TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2023/DS-PT
Ngày 25 - 4 - 2023
V/v *tranh chấp đòi 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 Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Chí Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: số 38, đường Lê Thị Hồng G, phường T, quận Bình T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Chí Đ: Chị Trương Bích T, sinh năm: 1993; Địa chỉ: ấp Nam Hưng, xã Minh D, huyện Hòa B, tỉnh B (Có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Văn L sinh năm 1966 (có mặt) và bà Huỳnh Hồng T sinh năm 1966 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: ấp Kế P, xã Vĩnh B, huyện Hòa B, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Huỳnh Phước H - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Huỳnh Phước H (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Huỳnh Thị H, sinh năm: 1986 *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: số 38, đường Lê Thị Hồng G, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Chị Huỳnh Thị K, sinh năm: 1984

3. Anh Trần Văn H, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1962 (có mặt).

5. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: ấp 17, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn V, chị Huỳnh Thị K: Bà Lê Thị H sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp 17, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B (có mặt)

- Người kháng cáo*:* Ông Lê Văn L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đỗ Chí Đ – chị Trương Bích T trình bày: Ngày 03/08/2017, ông Đỗ Chí Đ có nhận chuyển nhượng của anh Trần Văn H, chị Huỳnh Thị K quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05, có diện tích 5.301,4m^2 với giá 70.000.000 đồng và nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn V, bà Lê Thị H thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05, có diện tích 4.919,2m^2 với giá 100.000.000 đồng, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B. Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã Vĩnh Bình và thực hiện thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, ông Đỗ Chí Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Chí Đ, sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017. Nhận chuyển nhượng đất xong, anh Đức có đến nhận đất thì anh Đức phát hiện vợ chồng ông Lê Văn L và bà Huỳnh Thị T đang canh tác trên phần đất này. Vì vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông L, bà T trả lại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05, diện tích được đo đạc thực tế 5.299,4m^2 và thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.881,8m^2, hai thửa đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B. Đồng thời yêu cầu ông L, bà T trả cho ông Đ phần hoa lợi, lợi tức phát sinh trên hai thửa đất trên từ ngày 16/09/2019 cho là 78.000.000 đồng là ngày ông Đ nộp đơn đến Uỷ ban nhân dân xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B để yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Bị đơn ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T trình bày: Năm 2015, ông L có nhận cầm cố 02 diện tích đất với bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05, có diện tích 5.301,4m^2 và thửa đất số 1687 tờ bản đồ số 05, có diện tích 4.919,2m^2 trong tổng số 15 công đất với giá 600.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B. Thỏa thuận cầm cố đất giữa các bên có làm giấy tay lập ngày 16/7/2015 âm lịch và có xác nhận của chính quyền địa phương, có đầy đủ chữ ký của bà H, ông V, chị K, anh H. Ông đã giao đủ tiền cầm cố đất và đã nhận đất sử dụng từ ngày thỏa thuận và giao tiền.

Chị Huỳnh Thị K, anh Trần Văn H và bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V chuyển nhượng các diện tích đất nêu trên cho ông Đỗ Chí Đ thì ông L bà T không biết. Tháng 10/2019, ông Đ ngăn cản không cho ông L làm trên đất thì ông L mới biết sự việc chuyển nhượng đất. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu ông phải giao trả 02 thửa đất số 903 tờ bản đồ số 05, có diện tích 5.301,4m^2 và thửa đất số 1687 tờ bản đồ số 05, có diện tích 4.919,2m^2 cùng tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B và hoa lợi phát sinh trên đất từ ngày 16/9/2019 cho đến nay với số tiền 78.000.000 đồng thì ông L không đồng ý. Ông L chỉ đồng ý trả đất cho bà H, ông V và chị K, anh H khi trả đủ cho ông số tiền 600.000.000 đồng tiền cố 15 công đất cho ông L. Ngoài ra, ông L cho rằng bà H, ông V và chị K, anh H cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh việc trả nợ cho ông L, vì vậy ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần các đất tranh chấp trên giữa bà H, ông V và chị K, anh H với ông Đỗ Chí Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị H trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của anh Đỗ Chí Đ. Ngoài ra, bà không còn ý kiến trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày: Bà là người đại diện theo uỷ quyền của chồng bà tên Huỳnh Văn V và con gái bà tên Huỳnh Thị K, bà xác định không mua bán đất cho ông Đỗ Chí Đ mà do nhờ ông Đ đứng ra vay tiền giúp nên vợ chồng bà và vợ chồng chị K đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, còn vay bao nhiêu tiền thì bà không biết; ông Đ không chuyển tiền cho bà còn có chuyển tiền cho chị K, anh H hay không thì bà không nghe nói. Bà xác định, vợ chồng bà và anh H, chị K có cố 15 công đất cho ông L trong đó có cả phần diện tích đất đang tranh chấp với ông Đ như ông L trình bày. Bà có ý kiến cả ông Đ và ông L mỗi người nên chịu thiệt hại một nửa vì bản thân bà và gia đình đã bị bể nợ không còn khả năng chi trả tiền cố đất cho ông L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H: vắng mặt nên không có ý kiến.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Chí Đ đối với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T.

Buộc ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Chí Đ phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 10.220,6m^2 *(gồm diện tích 4.881,8m^2 thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05 và diện tích 5.299,4m^2 thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05)*, cả hai thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B cho ông Đỗ Chí Đ theo biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2020.

2/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T là vô hiệu; hủy hợp đồng cầm

cố đề ngày 16/7/2015 đối với 7,5 công theo diện tích đo đạc thực tế 10.220,6m^2 gồm diện tích 4.881,8m^2 thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05 và diện tích 5.299,4m^2 thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05 *(Trước đó tòa án đã tuyên vô hiệu 7,5 công ở bản án khác*)

- Buộc bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T với số tiền 314.235.000 đồng.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Chí Đ đối với tiền hoa lợi, lợi tức trên đất là 39.000.000 đồng.

Buộc ông Lê Văn L và bà Huỳnh Thị T phải trả tiền hoa lợi, lợi tức cho ông Đỗ Chí Đ với số tiền là 39.000.000 đồng.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Chí Đ đối với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T đòi tiền hoa lợi, lợi tức với số tiền 39.000.000 đồng.

5/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T kiện đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ với ông V, bà H và giữa ông Đ với chị K, anh H.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 12 năm 2022, bị đơn ông Lê Văn L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc trả đất, trả hoa lợi, lợi tức; yêu cầu chấp nhận phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà H, ông V, giữa ông Đ và chị K anh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn L - luật sư Huỳnh Phước H trình bày tranh luận: Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, khách quan chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do: Giá chuyển nhượng đất thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế, những người tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ nhận thức nên không thể nào ký hợp đồng chuyển nhượng giá rất thấp,xem xét hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều điểm bất thường về giá, trình tự thủ tục cấp trong cùng một ngày, như vậy có điều gì bất thường, có khả năng tiêu cực. Đề nghị Hội đồng xét sử phúc thẩm kiểm tra lại để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Bản thân bà H xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của bà. Từ những nghi ngờ đó, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, giám định chữ ký bà H, ông Đ, chuyển tin tố giác tội phạm do có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Đ đối với bà H, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà H và quyền lợi của ông L do hợp đồng cầm cố đất bà H, ông L đang thực hiện.

Bị đơn Lê Văn L vẫn giữ nguyên kháng cáo, thống nhất với đề nghị của luật sư, không bổ sung gì thêm.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Đỗ Chí Đ là chị tuyền xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của ông L, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Văn L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

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, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Văn L nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Bị đơn Huỳnh Hồng T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh Thị H, anh Trần Văn H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Văn L yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Chí Đ về việc buộc ông trả lại đất và trả hoa lợi, lợi tức:

[3.1] Đất tranh chấp giữa ông Đỗ Chí Đ và ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T gồm 02 phần được đo đạc, thẩm định ngày 16/10/2020 có vị trí, số đo cụ thể như sau:

- Phần đất thứ nhất có diện tích 4.881,8m^2:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Văn Thới có số đo 43m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Mun có số đo 42,7m;

+ Hướng Nam giáp đất của ông Lê Văn L có số đo 114,8m;

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Tăng Văn Bành có số đo 114,8m.

- Phần đất thứ hai có diện tích 5.299,4m^2:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Tăng Văn Vững và ông Trần Văn Tùng có số đo 53,18m;

+ Hướng Tây giáp đất kênh thủy lợi có số đo 91,7m;

+ Hướng Nam giáp đất của ông Lê Văn Lý có số đo 35,7m + 24,5m = 60,2m;

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Tăng Văn Vững và ông Đoàn Minh Quang có số đo 24,7m + 100,6m + 11,6m = 136,9m.

Cả hai phần đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B. Hiện trạng 02 phần đất tranh chấp đang trồng lúa do ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T quản lý, sử dụng. Ngày 26/11/2020, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa anh Đỗ Chí Đ với ông Lê Văn L và bà Huỳnh Thị T có giá như sau: 01 công tầm cấy (1.296m^2) có giá 70.000.000đ/công, tính theo 1m^2 = 54.000 đồng.

[3.2] Nguồn gốc đất tranh chấp cả hai bên thống nhất là của bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V và chị Huỳnh Thị K, anh Trần Văn H. Ông Đỗ Chí Đ cho rằng phần đất này ông Đ đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông V, bà H và vợ chồng chị K, anh H. Hiện tại ông L, bà T đang chiếm dụng đất bất hợp pháp nên ông Đ yêu cầu ông L, bà T trả lại đất cho ông. Ông L, bà T xác định đất ông V, bà H đã cầm cố cho vợ chồng ông và vợ chồng ông L chỉ đồng ý trả đất cho ông Đ nếu ông Đ trả cho ông số tiền 400.000.000 đồng là giá trị của 7,5 công đất tương đương theo diện tích đất đo đạc thực tế là 5.299,4m^2 *(thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05)* + 4.881,8m^2 *(diện tích thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05)* = 10.181,2m^2.

[3.3] Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Chí Đ với chị Huỳnh Thị K, anh Trần Văn H và bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V được lập thành văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Bình, bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Chí Đ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế và hợp pháp. Bà Lê Thị H cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Chí Đ mà do nhờ ông Đ đứng ra vay tiền giúp nên vợ chồng bà và vợ chồng chị K, anh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của bà là có căn cứ. Mặt khác, bà H cũng không chứng minh được việc bà H nhờ ông Đ đứng ra vay bao nhiêu tiền, vay ở ngân hàng nào, tại phiên toà sơ thẩm bà H xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà, bà có đến Uỷ ban nhân dân xã Vĩnh Thịnh để ký tên nhưng tại phiên toà phúc thẩm bà không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà nhưng bà không đưa ra được lý do, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, lời trình bày của bà H là không có cơ sở để xem xét và yêu cầu ngừng phiên toà để giám định chữ ký bà H của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông L là không cần thiết. Đồng thời, cấp sơ thẩm đã xem xét tính hợp pháp và thu thập hồ sơ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.919,2m^2, tại thửa số

1687, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B giữa ông Đỗ Chí Đ và bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.301,4m^2, tại thửa số 903, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B giữa ông Đỗ Chí Đ và chị Huỳnh Thị K, anh Trần Văn H theo quy định tại khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và xác định ông Đỗ Chí Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050072 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu ngày 04/08/2017 với diện tích 4.919,2m^2, tại thửa số 1687, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050073 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 04/08/2017 cho ông Đỗ Chí Đ với diện tích 5.301,4m^2, tại thửa số 903, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B. Do đó, cấp sơ thẩm xác định 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là tài sản hợp pháp của ông Đỗ Chí Đ có cơ sở và chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông Đ đối với ông L, bà T đúng quy định của pháp luật.

[3.4]. Ông Lê Văn L không đồng ý trả lại đất cho ông Đ do đất ông nhận cầm cố của vợ chồng bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V tổng cộng 15 công theo hợp đồng cầm cố đề ngày 16/7/2015 âm lịch *(trước đây trong vụ án giữa Ngân hàng Đông Á với bà H, ông V Tòa án đã tuyên vô hiệu 7,5 công, trong vụ án này còn lại 7,5 công).* Lời trình bày của ông L phù hợp với lời trình bày của bà Lê Thị H thể hiện tại hợp đồng cầm cố đất. Xét thấy hợp đồng cầm cố đề ngày 16/7/2015 giữa bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T là có xảy ra trên thực tế, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, theo khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất *"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"*. Như vậy, pháp luật chỉ quy định quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất, không quy định về cầm cố quyền sử dụng đất nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T là vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng cầm cố đề ngày 16/7/2015 đối với 7,5 công theo diện tích đo đạc thực tế 10.181,2m^2 gồm diện tích 4.881,8m^2 thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05 và diện tích 5.299,4m^2 thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05 theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 và cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T số tiền 314.235.000 đồng và buộc ông L, bà T có nghĩa vụ trả cho ông Đ phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 10.181,2m^2 đất để thuận tiện quá trình thi hành án mà không buộc ông L, bà T giao trả đất cho bà H, ông V là phù hợp.

[3.5] Đối với yêu cầu của ông Đ buộc ông L, bà T trả cho ông Đ phần tiền hoa lợi, lợi tức phát sinh trên hai thửa đất trên từ ngày 16/09/2019 là 78.000.000

đồng là ngày ông Đ nộp đơn đến Uỷ ban nhân dân xã Vĩnh Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu để yêu cầu giải quyết tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Đỗ Chí Đ xác định đã nhận đất chuyển nhượng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người chuyển nhượng đất mà không đưa ra chứng cứ gì chứng minh cho việc nhận đất. Trong khi người chuyển nhượng đất là bà H khai không chuyển nhượng đất cho ông Đ; bà H, ông V đã giao đất cho ông L, bà T quản lý, sử dụng theo thỏa thuận cầm cố đất. Đồng thời theo bà T, ông L xác định ông bà đã quản lý, sử dụng đất từ khi nhận cầm cố với ông V, bà H theo Hợp đồng cầm cố đất có chính quyền địa phương xác nhận lập ngày ngày 16/7/2015 âm lịch. Ông Đ chỉ mới ngăn cản ông bà sử dụng đất từ tháng 10/2019. Như vậy, việc bà H, ông V và anh H, chị K chuyển nhượng đất cho ông Đ không thông báo cho ông L, bà T biết và ông V, bà H cùng anh H, chị K cũng không thực hiện nhận đất từ ông L bà T để giao đất cho ông Đ sau khi chuyển nhượng đất. Do đó, ông L, bà T là người sử dụng đất ngay tình, công khai theo sự tự nguyện thỏa thuận cầm cố đất giữa các bên. Sự việc ông L, bà T vẫn còn quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là do ông Đ, bà H, ông V, chị K và anh H không thông báo và bà H, ông V thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cố đất cho ông L, bà T để ông L, bà T giao trả đất. Do vậy, yêu cầu của ông Đ về việc trả hoa lợi, lợi tức đối với ông L, bà T số tiền 78.000.000 đồng là không có cơ sở để xem xét, do đó, yêu cầu kháng cáo của ông L về việc không đồng ý trả hoa lợi, lợi tức cho ông Đ là phù hợp nên được chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của ông L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông V, bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với chị K, anh H: Như nhận định phần trên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông V, bà H và giữa ông Đ với chị K, anh H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ông L, bà H chỉ trình bày, không cung cấp chứng cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông V, bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với chị K, anh H. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L cũng như đề nghị của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho ông L.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn L; chấp nhận một phần ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông L, chấp nhận một phần ý kiến của Kiểm sát viên. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 122, Điều 131 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Chí Đ đối với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Chí Đ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 10.181,2m^2 bao gồm diện tích 4.881,8m^2 thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05 và diện tích 5.299,4m^2 thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05, đất cùng tọa lạc tại ấp Minh H, xã Vĩnh B, huyện H, tỉnh B cho ông Đỗ Chí Đ, cụ thể vị trí đất như sau:

- Phần đất thứ nhất diện tích 4.881,8m^2 có vị trí:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Văn Thới có số đo 43m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Mun có số đo 42,7m;

+ Hướng Nam giáp đất của ông Lê Văn L có số đo 114,8m;

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Tăng Văn Bành có số đo 114,8m;

- Phần đất thứ hai diện tích là 5.299,4m^2 có vị trí:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Tăng Văn Vững và ông Trần Văn Tùng, có số đo 53,18m;

+ Hướng Tây giáp đất kênh thủy lợi, có số đo 91,7m;

+ Hướng Nam giáp đất của ông Lê Văn Lý, có số đo 35,7m + 24,5m = 60,2m;

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Tăng Văn Vững và ông Đoàn Minh Quang, có số đo 24,7m + 100,6m + 11,6m = 136,9m.

Hiện trạng đất trồng lúa do ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông L, bà T được quyền thu hoạch lúa để giao trả đất cho ông Đ.

2/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T là vô hiệu; hủy hợp đồng cầm cố đề ngày 16/7/2015 đối với 7,5 công theo diện tích đo đạc thực tế 10.181,2m^2 gồm diện tích 4.881,8m^2 thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 05 và diện tích 5.299,4m^2 thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 05 (Trước đó tòa án đã tuyên vô hiệu 7,5 công ở bản án khác).

Buộc bà Lê Thị H, ông Huỳnh Văn V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T số tiền 314.235.000 đồng (ba trăm mười bốn triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Chí Đ đối với ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T về đòi tiền hoa lợi, lợi tức trên đất số tiền 78.000.000 đồng.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn L, bà Huỳnh Hồng T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Chí Đ và ông Huỳnh Văn V, bà Lê Thị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Chí Đ và chị Huỳnh Thị K, anh Trần Văn H.

5/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T phải chịu 7.100.000 đồng. Ông Đỗ Chí Đ đã dự nộp 7.100.000 đồng được nhận lại 7.100.000 đồng từ số tiền ông L, bà T phải nộp.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng; ông L, bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của ông Đ là 300.000 đồng; Tổng cộng án phí ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T phải nộp là 600.000 đồng. Ông Lê Văn L đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0002765 ngày 22/11/2021 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được đối trừ. Ông Lê Văn L, bà Huỳnh Thị T còn phải tiếp tục nộp 300.000 đồng tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

- Ông Đỗ Chí Đ phải chịu nộp án phí đối với số tiền hoa lợi, lợi tức không được chấp nhận là 3.900.000 đồng; Ông Đỗ Chí Đ đã tạm dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0006233 ngày 02/06/2020 và 1.950.000 đồng tại biên lai thu số 0002964 ngày 02/03/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được đối trừ. Ông Đỗ Chí Đ còn phải nộp thêm 1.650.000 đồng tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L không phải nộp. Ông L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0011274 ngày 27/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

7. 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Hòa Bình;
- TAND huyện Hòa Bình;
- CCTHADS huyện Hòa Bình;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

Giang Thị Cẩm Thúy