằng phần đất này là cổ cho ông N, bà H là không đúng.

- Ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D trình bày: Ông bà thống nhất với lời trình bày của ông C, bà T là ông C và bà T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất khoảng 02 công tầm cây với giá 05 chỉ vàng 24k. Do là anh em ruột nên lúc chuyển nhượng không làm giấy tờ gì. Ông D1 và bà Thị D đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đến năm 2011 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N với giá là 86.000.000 đồng và ông bà đã làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất trên cho vợ chồng anh L, chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông bà đã chuyển nhượng đất lại cho anh L, chị N nên ông C và bà D không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho mình.

- Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N trình bày: Vào năm 2011, vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.990,98m² của ông Nguyễn Văn D1, với giá là 86.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện hoàn thành việc chuyển nhượng trên theo quy định pháp luật và hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này anh L và chị N đang quản lý. Nay ông D xin chuộc lại đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh chị không đồng ý theo yêu cầu của ông D. Ngoài ra, anh có làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông D1, bà D và đòi ông D1, bà D bồi thường tiền công cải tạo, tu bổ, làm thay đổi giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 15.000.000 đồng. Tại đơn yêu cầu rút đơn khởi kiện ngày 04/4/2017, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, anh xin rút lại toàn bộ đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông D1 và bà D; anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho mình.

- Ông Nguyễn Văn U và bà Võ Thị K trình bày: Trước đây phần đất đang tranh chấp của anh L chuyển nhượng của ông D1 thì được vợ chồng ông, bà thuê của vợ chồng anh L, chị N để sử dụng. Năm 2015 ông, bà không còn thuê nữa và đã giao trả lại diện tích đất cho anh L, chị N từ tháng 10 năm 2015 đến nay, còn những cam

kết trong việc thỏa thuận thuê đất giữa ông, bà với anh L và chị N đã giải quyết xong. Nay ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho mình.

- Ủy ban nhân dân huyện H - Người đại diện theo pháp luật ông Phan Thanh D
- Chủ tịch huyện có ý kiến:

+ Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N tại thửa X, tờ bản đồ số Y thì căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ - CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L và chị N tại thửa đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N tại thửa X, tờ bản đồ số Y gồm các loại giấy tờ sau: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, danh sách chủ sử dụng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản họp Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã N, huyện H; tờ trình về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Quyết định số 158/QĐ - UBND ngày 19/7/1993 của UBND huyện H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với các loại giấy tờ trên, căn cứ Quyết định số 201/QĐ - ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông tư số 302/TT - ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/5/2017 anh Trần Văn L1 và chị Trần Tấn Anh Th xác định đầu năm 2017 vợ chồng anh, chị có thuê đất của cha mẹ là ông N, bà H với diện tích 2.606,73m² với giá 12.000.000 đồng, thời hạn thuê đến năm 2020, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có làm giấy tờ hay văn bản gì. Ông N, bà H đã nhận đủ số tiền thuê đất là 12.000.000 đồng. Trong vụ án này vợ chồng anh, chị không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho mình.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đòi ông Trần Văn N chuộc lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là: 5.894,4m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn L.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn L.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H với anh Trần Văn L1, chị Trần Tấn Anh Th.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D với anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Mỹ N.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D, anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích 3.576m², đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có tuyên tứ cạnh.

Nằm trong thửa số X, tờ bản đồ số Y, diện tích: 2.800m² do anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nằm trong thửa số X, tờ bản đồ số Y, diện tích: 776m² do anh Nguyễn Văn L đứng tên sổ mục kê nhưng chưa cấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Văn L1 và chị Trần Tấn Anh Th cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích 2.318,4m², đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện H., tỉnh Bạc Liêu, có tuyên tứ cạnh.

Nằm trong thửa số Z, tờ bản đồ số Y, diện tích: 2.318,4m² do ông Trần Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B do anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.800m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số Y do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/6/2011.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C do ông Trần Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.318,4 m² thuộc thửa đất số Z, tờ bản đồ số Y do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/03/1994, theo Quyết định số: 158/QĐ - UBND ngày 19/7/1993 của UBND huyện H.

Ông Nguyễn Văn D có quyền đến các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích được chấp nhận khi ông có yêu cầu.

Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả 08 chỉ vàng 24k (Loại vàng lưu hành tại địa phương) cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T 04 chỉ vàng 24k.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả 05 chỉ vàng 24k và bồi thường số tiền chênh lệch giá là 130.764.000 đồng cho ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D.

Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D có nghĩa vụ trả số tiền 86.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá là 192.928.000 đồng cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, điều luật thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 6 năm 2017, bị đơn ông Trần Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà H và bà T trình bày: Theo nguyên đơn ông D xác định khi thực hiện giao dịch cổ đất giữa ông và ông N, hai bên có làm giấy tay, nhưng hiện tại đã thất lạc, ông D có cung cấp những người làm chứng, nhưng lời khai của những người làm chứng mâu thuẫn. Quá trình sử dụng phần đất tranh chấp, ông Nhận có kê khai đăng ký nhưng ông D không ngăn cản. Thời điểm hai bên ông D và ông N ký kết giao dịch ông T không phải là Ban nhân dân ấp, khi ký giao dịch không có chính quyền địa phương chứng kiến. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà H và bà T; không chấp nhận yêu cầu của ông D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc bị đơn ông N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, ông C, bà T, ông D1 và bà D kháng cáo không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho ông D là không có căn cứ. Bởi vì, các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của nguyên đơn cổ cho bị đơn; khi ký kết giao dịch cầm cố đất có cán bộ địa phương chứng kiến, các đương sự bà H, ông Nhận cũng thừa nhận thời điểm cổ đất do Nhà nước chưa có chủ trương cho chuyển nhượng nên hai bên ký kết giao dịch cầm cố, tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận ông Dân cổ đất cho gia đình bà, khi nào ông D có tiền cho chuộc lại theo giá thị trường. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D; sửa một phần bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đối với phần tuyên về diện tích đất tranh chấp, về số thửa, về phần bồi thường và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Phan Thanh D, chị Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt tại phiên tòa, nhưng ông Phan Thanh D và chị N có làm đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Phan Thanh D và chị N là phù hợp. Đối với anh L1, bà A, chị Th, bà D và bà K mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt anh L1, bà A, chị Th, bà D và bà K là đúng.

[3] Về nội dung: Qua đo đạc, thẩm định thực tế và tại công văn số 90/VPĐKQSDĐ ngày 11/11/2014 thì phần đất đang tranh chấp được tách ra hai phần như sau: Phần một diện tích là 3.576 m². Nằm trong thửa số X, tờ bản đồ số Y, diện tích: 2.800m² do ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nằm trong thửa số X, tờ bản đồ số Y, diện tích: 776m² do ông Nguyễn Văn L đứng tên sổ mục kê nhưng chưa cây giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào. Phần hai diện tích là 2.318,4 m². Nằm trong thửa số Z, tờ bản đồ số Y, diện tích: 2.318,4m² do ông Trần Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản định giá ngày 12 tháng 7 năm 2016 giá đất tranh chấp theo giá thị trường là 78.000đ/1m².

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/8/2017 ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá lại phần đất tranh chấp, do cấp sơ thẩm đo đạc chưa chính xác, và Hội đồng định giá ở cấp sơ thẩm định giá cao so với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2017 đo đất tranh chấp theo sự thống nhất xác định của các bên đương sự và Mẫu trích đo địa chính số 33 – 2017 ngày 13/9/2017 kèm theo Phụ chú của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H xác định:

Phần thứ nhất diện tích là 2.990,98m² có vị trí và tứ cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Út E, cạnh dài 67m;
- Phía Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn Q, cạnh dài 65,42m;
- Phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn U, cạnh dài 45,52m.
- Phía Bắc giáp phần đất tranh chấp còn lại, cạnh dài 44,85m;

Nằm trong thửa số X, tờ bản đồ số Y, diện tích: 2.800m² do ông Nguyễn Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nằm trong thửa số Z, tờ bản đồ số Y, diện tích: 190,98m² do ông Trần Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng đất: Ông Nguyễn Văn L đang sử dụng đất với mục đích trồng lúa, lúa đã thu hoạch xong.

Phần thứ hai diện tích là 2.606,73m² có vị trí và tứ cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Út E, cạnh dài 58,16m;
- Phía Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Q, cạnh dài 58,16m;
- Phía Nam giáp phần đất tranh chấp còn lại, cạnh dài 44,85m;
- Phía Bắc giáp phần đất của ông Trần Văn N, cạnh dài 44,85m.

Nằm trong thửa số Z, tờ bản đồ số Y, do ông Trần Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng đất: Là đất trồng lúa, lúa đã thu hoạch xong.

Tại biên bản định giá ngày 12 tháng 9 năm 2017 giá đất tranh chấp theo giá thị trường là 58.000đ/1m² do đất tranh chấp là đất ruộng phải nhờ đường nước của những phần đất ruộng liền kề.

[5] Xét kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc đất tranh chấp, tất cả các đương sự đều thừa nhận là đất của ông D. Ông D xác định phần đất tranh chấp ông cầm cố lại cho ông N và bà H với diện tích 04 công tầm cây bằng 08 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất 50 năm sẽ chuộc lại; còn ông N và bà H thì cho rằng phần đất này ông D đã chuyển nhượng (Sang đứt) lại cho ông bà chứ không phải cầm cố nhưng do thời điểm chuyển nhượng thì Nhà nước không cho phép chuyển nhượng nên hai bên ghi giấy chuyển nhượng là thời hạn chuyển nhượng đất 50 năm tuy nhiên các đương sự không ai cung cấp được giấy tờ thể hiện phần đất này ông D cầm cố hay chuyển nhượng cho ông N và bà H.

[6] Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông D là nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình – Nghĩa là ông phải chứng minh được việc ông có cầm cố đất cho ông N, bà H. Ông D không cung cấp được giấy tay cố đất cho Tòa án nhưng ông cho biết việc cố đất của ông có nhiều người ở xóm biết như ông H, ông V và ông Q. Ông Lương Văn H - Nguyên Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, ông Trần Quốc V - Nguyên cán bộ Tư pháp xã N, ông Nguyễn Văn C - nguyên Trưởng ban nông dân ấp A, xã N và ông Nguyễn Văn Q cùng xác định: Việc cố đất giữa ông D và ông N thì các ông chỉ nghe nói lại chứ không có trực tiếp chứng kiến (bút lục 08, 09, 13).

[7] Tại các biên bản tiếp xúc tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện H ngày 06/11/2012 (Bút lục 07) thì bà Nguyễn Thị H xác định năm 1990 chưa có chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng bà và ông D mới thỏa thuận trên mặt giấy tờ cầm cố 50 năm nhưng thực tế là sang đứt 04 công đất của ông D. Biên bản tiếp xúc ngày 08/11/2012 (Bút lục 04) thì ông Nguyễn Văn C xác định vào năm 1990 anh rể là ông N có hùn tiền để sang đất của ông D 04 công tầm lớn, nhưng viết giấy là cố đất 50 năm. Cũng tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã N (Bút lục số 01 và 02), Lời khai ông N ngày 21/10/2013 (Bút lục 32) cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông N cho rằng nếu đủ 50 năm ông D đem được giấy cố đất lại thì ông N vẫn cho ông D chuộc lại đất.

[8] Xét thấy, các bên đương sự cùng thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông D. Ông D xác định cầm cố 04 công đất cho ông N trong thời hạn 50 năm. Ông N, bà H và ông C thừa nhận văn bản thỏa thuận giữa ông D và ông N là cầm cố đất 50 năm bởi Nhà nước không cho chuyển nhượng dù thực tế là chuyển nhượng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của

Bộ luật Tố tụng dân sự: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Như vậy, đất của ông D còn ông N, bà H, ông C, bà T không chứng minh được đã chuyển nhượng từ ông D nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông D và ông N là cầm cố quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[9] Tại đơn khởi kiện ngày 21/10/2013 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D; biên bản tiếp xúc bà Nguyễn Thị H ngày 06/11/2012 và ông Trần Văn C ngày 08/11/2012 cùng xác định thời điểm ông D và ông N thỏa thuận giao dịch đất tranh chấp là năm 1990. Theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định: “Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức”. Tại điểm a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định hợp đồng có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật thì bị vô hiệu toàn bộ. Tại khoản 1 Điều 16 và Điều 91 Pháp luật Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định Hợp đồng vô hiệu không có giá trị từ thời điểm giao kết. Tại khoản 4 Điều 91 Pháp luật Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định bên có lỗi trong việc giao kết Hợp đồng vô hiệu mà gây ra thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường, trừ trường hợp bên bị thiệt hại biết rõ lý do làm cho hợp đồng vô hiệu mà vẫn giao kết. Tại khoản 3 Điều 35 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định các bên có thể thỏa thuận cầm cố tài sản, trừ nhà cửa, công trình xây dựng khác, cây lâu năm để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Tài sản cầm cố phải thuộc sở hữu của bên cầm cố và có thể bán được.

[10] Như vậy, theo quy định pháp luật thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N vô hiệu từ thời điểm giao kết nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N vô hiệu là có căn cứ. Do Hợp đồng vô hiệu nên ông D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N, bà H 08 chỉ vàng 24k; ông N, bà H có nghĩa vụ giao trả ông D 04 công đất. Do ông N, bà H đã giao cho ông C, bà T 02 công đất và nhận 04 chỉ vàng 24k thì ông N, bà H phải hoàn trả cho ông C, bà T 04 chỉ vàng 24k.

[11] Cùng năm 1990, ông N và bà H tự ý lấy diện tích qua đo đạc thực tế 2.990,98m² (Trong tổng diện tích 5.597,71m²) giao cho ông C và bà T do hùn vốn với ông N chuyển nhượng đất của ông D, trong khi ông C cũng biết rõ là pháp luật thời điểm năm 1990 không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông C lại thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D1, bà D năm 1992 cũng là vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai năm 1987 nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Việc ông D, bà D lập Hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông C và bà T chuyển nhượng lại cho anh L và chị N vào năm 2011 tuy đã hoàn thành về mặt hình thức, nhưng do phần đất này ông D chỉ cố cho ông N nên ông D và bà D không có quyền chuyển nhượng lại cho anh L. Vì vậy, các Hợp đồng chuyển nhượng trên đã vô hiệu hoàn toàn. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”* Cũng như về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được xử lý theo quy định tại điểm c tiểu mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

[12] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà D với anh L, chị N về mặt hình thức hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật về đất đai; giao dịch này bên anh L ngay tình được pháp luật bảo vệ, nên ông D1, bà D phải chịu lỗi 100%, vì đã chuyển nhượng đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà.

[13] Như phân tích nêu trên, ông N và bà H đã giao diện tích đất 2.990,98m² cho ông C, bà T và ông C, bà T giao cho ông N, bà H 04 chỉ vàng 24k, nên buộc ông N, bà H trả 04 chỉ vàng 24k cho ông C và bà T.

[14] Ông C và bà T chuyển nhượng phần đất diện tích 2.990,98m² cho ông D1, bà D với giá 05 chỉ vàng 24k. Ông D1, bà D chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Mỹ N với giá 86.000.000 đồng. Như vậy, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng được tính như sau:

[15] Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với ông D1, bà D thực hiện vào năm 1993 là 05 chỉ vàng 24k (Tương đương giá vàng tại thời điểm xét xử là 3.480.000 đồng/1chỉ vàng 24k), còn giá đất tại thời điểm xét xử theo giá thị trường là 58.000đồng/1m². Đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 2.990,98m² x 58.000 đồng/1m² = 173.476.000 đồng. Do đó, thiệt hại xảy ra chênh lệch giá là 173.476.000 đồng - 05 chỉ vàng 24k (Tương đương 17.400.000 đồng) = 156.076.000 đồng, do xác định lỗi của mỗi bên đương sự phải chịu 50% (156.076.000 đồng : 2) = 78.038.000 đồng. Từ đó, buộc ông C và bà T trả cho ông D1, bà D 05 chỉ vàng 24k (Loại vàng lưu hành tại địa phương), ông C, bà T còn phải bồi thường cho ông D1, bà D số tiền chênh lệch là 78.038.000 đồng.

[16] Riêng ông D1, bà D đã chuyển nhượng phần đất này cho anh L, chị N vào năm 2011 với giá 86.000.000 đồng, thiệt hại xảy ra chênh lệch giá là 173.476.000 đồng - 86.000.000 đồng = 87.476.000 đồng, trong trường hợp này lỗi của ông D1, bà D là 100%. Nên buộc ông D1, bà D trả cho anh L, chị N số tiền là 86.000.000 đồng, ông D1 và bà D còn phải bồi thường cho anh L, chị N số tiền chênh lệch là 87.476.000 đồng.

[17] Ông D có đất ruộng cho ông N, bà H. Nay hiện trạng đất tranh chấp vẫn là đất ruộng, không có sự biến đổi hoặc có tài sản hay vật kiến trúc gì trên phần đất. Tuy nhiên, qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2017 của Tòa án với phần đất tranh mà ông N và bà H đang sử dụng đối với diện tích 2.606,73m² thì vào cuối năm 2016 ông N, bà H có thuê xe cuốc đường mương để bơm nước lên ruộng phục vụ cho việc trồng lúa với chi phí là 600.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm và cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông N và bà H có yêu cầu Tòa án giải quyết công cải tạo đất trong quá trình sử dụng đất. Nhưng cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà H xác định việc ông N, bà H thuê xe cuốc đường mương để dẫn nước lên ruộng là nhằm mục đích phục vụ cho việc trồng lúa, hàng năm đều phải đào vét đường nước này thì mới sử dụng được và ông N, bà H đã được hưởng lợi trong việc đào mương nước này nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông N, bà H.

[18] Đối với hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng anh Trần Văn L1 và chị Trần Tấn Anh Th với vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H: Tại phiên tòa hôm nay, bà H cũng thừa nhận có cho vợ chồng anh Trần Văn L1 và chị Th thuê diện tích đất là 2.606,73m², giá thuê đất là 12.000.000 đồng, thời hạn thuê là đến năm 2020, hai bên chỉ giao dịch bằng miệng không có làm giấy tờ hay văn bản, ông N, bà H đã nhận đủ 12.000.000đ tiền thuê đất. Do đó, qua phân tích nêu trên xét thấy giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H với anh Trần Văn L1, chị Th là giao dịch vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H với anh Trần Văn L1, chị Th. Nhưng vợ chồng ông N, bà H và vợ chồng anh Trần Văn L1, chị Th trình bày thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 12.000.000 đồng thuê đất trong vụ án này. Do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết trong vụ án này, khi nào vợ chồng anh Trần Văn L1, chị Th có đơn khởi kiện và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì Tòa án sẽ thụ lý giải quyết bằng một vụ kiện khác là phù hợp.

[19] Xét giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa anh L, chị N với ông Nguyễn Văn U, bà Võ Thị K đã thực hiện xong, hiện tại đất tranh chấp có diện tích là 2.990,98m² anh L, chị N đang trực tiếp sử dụng, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[20] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn L: Do yêu cầu đòi đất của ông D là có cơ sở nên cấp sơ thẩm chấp nhận việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và anh L là có căn cứ.

[21] Đối với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H và bà T: Như đã phân tích, có cơ sở xác định giao dịch giữa ông D và ông N là sự thừa nhận của ông N, bà H, ông C về nguồn gốc đất tranh chấp của ông D và có thỏa thuận cho ông D chuộc đất sau 50 năm nên không chấp nhận đề nghị của luật sư.

[22] Đối với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Như đã phân tích, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[23] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên.

[24] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.062.000 đồng: Buộc ông N, bà H liên đới nộp 1.020.666 đồng; ông C, bà T liên đới nộp 1.020.666 đồng; ông D1, bà D liên đới nộp 1.020.666 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị H liên đới nộp 200.000 đồng.

- Án phí có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T liên đới nộp số tiền: (5% trên số tiền phải bồi thường cho ông D1, bà D là 78.038.000 đồng) x 5% = 3.901.900 đồng; buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D liên đới nộp số tiền: (5% trên số tiền phải bồi thường cho anh L, chị N là 87.476.000 đồng) x 5% = 4.373.800 đồng; ông Nguyễn Văn D, anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N không phải chịu nộp án phí và chi phí tố tụng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[25] Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 127, Điều 137, 688, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; điểm a khoản 1 Điều 15, khoản 1 Điều 16, khoản 3 Điều 35, Điều 91 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa; Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đòi ông Trần Văn N được chuộc lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là: 5.597,71m² và yêu cầu hủy giấy chứng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N và anh Nguyễn Văn L.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông D1, bà D và đòi ông D1, bà D bồi thường tiền công cải tạo, tu bổ, làm thay đổi giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 15.000.000 đồng.

- Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H với anh Trần Văn L1, chị Trần Tấn Anh Th.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D với anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Mỹ N.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả chi phí thuê xe cuốc đường mương để bơm nước lên ruộng phục vụ cho việc trồng lúa là 600.000 đồng.

3. Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích 2.990,98m², đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và tứ cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn Út E, cạnh dài 67m;
- Phía Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn Q, cạnh dài 65,42m;
- Phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn U, cạnh dài 45,52m.
- Phía Bắc giáp phần đất tranh chấp còn lại, cạnh dài 44,85m;

Nằm trong thửa số X, tờ bản đồ số Y, diện tích: 2.800m² do ông Nguyễn Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nằm trong thửa số Z, tờ bản đồ số Y, diện tích: 190,98m² do ông Trần Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc ông Trần Văn Nhận, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Văn L1 và chị Trần Tấn Anh T1 cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích 2.606,73m², đất tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và tứ cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Út E, cạnh dài 58,16m;
- Phía Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Q, cạnh dài 58,16m;
- Phía Nam giáp phần đất tranh chấp còn lại, cạnh dài 44,85m;
- Phía Bắc giáp phần đất của ông Trần Văn N, cạnh dài 44,85m.

Nằm trong thửa số Z, tờ bản đồ số Y, do ông Trần Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B do anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.800m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số Y do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/6/2011.

6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C do ông Trần Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.318,4m² thuộc thửa đất số Z, tờ bản đồ số Y do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/03/1994, theo Quyết định số: A/QĐ - UBND ngày 19/7/1993 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Văn D có quyền đến các Cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích được chấp nhận khi ông có yêu cầu.

- Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả 08 (tám) chỉ vàng 24k cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T 04 chỉ vàng 24k.

- Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả 05 (năm) chỉ vàng 24k và bồi thường số tiền chênh lệch giá là 78.038.000 đồng cho ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D.

- Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D có nghĩa vụ trả số tiền 86.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá là 87.476.000 đồng cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Mỹ N.

7. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.062.000 đồng: Ông N, bà H phải liên đới nộp 1.020.666 đồng; ông C, bà T phải liên đới nộp 1.020.666 đồng; ông D1, bà D phải liên đới nộp 1.020.666 đồng.

Ông D1, bà D đã nộp 1.142.000 đồng; ông Nguyễn Văn D đã nộp 1.920.000 đồng nên buộc ông N, bà H liên đới nộp hoàn trả ông D 1.020.666 đồng, ông C và bà T phải liên đới nộp hoàn trả ông D 899.334 đồng, nộp hoàn trả cho ông D1, bà D số tiền 121.334 đồng.

- Án phí không có giá ngạch: Buộc ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị H phải nộp: 200.000 đồng.

- Án phí có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T liên đới nộp số tiền 3.901.900 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị D liên đới nộp số tiền: 4.373.800 đồng.

Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí, ông D đã dự nộp 400.000 đồng, theo biên lai thu số: 002179 ngày 21 tháng 11 năm 2013 đồng của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu, nên ông Nguyễn Văn D được hoàn lại toàn bộ.

Anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí, anh L đã dự nộp 2.000.000 đồng, theo biên lai thu số: 003333 ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên anh L được hoàn lại toàn bộ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị D không phải chịu. Ông N, bà H, ông C, bà T, ông D1 và bà D đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0005401, 0005402 và 0005403 cùng ngày 27/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại toàn bộ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc

bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện Hồng Dân (01 bản);
- CCTHADS huyện Hồng Dân (01 bản);
- Các đương sự (17 bản);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (01 bản).

(đã ký)

Cao Thị Túy Giang