TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 177/2023/DS-PT
Ngày 21 - 9 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Ngọt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Các ngày 20 và 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa Số 270/2023/TB-TA ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1940 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, Khu V, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T: Bà Lê Thị Lệ T1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số E, đường P, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2022) bà T1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Lê Thị T: Luật sư Nguyễn Khánh T2 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Khánh T2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

Bị đơn:

1. Anh Lê Minh T3, sinh năm 1975 (có mặt).

2. Chị Trần Thị Thanh T4, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số D, ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Luật sư Võ Hoàng A Văn phòng Luật sư Huỳnh Ánh T5 – Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Ngọc T6, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, Khu V, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

2. Chị Trần Thị Thanh T7, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3. Lê Hồng T8, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Hồng T8: Ông Lê Minh T3, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: số D, ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thị T, các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2020, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị T có quyền sử dụng tổng diện tích đất 12.420 m^2 (trong đó: thửa số 496, diện tích 7.870 m^2 và thửa số 504, diện tích 4.550 m^2), cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 671620 vào ngày 30/8/1993. Theo sơ đồ chỉnh lý năm 1999 thì 02 thửa đất nêu trên của bà T được điều chỉnh thành thửa đất số 325, diện tích 6.513m^2, thửa đất số 326, diện tích 2.271,3m^2 và thửa đất số 327, diện tích 2.374,1m^2 nhưng chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, bà T có chuyển nhượng cho con ruột bà là chị Trần Thị Thanh T4 cùng chồng là anh Lê Minh T3 05 công tầm điền nằm ở hướng Tây (nay thuộc thửa số 325), giá chuyển nhượng mỗi công là 10 chỉ vàng 24K , tổng cộng 5 công diện tích khoảng 5.000m^2 với giá 50 chỉ vàng 24K , việc sang nhượng đất chỉ thỏa thuận bằng miệng mà không có lập văn bản gì. Sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng chị T4, anh T3 trả cho bà T 21 chỉ vàng 24K , còn lại 29 chỉ vàng 24K đến nay vẫn chưa thanh toán.

Năm 1999, có đoàn đo đạc đến đo đất để cấp đổi lại giấy chứng nhận, do bà T cũng có nhu cầu cắt chia đất cho các con nên bà đã đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ủy quyền cho anh Lê Minh T3 đi làm thủ tục tách các phần đất mà bà T dự tính phân chia, nhưng cho đến nay anh Lê Minh T3 vẫn không làm thủ tục tách thửa sang tên và cũng không trả lại bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà mà còn chiếm luôn toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 496 và thửa đất số 504, tờ bản đồ số 04 để quản lý sử dụng.

Sau khi hai bên phát sinh tranh chấp, bà T có làm đơn đề nghị Ban N, ngày 28/05/2020 Tổ hòa giải Ban N tổ chức hòa giải nhưng không thành. Tiếp đến ngày 23/7/2020 Ủy ban nhân dân xã B tổ chức hòa giải nhưng vẫn hòa giải không thành. Tại các buổi hòa giải này vợ chồng chị T4, anh T3 đều thừa nhận chưa trả cho bà T 29 chỉ vàng 24K còn lại và thừa nhận có cất giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng chị T4, anh T3 không lập bằng văn bản theo quy định của pháp luật; đồng thời, vợ chồng chị T4, anh T3 không trả đủ số vàng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó, chị T4, anh T3 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T mà không chịu giao trả, ngoài ra chị T4, anh T3 còn chiếm luôn toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 496 và thửa đất số 504, tờ bản đồ số 04 là trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Sau khi tiến hành đo đạc thực tế, bà T xác định lại các phần đất vợ chồng chị T4, anh T3 đang trực tiếp quản lý, canh tác theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất có trong hồ sơ vụ án. Do đó, bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng chị Trần Thị Thanh T4, anh Lê Minh T3 thỏa thuận vào năm 1998 về việc chuyển nhượng 5.000m^2 nằm ở hướng Tây thuộc thửa đất số 496 và thửa đất số 504, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị Thanh T4, ông Lê Minh T3 giao trả toàn bộ phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5 m^2 phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4 m^2, phần đất ký hiệu B, diện tích 2.174,8 m^2, do anh T3 và chị T4 đang quản lý, sử dụng, nằm trong thửa đất số 496, diện tích 7.870m^2 và thửa đất số 504, diện tích 4.550m^2, các phần đất đòi lại tọa lạc tại ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993. Các cây trồng trên đất và công trình kiến trúc có trên phần đất ký hiệu A1, A3 và B thì anh T3 và chị T7 tự tháo dỡ, di dời.

Yêu cầu vợ chồng chị Trần Thị Thanh T4 và anh Lê Minh T3 phải giao trả cho bà Lê Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 496, diện tích 7.870m^2 và thửa đất số 504, diện tích 4.550m^2 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà T vào ngày 30/8/1993 mà hiện nay vợ chồng chị T4 và anh T3 đang cất giữ.

Đối với yêu cầu phản tố của anh T3 và chị T4 thì bà T không đồng ý. Ngoài ra, bà T có ý kiến đồng ý cho vợ chồng anh T3 và chị T4 ổn định phần đất có ký hiệu A2, diện tích 2.073m^2 nhưng tính giá trị đất theo giá trị xác định trong chứng thư thẩm định giá và đồng ý khấu trừ 21 chỉ vàng 24K đã nhận.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà T không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, thẩm định giá lại, xem xét thẩm định lại và thu thập chứng cứ gì thêm, đồng thời cũng có ý kiến đề nghị xem xét giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá, về giá trị cây trồng và các tài sản khác thì thống nhất theo số liệu, kết quả thể hiện trong Biên bản định giá và Biên bản xem xét thẩm định tại chổ, riêng về vị trí các phần đất yêu cầu giải quyết thì thống nhất theo sơ đồ hiện trạng thửa đất có trong hồ sơ vụ án.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 05/01/2021, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là anh Lê Minh T3 trình bày:

Anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 là vợ chồng. Chị Trần Thị Thanh T4 là con ruột của bà Lê Thị Thai .

Vào năm 1996, bà Lê Thị T cho vợ chồng anh T3 02 công tầm lớn đất ruộng tọa lạc tại ấp E, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng để lo thờ cúng ông Trần Văn T9 (là chồng của bà Lê Thị T). Việc cho đất không có làm giấy tờ gì, (vị trí phần đất bà T cho vợ chồng anh T3 cũng chính là phần đất vợ chồng anh thuê của chị Trần Thị Ngọc T6, ký hiệu phần B, có diện tích là 2.174,8m^2 - theo sơ đồ đo đạc thực tế).

Ngoài ra, bà Lê Thị T cũng có cho chị Trần Thị Thanh T7 (là chị ruột của Trần Thị Thanh T4) 02 công tầm lớn đất ruộng, còn lại 05 công tầm lớn đất ruộng thì bà T và người con còn lại là Trần Thị Ngọc T6 tiếp tục quản lý.

Đến năm 2000, bà Lê Thị T đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh T3, chị T4 05 công đất ruộng tầm lớn (phần đất chị Trần Thị Ngọc T6 quản lý nêu trên) với giá 50 chỉ vàng 24K, vợ chồng anh T3, chị T4 đã thanh toán được 21 chỉ vàng 24K, còn nợ lại 29 chỉ vàng 24K. Đối với số nợ 29 chỉ vàng 24K, bà Lê Thị T đã đồng ý lấy lại 02 công đất ruộng tầm lớn đã cho vợ chồng anh T3, chị T4 vào năm 1996 để cấn trừ đồng thời vợ chồng anh cũng đã giao lại 02 công đất ruộng này lại cho bà T, sau đó, bà T giao lại cho chị Trần Thị Ngọc T6 quản lý như hiện nay. Do chị T6 không canh tác nên đến ngày 01/01/2015, chị T6 đã cho vợ chồng anh T3, chị T4 thuê lại với thời hạn là 07 năm đến ngày 01/01/2022 thì hết hạn, giá thuê 02 năm đầu là 1.000.000 đồng/năm/01công, giá thuê 05 năm còn lại là 3.000.000 đồng/năm/01 công. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng thuê đất cho đến nay, vợ chồng anh T3, chị T4 chưa thanh toán tiền thuê đất cho chị T6 lần nào vì chị T6 cho thiếu đến năm 2022.

Theo sơ đồ đo đạc thửa đất thì phần đất vợ chồng anh T3, chị T4 thuê của chị Trần Thị Ngọc T6 là phần B, có diện tích là 2.174,8m^2 và toàn bộ cây trồng có trên phần đất này là do vợ chồng anh T3, chị T4 đầu tư trồng. Đây cũng là phần đất mà bà Lê Thị T cho chị Trần Thị Thanh T4 trước đây.

Theo sơ đồ đo đạc thửa đất thì phần đất vợ chồng anh T3, chị T4 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T là phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2, phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2 và phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2. Cộng chung diện tích 6.186,6m^2 và toàn bộ cây trồng có trên phần đất này là do vợ chồng anh T3, chị T4 đầu tư, canh tác từ đó cho đến nay.

Như vậy, phần đất ruộng 05 công tầm lớn mà vợ chồng anh T3, chị T4 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T vào năm 2000 với giá 50 chỉ vàng 24K là toàn bộ phần đất ký hiệu A1 + A2 + A3 có tổng diện tích là 6.186,6m^2 theo sơ đồ đo đạc thực tế. Vợ chồng anh T3, chị T4 đã trả được 21 chỉ vàng 24K và đã cấn trừ 29 chỉ vàng 24K bằng cách đổi phần đất ký hiệu B mà chị T6 đã cho vợ chồng anh thuê lại vào năm 2015.

Nay anh T3 và chị T4 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách giải quyết các vấn đề sau:

Anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 yêu cầu công nhận phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2, phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2 và phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2. Cộng chung diện tích 6.186,6m^2, theo sơ đồ đo đạc thực tế là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh chị, được vợ chồng anh T3, chị T4 nhận sang nhượng của bà Lê Thị T vào năm 2000, đã thanh toán cho bà T toàn bộ giá trị đất đã nhận chuyển nhượng.

Anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 đồng ý hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với chị Trần Thị Ngọc T6 với lý do, đây không phải là đất của chị T6 mà là đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T, chị T6 không có quyền cho thuê nên việc chị T6 cho thuê đất là không hợp pháp. Anh T3 và chị T4 đồng ý giao trả lại cho bà Lê Thị T toàn bộ phần diện tích đất mà anh chị đã thuê của chị T6 theo đúng vị trí, diện tích phần đất ký hiệu B, diện tích là 2.174,8m^2 được thể hiện trong sơ đồ đo đạc thực tế. Anh T3 và chị T4 yêu cầu bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng anh chị toàn bộ giá trị cây trồng có trên phần đất ký hiệu B nói trên.

Riêng về công sức cải tạo đất mà vợ chồng anh T3 và chị T4 đã bỏ ra trong thời gian canh tác, anh chị yêu cầu bà Lê Thị T phải hoàn trả lại theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất ký hiệu C, có diện tích 2.355,3m^2 theo sơ đồ đo đạc thực tế thì hiện do chị Trần Thị Thanh T7 trực tiếp canh tác, quản lý nên không có liên quan gì đến vợ chồng anh T3, chị T4 nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Hiện anh T3 và chị T4 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 496, diện tích 7.870m^2 và thửa đất số 504, diện tích 4.550m^2 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà T vào ngày 30/8/1993. Anh T3, chị T4 cũng đồng ý trả lại cho bà Lê Thị T sau khi có quyết định, bản án của Tòa án để tiến hành thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho anh chị theo yêu cầu phản tố.

Tại phiên Tòa, anh T3 và chị T4 không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, thẩm định giá lại, xem xét thẩm định lại và thu thập chứng cứ gì thêm. Về giá trị cây trồng và các tài sản khác thì thống nhất theo số liệu, kết quả thể hiện trong Biên bản định giá và Biên bản xem xét thẩm định tại chổ, riêng về vị trí các phần đất yêu cầu giải quyết thì thống nhất theo sơ đồ hiện trạng thửa đất có trong hồ sơ vụ án.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 05/01/2021, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là chị Trần Thị Thanh T4 trình bày:

Chị và anh Lê Minh T3 là vợ chồng. Chị T4 thống nhất theo lời trình bày và các yêu cầu mà anh T3 đã khai. Chị T4 không có ý kiến bổ sung gì.

Tại phiên Tòa, chị T4 không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

1/ Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 29/12/2020, đơn đề nghị ngày 07/5/2021 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, chị Trần Thị Ngọc T6 trình bày:

Chị T6 xác định, chị có cho vợ chồng anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 thuê phần đất ký hiệu B, diện tích là 2.174,8m^2 được thể hiện trong sơ đồ đo đạc thực tế, thời hạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2022, giá thuê 02 năm đầu là 1.000.000 đồng/năm/01công, giá thuê 05 năm còn lại là 3.000.000 đồng/năm/01 công. Phần đất mà chị T6 cho vợ chồng anh T3, chị T4 thuê là thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thai . Từ khi ký hợp đồng thuê đất cho đến nay, vợ chồng anh T3, chị T4 chưa thanh toán tiền thuê đất cho chị T6 lần nào. Sau khi thuê đất thì vợ chồng anh T3, chị T4 đã trồng cây trên đất và trực tiếp canh tác.

Nay chị T6 không đồng ý hủy bỏ hợp đồng thuê đất mà chị và vợ chồng anh Lê Minh T3, chị Trần Thị Thanh T4 đã xác lập trước đây.

Chị T6 không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

2/ Chị Trần Thị Thanh T7 trình bày:

Chị T7 đang canh tác phần đất ký hiệu C, diện tích 2.355,3m2. Toàn bộ cây trồng có trên đất là do chị T7 trồng. Phần đất chị T7 đang canh tác là thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T (mẹ ruột chị). Đối với phần đất ký hiệu C theo sơ đồ đo đạc, nếu giữa chị và bà T có tranh chấp thì sẽ tự thỏa thuận hoặc khởi kiện sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 166, Điều 357, Điều 385, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thai .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị T với anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 thỏa thuận vào năm 1998 về việc chuyển nhượng phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2, phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2 và phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2, cả 03 phần đất nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993, là vô hiệu.

2. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà Lê Thị T các phần đất sau:

+ Phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2. (phần A1 có tọa độ 1,2,2',21,22,1).

+ Phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2. (phần A3 có tọa độ 3,4,5,6,7,20,3',3).

+ Phần đất ký hiệu B, diện tích 2.174,8m^2. (phần B có tọa độ 7,8,9,23,24,20,7).

Các phần đất ký hiệu A1, A3 và B nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993. (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm tháo dỡ, di dời chuồng dê không có giá trị sử dụng có trên phần đất A3 và một phần chuồng gà thô sơ dính qua phần đất A1 để giao trả đất cho bà Lê Thị Thai . (có sơ đồ kèm theo).

4. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà Lê Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 496 và thửa đất số 504, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho nguyên đơn vào ngày 30/8/1993.

5. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà Lê Thị T về việc cho anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 tiếp tục được sử dụng, quản lý, canh tác phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2 nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993 (phần A2 có tọa độ 2,3,3',2',2).

Anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị T giá trị quyền sử dụng tại phần đất ký hiệu A2, diện

tích 2.073,7m^2 sau khi đã khấu trừ giá trị 21 chỉ vàng 24K. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm thanh toán tiếp cho bà Lê Thị T số tiền 109.504.605 đồng (một trăm lẻ chín triệu năm trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm lẻ năm đồng) để được cấp quyền sử dụng phần đất ký hiệu A2 theo quy định của pháp luật. (có sơ đồ kèm theo).

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 về việc tiếp tục thực hiện và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2, phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2 và phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2, cả 03 phần đất nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1995.

7. Buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả lại cho anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 giá trị cây trồng có trên đất và chi phí cải tạo tại phần đất ký hiệu A1, A3 và B với số tiền cộng chung là 271.124.960 đồng (hai trăm bảy mươi mốt triệu một trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi đồng).

Ngay sau khi bà Lê Thị T thanh toán xong số tiền 271.124.960 đồng nêu trên cho anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 thì bà Lê Thị T có toàn quyền định đoạt, quản lý, sử dụng, sở hữu đối với toàn bộ cây trồng có trên phần đất ký hiệu A1, A3 và B. (có sơ đồ kèm theo).

8. Khi đương sự có yêu cầu, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án này để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

9. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại phần đất ký hiệu B, diện tích 2.174,8m^2 giữa anh Lê Minh T3, chị Trần Thị Thanh T4 với chị Trần Thị Ngọc T6, thời hạn thuê từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2022, tính đến thời điểm xét xử đã hết hạn. Nếu anh Lê Minh T3, chị Trần Thị Thanh T4 với chị Trần Thị Ngọc T6 có tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

* Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 06 tháng 6 năm 2022 bà Lê Thị T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Không buộc nguyên đơn phải trả cho Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 giá trị cây trồng tại phần đất ký hiệu A1, A3 và phần B và chi phí cải tạo lên liếp tại các phần A1, A3 và B với tổng số tiền là 271.124.960 đồng và buộc vợ chồng Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 phải trả cho nguyên đơn thêm số tiền chi phí tố tụng mà lần hai nguyên đơn đã nộp là 6.600.000 đồng.

* Ngày 06 tháng 6 năm 2022 các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án

cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Lê Thị T vẫn giữ nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T và đơn kháng cáo của các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T và đơn kháng cáo của các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định. Nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn rút lại một phần kháng cáo đối với yêu cầu buộc các bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn chi phí định giá lần hai là 6.600.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với kháng cáo không đồng ý trả cho Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 giá trị cây trồng tại phần đất ký hiệu A1, A3 và phần B và chi phí cải

tạo lên liếp tại các phần A1, A3 và B với tổng số tiền là 271.124.960 đồng, thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận giữa các bên có thực hiện việc sang nhượng phần diện tích đất khoảng 5000 m^2, nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 vào khoảng năm 1998 - 2000 với giá 50 chỉ vàng 24K, nguyên đơn đã nhận 21 chỉ vàng 24K của các bị đơn. Việc sang nhượng đất không có lập thành văn bản. Các bị đơn cho rằng đã thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50 chỉ vàng 24K cho nguyên đơn bằng cách đã thanh toán trực tiếp là 21 chỉ vàng 24K, còn lại 29 chỉ vàng 24K thì cấn trừ bằng cách đổi 2000m^2 đất (là phần đất ký hiệu B theo sơ đồ) mà trước đây nguyên đơn đã cho bị đơn Trần Thị Thanh T4 cấn trừ, sang đổi này không có lập thành văn bản gì do là mẹ con ruột. Xét thấy, do nguyên đơn không thừa nhận và xác định là không có cho đất các bị đơn hay bất cứ người con nào khác mà chỉ tạm giao canh tác. Như vậy, giao dịch hợp đồng tặng cho đất giữa nguyên đơn và các bị đơn là không có thật do nguyên đơn xác định là không có diễn ra, trường hợp nếu có thì cũng không có giá trị pháp lý vì tại thời điểm hiện nay, nguyên đơn cũng có ý kiến là không đồng ý cho đất các bị đơn nữa. Mặt khác, tại phiên Tòa, các bị đơn xác định việc nguyên đơn cho các bị đơn 02 công đất tầm lớn (hiện nay là phần đất ký hiệu B) và việc đổi đất để cấn trừ 29 chỉ vàng 24K mà các bị đơn còn nợ chỉ là thỏa thuận trong nội bộ gia đình, có mặt các bị đơn, nguyên đơn và một số chị em khác, tuy nhiên, cũng tại phiên Tòa, nguyên đơn Lê Thị T, chị Trần Thị Thanh T7 (chị ruột bị đơn T4) và chị Trần Thị Ngọc T6 (em ruột bị đơn T4) đều khẳng định không có bất cứ thỏa thuận cho đất hay cấn trừ vàng như phía các bị đơn đã khai. Do các bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh có sự tặng cho 02 công đất tầm lớn (phần đất ký hiệu B) và cấn trừ 29 chỉ vàng 24K nên lời trình bày này của các bị đơn là không đúng sự thật. Cho nên, lời khai của nguyên đơn về việc các bị đơn chỉ thanh toán được 21 chỉ vàng 24K là có căn cứ và đúng sự thật.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn vào năm 1998 thấy rằng, nguyên đơn chuyển nhượng cho các bị đơn 05 công tầm lớn (tương đương 6.480 m^2), nhưng trên thực tế phần đất nguyên đơn chuyển nhượng cho các bị đơn thuộc các phần A1, A2 và A3 có diện tích theo đo đạc thực tế là (2.337,5 m^2 + 2.073,7 m^2 + 1.775,4 m^2) là 6.186,6 m^2 với giá 50 chỉ vàng 24K, các bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 21 chỉ vàng 24K, còn lại 29 chỉ vàng 24K các bị đơn chưa giao trả. Tuy hợp đồng không đúng về hình thức, việc thanh toán giá trị chuyển nhượng chưa được 2/3 giá trị hợp đồng, nhưng từ khi chuyển nhượng đất các bị đơn đã sử dụng trồng cây ăn trái và xây dựng nhà ở ổn định trên phần đất được ký hiệu là A2 có diện tích là 2.073,7 m^2, việc các bị đơn xây dựng nhà ở, trồng cây trên đất bị đơn cũng đồng ý không ngăn cản gì. Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tôi cao quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố… và bên chuyển*

nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không đảm bảo mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch". Từ những quy định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn đối với diện tích đất các bị đơn đã sử dụng để xây dựng nhà ở và trồng cây ăn trái là phần A2 có diện tích là 2.073,7m^2. Trên thực tế thì các bị đơn sử dụng xây dựng nhà ở không hết phần diện tích 2.073,7 m^2, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý ổn định cho các bị đơn sử dụng phần diện tích này và các bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 21 chỉ vàng 24K quy ra là nhiều hơn diện tích 2.073,7 m^2, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại phần chênh lệch nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn đối với phần đất có ký hiệu là A2 có diện tích 2.073,7 m^2 là thuộc quyền quản lý sử dụng của các bị đơn và tuyên bố vô hiệu một phần đối với phần đất có ký hiệu A1 diện tích là 2.337,5 m^2 và phần A3 có diện tích là 1.775,4 m^2.

[3.3] Đối với phần đất A1, diện tích 2.337,5m^2 và phần đất A3, diện tích 1.775,5m^2 như đã nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu một phần nên các bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn toàn bộ phần đất A1 và A3. Tuy nhiên, toàn bộ cây trồng có trên đất là do các bị đơn trồng hiện nay cũng đang hưởng hoa lợi, sau khi nguyên đơn nhận đất thì sẽ tiếp tục hưởng hoa lợi có từ cây trồng trên đất, vì vậy, nguyên đơn phải có nghĩa vụ thối trả lại cho các bị đơn toàn bộ giá t rị cây trồng có trên phần đất A1, diện tích 2.337,5m^2 và phần đất A3, diện tích 1.775,4m^2 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất (bút lục 78). Do đó, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng trên phần đất A1 và A3 là 155.476.000 đồng cho các bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn và các bị đơn có đơn yêu cầu định giá lại cây trồng trên các phần đất, qua kết quả định giá ngày 13/10/2022 và ngày 13/6/2023 cụ thể cây trồng có trên phần đất ký hiệu A1 + A3 có giá quy đổi thành tiền là: 330.925.000 đồng. Do đó, cần buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả giá trị cây trồng trên đất cho các bị đơn là 330.925.000 đồng và nguyên đơn được quản lý sử dụng các cây trồng trên phần đất A1 và A3.

[3.4] Xét kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý đối với phần trả chi phí cải tạo đất cho các bị đơn là 20.120.960 đồng. Xét thấy, nguồn gốc phần đất A1 và A3 là của nguyên đơn giao cho các bị đơn quản lý sử dụng từ năm 1998 cho đến nay, trong quá trình sử dụng các bị đơn đã lên liếp trồng cây ăn trái và

các bị đơn đã hưởng lợi trên phần đất này nhiều năm nay, các bị đơn cũng không có trả đồng nào cho nguyên đơn từ hoa lợi trên phần đất này. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả chi phí cải tạo đất cho các bị đơn là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận phần kháng cáo này của nguyên đơn.

[3.5] Đối với phần đất ký hiệu B, diện tích 2.174,8m^2, hiện các bị đơn đang canh tác do thuê của chị Trần Thị Ngọc T6, thời hạn thuê từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2022 và tính đến ngày xét xử, hợp đồng thuê đất này đã hết thời hạn. Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn và bà Trần Thị Ngọc T6 đã thỏa thuận các bị đơn đồng ý giao trả phần đất này cho bà T6 sử dụng bà T6 không phải trả giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá ngày 13/6/2023 là 16.644.000 đồng cho các bị đơn và các bị đơn không phải trả tiền thuê đất cho bà T6. Các bị đơn được quyền sử dụng 05 cây bạch đàn trên đất còn các cây trồng khác do bà T6 quản lý sử dụng. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thỏa thuận này.

[4] Xét kháng cáo của các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm vào ngày 05 tháng 01 năm 2021 các bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận tòan bộ phần đất ký hiệu A1, A2, A3 có tổng diện tích 6.186,6 m^2 theo sơ đồ đo đạc thực tế là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các bị đơn do đã sang nhượng của bà Lê Thị T vào năm 1998. Như đã phân tích tại mục [3.2] Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn đối với phần đất có ký hiệu là A2 có diện tích 2.073,7 m^2 là thuộc quyền quản lý sử dụng của các bị đơn.

[5] Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 496 và thửa đất số 504 mà các bị đơn đang cất giữ. Xét thấy, đây là chứng thư pháp lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nguyên đơn một cách hợp pháp, việc các bị đơn đang cất giữ nhưng không được sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng. Vì vậy, các bị đơn phải có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 496 và thửa đất số 504, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho nguyên đơn vào ngày 30/8/1993.

[6] Đối với phần đất ký hiệu C, diện tích 2.355,3m^2 hiện do chị Trần Thị Thanh T7 trực tiếp canh tác, sử dụng, do các đương sự không có ai yêu cầu hay tranh chấp gì nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử đặt ra giải quyết.

[7] Từ những căn cứ như đã nhận định nêu trên Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng cáo của các bị đơn sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Tổng cộng chi phí xem xét thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 72.441.983 đồng. Nguyên đơn đã nộp 57.021.983 đồng, nguyên đơn phải chịu 38.571.983 đồng. Các bị đơn đã nộp 15.420.000 đồng, các bị đơn phải chịu 33.870.000 đồng. Như vậy,

nguyên đơn được nhận lại số tiền nộp thừa là 18.450.000 đồng do các bị đơn giao nộp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các đương sự được chấp nhận một phần nên các đương sự không phải chịu án phí.

[10] Đề nghị của các luật sư là có căn cứ một phần được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313, điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 31 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 và lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị Thai .

Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 166, Điều 357, Điều 385, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị Thai .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị T với anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 thỏa thuận vào năm 1998 về việc chuyển nhượng phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2, và phần

đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2, cả 02 phần đất nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993, là vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T đối với yêu cầu các bị đơn phải chịu chi phí định giá lần hai là 6.600.000 đồng.

3. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà Lê Thị T các phần đất sau:

+ Phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2. (phần A1 có tọa độ 1,2,2',21,22,1).

+ Phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2. (phần A3 có tọa độ 3,4,5,6,7,20,3',3).

Các phần đất ký hiệu A1, A3 nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993.

4. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị T với anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 thỏa thuận vào năm 1998 về việc chuyển nhượng phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2. Các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 tiếp tục được sử dụng, quản lý, canh tác phần đất ký hiệu A2, diện tích 2.073,7m^2 nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993. (phần A2 có tọa độ 2,3,3',2',2).

5. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm tháo dỡ, di dời chuồng dê không có giá trị sử dụng có trên phần đất A3 và một phần chuồng gà thô sơ dính qua phần đất A1 để giao trả đất cho bà Lê Thị Thai .

6. Buộc anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 phải cùng chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà Lê Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 496 và thửa đất số 504, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho nguyên đơn vào ngày 30/8/1993.

(Có sơ đồ kèm theo)

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 về việc tiếp tục thực hiện và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất ký hiệu A1, diện tích 2.337,5m^2 và phần đất ký hiệu A3, diện tích 1.775,4m^2, cả 02 phần đất nằm trong thửa đất số 496 và thửa đất số 504 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T vào ngày 30/8/1993.

8. Buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả lại cho anh Lê Minh T3 và chị Trần Thị Thanh T4 giá trị cây trồng có trên đất tại phần đất ký hiệu A1, A3 với số tiền cộng chung là 330.925.000 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của

người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T6 đã thỏa thuận các bị đơn đồng ý giao trả phần đất này cho bà T6 sử dụng bà T6 không phải trả giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá ngày 13/6/2023 là 16.644.000 đồng cho các bị đơn và các bị đơn không phải trả tiền thuê đất cho bà T6. Các bị đơn được quyền sử dụng 05 cây bạch đàn trên đất còn các cây trồng khác do bà T6 quản lý sử dụng.

10. Chi phí thẩm định, định giá: Tổng cộng chi phí xem xét thẩm định, định giá là 72.441.983 đồng. Nguyên đơn đã nộp 57.021.983 đồng, nguyên đơn phải chịu 38.571.983 đồng. Bị đơn đã nộp 15.420.000 đồng, bị đơn phải chịu 33.870.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn được nhận lại số tiền nộp thừa là 18.450.000 đồng do các bị đơn giao nộp.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị T được miễn không phải nộp.

Các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 phải liên đới chịu 600.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008757 ngày 06/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T được miễn không phải nộp.

Các bị đơn Lê Minh T3 và Trần Thị Thanh T4 được miễn không phải nộp. Các bị đơn được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003902 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

13. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Thành