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

Bản án số: 83/2018/DS-PT
Ngày: 13-7-2018
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mướn đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Khánh Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ

Ông Phạm Hùng Nuôi

***Thư ký phiên toà*:** Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 13 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mướn đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Quách Kim H (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Việt H1, Luật sư của Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Chị Hồ Thị B1 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị B1 là: Anh Nguyễn Văn N1, địa chỉ: Đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ, (theo văn bản ủy quyền ngày 28-10-2015), (có mặt).

2.2. Bà Phạm Thị Hồng H2.

Địa chỉ: Ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Anh Lâm Hoàng M.

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, (*theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2017*), (có mặt).

3.2. Anh Nguyễn Văn H3.

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật là: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Cùng địa chỉ: Ủy ban nhân dân huyện M, ấp C, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

3.4. Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Đường N, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Huỳnh Chí C, là nhân viên Ngân hàng TMCP A, chi nhánh Sóc Trăng (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường T, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, (theo văn bản ủy quyền ngày 05-7-2017).

3.5. Bà Lê Thị Minh T.

Địa chỉ: Ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

4. *Người làm chứng*:

4.1. Ông Nguyễn Minh S. Nơi công tác: Hội Nông dân Ủy ban nhân dân xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

4.2. Ông Lê Văn D. Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Hoàng N2. Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Quách Kim H, bị đơn bà Hồ Thị B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Trong đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Quách Kim H trình bày:*

Ông Quách Kim H với bà Phạm Thị Hồng H2 chung sống với nhau như vợ chồng vào năm 2005, không có đăng ký kết hôn.

Trong năm 2005, ông H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 168, tờ bản đồ số 05, diện tích 13.500 m^2 của bà Trần Thị B2 và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.500 m^2 của ông Lê Văn B, cùng tọa lạc tại ấp Phước A, xã M huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông H và bà H2 được Uỷ ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) vào các ngày 21-4-2005 và 14-9-2005.

Đến năm 2009, ông H đi nơi khác làm thuê kiếm sống, còn bà H2 ở lại quê nhà trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất 168, 170. Ông H có giao cho bà H2 giữ

bản chính các GCNQSDĐ này. Năm 2011, ông H trở về mới phát hiện bà H2 đã bỏ nhà ra đi, còn đất thì cho người khác thuê.

Đến năm 2014, ông H trở lại quê nhà thì mới phát hiện bà H2 đã tự ý chuyển nhượng cho chị Hồ Thị B1 các thửa đất số 168, 170 từ giữa năm 2013, chị B1 được Uỷ ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ. Ông không biết việc chuyển nhượng này và cũng không có ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B1. Có ai đó mạo danh tên ông để ký các hợp đồng ngày 17-5-2013, vì vào thời gian này ông đã xuất cảnh sang Campuchia, không còn ở Việt Nam và thông tin Giấy chứng minh nhân dân của ông được ghi trong hợp đồng không còn giá trị sử dụng hợp pháp vì ông đã được cấp đổi mới lại từ ngày 19-11-2011, hợp đồng ghi nhận địa chỉ thường trú của ông ở ấp Mỹ Thuận, Thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là không đúng vì từ trước đến nay ông không cư trú ở địa chỉ này.

Nên ông H yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng H2 với chị Hồ Thị B1 liên quan đến các thửa đất số 168, tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 cùng tọa lạc tại ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và giải quyết hậu quả của việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất; đồng thời huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Hồ Thị B1 liên quan đến các thửa đất 168, 170.

2. ***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Hồ Thị B1 là ông Nguyễn Văn N1 trình bày***:

Vào năm 2013, bà Phạm Thị Hồng H2 và ông Quách Kim H chuyển nhượng cho vợ chồng chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M phần đất này tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tổng diện tích 22.409m^2, giá 140 chỉ vàng 24k. Hai bên đã giao nhận đất và vàng cho nhau xong, chị B1 sử dụng đất từ năm 2013 đến nay.

Việc chuyển nhượng đất có sự đồng ý của ông H, nên ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã M, huyện M xác nhận và hồ sơ chuyển nhượng đúng trình tự, thủ tục nên vợ chồng chị Hồ Thị B1 và anh Lâm Hoàng M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ, cụ thể:

- Thửa số 168, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.500m^2, loại đất trồng lúa, GCNQSDĐ cấp vào ngày 27-6-2013.

- Thửa số 175, tờ bản đồ số 15, diện tích 8.909m^2, loại đất trồng lúa, GCNQSDĐ cấp vào ngày 01-7-2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H2 với chị B1, anh M đã được Ủy ban nhân dân xã M, huyện M chứng thực hợp pháp, trước ngày 17-5-2013 ông S – là công chức Ủy ban nhân dân xã M đã trực tiếp đưa cho ông H ký theo thủ tục chứng thực ngoài trụ sở, việc hợp đồng ghi nhận chứng thực ngày 17-5-2013 tuy có sai lệch về thời gian, nhưng ông H phải có văn bản xác nhận để chứng minh trước ngày 17-5-2013 ông ở đâu; Ngoài ra, để giao kết hợp đồng ông H còn giao bản chính Giấy chứng minh nhân dân của ông H cấp năm 1998 và ông H có làm "Tờ cam kết" ngày 29-5-2013 về việc đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng

đất; Ông H không thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông, nhưng ông không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và cũng không có văn bản nào kết luận chữ ký trong hợp đồng không phải là của ông H, ông H không chứng minh được thì phải chịu hậu quả về việc không chứng minh đó; Bên chị B1 không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông H, vì hợp đồng đã được chứng thực nên chị B1 không nghĩa vụ chứng minh; các bên đã giao nhận đất – vàng xong; theo công văn số 35/CV.PTNMT ngày 21-4-2016 của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M khẳng định thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là đúng pháp luật nên bà B1, ông M đã được cấp GCNQSD đất và đã sử dụng ổn định từ năm 2013 cho đến nay. Do đó, anh N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Chị B1 đã ủy quyền cho chị Lê Thị Minh T hợp đồng thuê đất với anh Nguyễn Văn H3, thì anh H3 có quyền sử dụng đất, còn việc ông H vào ngăn cản và tự ý chiếm đất thì ông H phải bồi thường cho anh H3 các chi phí cải tạo, chăm sóc đất.

3. ***Bị đơn bà Phạm Thị Hồng H2 trình bày***:

Bà H2 thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Văn N1. Ngoài ra, bà trình bày thêm: Khi ông H bỏ địa phương đi, bà có tìm kiếm nhưng không gặp, do bà và ông H nợ người khác không có khả năng trả, nên bà gặp ông H và nói cho ông H nghe việc chuyển nhượng đất, ông H yêu cầu bà phải đưa cho ông 20.000.000 đồng thì ông mới đồng ý chuyển nhượng đất. Bà H2 đưa cho ông H số tiền trên tại huyện P, tỉnh Hậu Giang, nên ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị B1, anh M, đồng thời còn đưa cho bà bản chính Giấy chứng minh nhân dân của ông H để bà làm hồ sơ chuyển nhượng đất. Chị B1 đã nhận đất và giao cho bà H2 140 chỉ vàng 24k

Bà H2 nhận của chị B1 140 chỉ vàng 24k, đồng thời đã giao đất cho chị B1 xong, do đó bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

4. ***Theo đơn yêu cầu độc lập và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H3 trình bày:***

Vào ngày 08-9-2015, anh H3 có ký hợp đồng thuê đất với chị Lê Thị Minh T phần đất diện tích 13.500m^2 thửa đất số 168, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 38.000.000 đồng, thời hạn là 03 năm, kể từ ngày 08-9-2015 đến ngày 08-9-2018. Hai bên đã giao nhận đất và tiền xong, phần đất trên do chị B1 và anh M đứng tên quyền sử dụng. Theo anh biết thì chị B1 đã ủy quyền cho chị T hợp đồng thuê đất với anh. Anh H3 không biết phần đất trên đang tranh chấp, nên anh mới ký hợp đồng thuê đất với chị T. Trong thời gian anh H3 cải tạo đất và chuẩn bị sạ lúa thì vào khoảng tháng 11 năm 2015 ông Quách Kim H vào tự ý sạ lúa và ngăn cản không cho anh H3 tiếp tục sử dụng đất. Từ đó đến nay anh H3 không sử dụng được phần đất nêu trên.

Nay anh H3 yêu cầu độc lập:

- Buộc ông Quách Kim H trả cho anh H3 chi phí cải tạo đất là 13.250.000 đồng, bao gồm:

+ Tiền mướn anh Lê Văn D làm đất trong 10 ngày: 2.000.000 đồng;

+ Tiền mướn anh Nguyễn Hoàng N2 trục xới đất 03 lần là: 3.000.000 đồng;

+ Tiền mua thuốc xịt cỏ tại Đại lý Vật tư nông nghiệp B: 8.250.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thuê đất giữa anh H3 với chị T có hiệu lực, cho anh H3 tiếp tục sử dụng phần đất này theo như hợp đồng thuê đất.

5. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lâm Hoàng M và người đại diện theo ủy quyền của anh M là chị Hồ Thị B1 trình bày:***

Anh M, chị B1 đồng ý với lời trình bày của anh Nguyễn Văn N1. Anh M cùng vợ là chị Hồ Thị B1 nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà H2 hợp pháp. Sau đó được sự thống nhất của anh M, nên chị B1 đã ủy quyền chị T cho anh H3 thuê đất. Tại phiên tòa, chị B1 yêu cầu Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông H.

6. ***Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng trình bày:***

Ông Quách Kim H, bà Phạm Thị Hồng H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M và được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực hợp đồng, cụ thể:

- Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.500m^2 chuyển nhượng vào ngày 17-5-2013 với diện tích là 8.909m^2. Ngày 03-6-2013 chị B1, anh M thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 01-7-2013 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ số BL 343781.

- Ngày 17-5-2013 chuyển nhượng toàn bộ thửa số 168, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.500m^2. Chị B1, anh M lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 31-5-2013 chị B1 và anh M hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ số BL 343782 cho chị B1, anh M vào ngày 27-6-2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền chứng thực; Chị B1, anh M thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ, thủ tục đúng quy định pháp luật, nên ông H yêu cầu Tòa án hủy 02 GCNQSDĐ của chị B1, anh M là không có cơ sở.

7. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Minh T trình bày:***

Phần đất thửa số 168 là của chị B1 và anh M. Chị B1 không có điều kiện trực tiếp sử dụng nên đã ủy quyền cho chị T để cho anh H3 thuê như lời trình bày của chị B1, anh H3 là đúng. Chị T đã nhận của anh H3 38.000.000 đồng tiền thuê đất, số tiền này chị đã chi hết để đầu tư cải tạo phần đất thửa số 175 cho chị B1. Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định đất tranh chấp xong, thấy đất trống nên chị T đã trồng cây bạch đàng. Ông H tự ý vào chiếm đất thì ông H phải bồi thường chi phí cải tạo đất cho anh H3 và anh H3 được quyền tiếp tục hợp đồng thuê đất.

8. ***Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP A trình bày:***

Phần đất thửa số 168, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lâm Hoàng M và chị Hồ Thị B1, đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A, hợp đồng đã được công chứng, đăng ký theo quy định. Ngân hàng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp và bác đơn khởi kiện của ông H.

9. Trong đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Việt H1 có cùng ý kiến và yêu cầu như của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện M thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 201, khoản 1 và 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 697, Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1, 6 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Kim H.

1.1 - Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng H2 với chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M vô hiệu một phần, đối với các phần đất tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, gồm:

- *Một phần đất thửa số 168, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:*

+ Hướng đông giáp thửa đất số 170, 175, có số đo 106,19m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 37,96m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 43,84m.

Diện tích: 4.234,6m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- *Một phần đất thửa số 175, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:*

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa số 175, có số đo 74,4m;

+ Hướng tây giáp thửa đất số 168, có số đo 62,80m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 76,8m;

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 170, có số đo 75,46m.

Diện tích: 5.168,6m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

1.2- Buộc chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M, anh Nguyễn Văn H3 phải giao trả lại cho ông Quách Kim H phần đất tờ bản đồ số 15 với diện tích 4234,6m^2 thuộc thửa số 168 và diện tích 5168,6m^2 thuộc thửa số 175, đều tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có số đo và tứ cận như đã nêu trên.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Kim H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng H2 với chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M tiếp tục có hiệu lực pháp luật đối với các phần đất tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, gồm:

- *Một phần đất thửa số 168 có số đo và tứ cận như sau:*

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng tây giáp đất ông Lê Trung L, có số đo 153,71m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 13,7m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 39,80m.

Diện tích: 4.234,6m^2.

Trên phần đất này có 235 cây bạch đàng, do chị Lê Thị Minh T trồng trong phạm vi đất chiều ngang là 06m, chiều dài 72,5m.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- *Một phần đất thửa số 175 có số đo và tứ cận như sau:*

+ Hướng đông giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 67m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 175, có số đo 74,4m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 48,2m;

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 170, có số đo 91,2m.

Diện tích: 5.168,4m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

3. Do các phần đất ông Quách Kim H được nhận lại, hiện nay chị Hồ Thị B1 và anh Lâm Hoàng M được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên buộc chị B1, anh M và ông H cùng nhau hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật đối với phần đất mà ông H được nhận.

4. Buộc bà Phạm Thị Hồng H2 giao trả lại cho chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M 70 (bảy mươi) chỉ vàng 24k.

5. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M, cụ thể:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 343782 cấp ngày 27-6-2013 đối với diện tích 4.234,6m^2, thửa số 168, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa đất số 170, 175, có số đo 106,19m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 37,96m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 43,84m.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 343781 cấp ngày 01-7-2013 đối với diện tích 5.168,6m^2, thửa số 175, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa số 175, có số đo 74,4m;

+ Hướng tây giáp thửa đất số 168, có số đo 62,80m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 76,8m;

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 170, có số đo 75,46m.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

6. *Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H3:*

6.1- Buộc nguyên đơn ông Quách Kim H phải trả cho ông H3 chi phí làm đất là 1.500.000 đồng và trục xới đất là 784.185 đồng, tổng cộng là 2.284.185 đồng.

6.2- Buộc chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M, chị Lê Thị Minh T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất với anh Nguyễn Văn H3 đối với đất thuộc một phần của thửa số 168, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng tây giáp đất ông Lê Trung L, có số đo 153,71m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 13,7m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 39,80m.

Diện tích: 4.234,6m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

7. Buộc chị Lê Thị Minh T trả lại cho anh Nguyễn Văn H3 tiền thuê đất là 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng).

8. Bác một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H3 về việc buộc nguyên đơn ông Quách Kim H trả chi phí trục xới đất, thuốc xịt cỏ với số tiền còn lại là 10.965.815 đồng (Mười triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm mười lăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 15-8-2017, bà Hồ Thị B1 và ông Lâm Hoàng M kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 31-8-2017, ông Quách Kim H kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết như sau:

- Sửa bản án sơ thẩm số 21 nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

- Hủy một phần bản án sơ thẩm số 21 nêu trên liên quan đến phần buộc ông trả 2.284.185 đồng chi phí trục xới đất, thuốc xịt cỏ cho ông Nguyễn Văn H3, đồng thời yêu cầu đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H3.

- Ngoài ra để có cơ sở giải quyết vụ án khách quan và công bằng, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, yêu cầu UBND huyện M hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp bản sao toàn bộ hồ sơ đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 05, diện tích 13.500m^2 và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.500m^2, cùng vị trí tọa lạc tại ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21-4-2005 và ngày 14-9-2005.

* Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Quách Kim H cho rằng: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Quách Kim H và không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị B1 và ông Lâm Hoàng M.

* 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 và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn,

không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1]. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Quách Kim H, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện M đều vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn bà Phạm Thị Hồng H2 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần A, bà Lê Thị Minh T và những người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có đơn xin xét xử vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của những người này.

[2]. Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm khoản 2 Điều 201 BLTTDS năm 2015 đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3 nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập này. Hội đồng xét xử nhận thấy: Vụ án được Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vào ngày 08-10-2015, vào ngày 08-01-2016 tại Biên bản lấy lời khai và tại biên bản hòa giải ngày 07-6-2016, ông H3 đã có yêu cầu ông H bồi thường, thời điểm này Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực pháp luật (ngày 01-7-2016) nên việc yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự có thể bổ sung trước thời điểm Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử (*khoản 2 Điều 177 BLTTDS năm 2004*). Do đó cấp sơ thẩm không vi phạm khoản 2 Điều 201 BLTTDS năm 2015 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Về nội dung:

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận toàn bộ phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết vào năm 2005, toàn bộ phần diện tích đất này là là tài sản chung của ông Quách Kim H với bà Phạm Thị Hồng H2, phần diện tích đất này thuộc các thửa 168, 170 đều tọa lạc tại ấp Phước An, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà H2. Từ sự thừa nhận trên của các bên đương sự, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ phần diện tích đất hiện nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết qua đo đạc thực tế là 21.453,2 m^2 vào năm 2005 là tài sản chung của ông Quách Kim H và bà Phạm Thị Hồng H2 là sự thật.

[4]. Toàn bộ phần diện tích đất này hiện nay ông Lâm Hoàng M và bà Hồ Thị B1 đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

lý do ông M và bà B1 được thực hiện các quyền này theo ông M và bà B1 cho rằng đã chuyển nhượng hợp pháp từ ông H và bà H2. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại hai "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được lập và chứng thực tại UBND xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 17-5-2013 đều có chữ ký xác nhận của ông H, bà H2 là bên chuyển nhượng và ông M, bà B1 là bên nhận chuyển nhượng nhưng ông H không thừa nhận chữ ký trên hai hợp đồng này mà cho rằng thời điểm này ông đã xuất cảnh qua nước Campuchia. Tại văn bản số 220/CV-ĐBP ngày 18-8-2016 của Đồn cửa khẩu L xác nhận ông Quách Kim H đã xuất cảnh qua Campuchia vào lúc 06 giờ 49 phút 01 giây ngày 17-5-2013. Như vậy thời điểm cùng ngày 17-5-2013 ông H không thể có mặt tại UBND xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để ký xác nhận vào hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M và bà B1 được.

Tại phiên tòa ông M cũng thừa nhận hai hợp đồng này là do địa chính của xã làm và bà B1 đem về nhà cho ông ký tại nhà, khi ký vào hai hợp đồng chuyển nhượng đất này ông cũng không gặp ông H, bà H2. Phần trình bày này của ông M phù hợp với ý kiến của Chủ tịch UBND xã M trong Biên bản do Tòa án M lập ngày 02-8-2016, thể hiện việc khi chứng thực không biết ông H có ký vào hai hợp đồng chuyển nhượng này hay không, vì phần xem xét chứng thực hợp đồng là do công chức địa chính tham mưu trình ký. Theo ông Nguyễn Minh S, là công chức địa chính trình bày thì chỉ trực tiếp chứng kiến bà H2 và bà B1 ký tên còn ông M thì do bà B1 đem về nhà cho ký, không thấy ông H ký tên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18-5-2007 của Chính Phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký có quy định: "*2. Người yêu cầu chứng thực phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực*"; và tại khoản 1 Điều 10 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch có quy định: "*Việc chứng thực được thực hiện tại trụ sở cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực; trừ trường hợp chứng thực di chúc, chứng thực hợp đồng, giao dịch, chứng thực chữ ký mà người yêu cầu chứng thực thuộc diện già yếu, không thể đi lại được, đang bị tạm giữ, tạm giam, thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác*". Từ những quy định này cho thấy tại thời điểm ký kết các hợp đồng này, ông M, ông H không thuộc các trường hợp phải chứng thực ngoài trụ sở như quy định nhưng UBND xã M khi chứng thực không có mặt của những người này mà vẫn chứng thực nên việc chứng thực này không có giá trị pháp lý đối với chữ ký của ông M và ông H.

[5]. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết bà H2 thừa nhận bà có nhận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất là tài sản chung của bà và ông H cho ông M, bà B1 với giá 140 (một trăm bốn mươi) chỉ vàng 24 kara, toàn bộ số vàng này bà là người nhận. Xét thấy: Trong khối tài sản chung này bà H2 chỉ có quyền quyết định 50%, do bà thừa nhận có chuyển nhượng và nay đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất của bà cho ông M và bà B1, việc chuyển nhượng này bà đã nhận vàng đầy đủ, bà đã giao đất và ông M, bà B1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó cấp sơ thẩm xác định "Hợp đồng chuyển nhượng đất" giữa bà H2, với vợ chồng ông M, bà B1 bị vô hiệu một phần là có cơ

sở và đúng pháp luật.

[6]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H3 trong hợp đồng thuê mướn đất, nhận thấy: Ngày 21-4-2005 và ngày 14-9-2005 ông M và bà B1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được công nhận quyền sử dụng đất, ông M và bà B1 ủy quyền cho bà Lê Thị Minh T đứng ra hợp đồng cho thuê đất với ông Nguyễn Văn H3. Sau khi ông H3 đã nhận đất canh tác thì ông H vào chiếm và phá bỏ toàn bộ phần lúa mà ông H3 đã sạ gây thiệt hại cho ông H3, sự việc được Công an xã M ghi nhận vào ngày 16-12-2015. Do đó ông H3 có yêu cầu ông H có trách nhiệm bồi thường các chi phí mà ông H3 đã bỏ ra và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[7]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Quách Kim H và không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Hoàng M, bà Hồ Thị B1, không chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về sửa bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[8]. Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn ông H và kháng cáo của bị đơn bà B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông H, ông M, bà B1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Quách Kim H về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm số 21 nêu trên liên quan đến phần buộc ông trả 2.284.185 đồng chi phí trục xới đất, thuốc xịt cỏ cho ông Nguyễn Văn H3, đồng thời yêu cầu đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H3.

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Hồ Thị B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng M về sửa bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Giữ nguyên bản án dân sự số 21/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần quyết định của bản án sơ thẩm được giữ nguyên như sau:

"*Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 201, khoản 1 và 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 697, Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1, 6 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.*

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Kim H.*

1.1 *- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng H2 với chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M vô hiệu một phần, đối với các phần đất tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, gồm:*

- Một phần đất thửa số 168, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa đất số 170, 175, có số đo 106,19m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 37,96m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 43,84m.

Diện tích: 4.234,6m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- Một phần đất thửa số 175, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa số 175, có số đo 74,4m;

+ Hướng tây giáp thửa đất số 168, có số đo 62,80m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 76,8m;

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 170, có số đo 75,46m.

Diện tích: 5.168,6m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

1.2- *Buộc chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M, anh Nguyễn Văn H3 phải giao trả lại cho ông Quách Kim H phần đất tờ bản đồ số 15 với diện tích 4234,6m^2 thuộc thửa số 168 và diện tích 5168,6m^2 thuộc thửa số 175, đều tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có số đo và tứ cận như đã nêu trên.*

2. *Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Kim H.*

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng H2 với chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M tiếp tục có hiệu lực pháp luật đối với các phần đất tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp Phước An A, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, gồm:

- Một phần đất thửa số 168 có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng tây giáp đất ông Lê Trung L, có số đo 153,71m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 13,7m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 39,80m.

Diện tích: 4.234,6m^2.

Trên phần đất này có 235 cây bạch đàng, do chị Lê Thị Minh T trồng trong phạm vi đất chiều ngang là 06m, chiều dài 72,5m.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- Một phần đất thửa số 175 có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 67m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 175, có số đo 74,4m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 48,2m;

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 170, có số đo 91,2m.

Diện tích: 5.168,4m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

***3.** Do các phần đất ông Quách Kim H được nhận lại, hiện nay chị Hồ Thị B1 và anh Lâm Hoàng M được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên buộc chị B1, anh M và ông H cùng nhau hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật đối với phần đất mà ông H được nhận.*

***4.** Buộc bà Phạm Thị Hồng H2 giao trả lại cho chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M 70 (bảy mươi) chỉ vàng 24k.*

***5.** Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M, cụ thể:*

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 343782 cấp ngày 27-6-2013 đối với diện tích 4.234,6m^2, thửa số 168, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa đất số 170, 175, có số đo 106,19m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 37,96m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 43,84m.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 343781 cấp ngày 01-7-2013 đối với diện tích 5.168,6m^2, thửa số 175, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa số 175, có số đo 74,4m;

+ Hướng tây giáp thửa đất số 168, có số đo 62,80m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 76,8m;

+ Hướng bắc giáp thửa đất số 170, có số đo 75,46m.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

***6.** Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H3:*

***6.1-** Buộc nguyên đơn ông Quách Kim H phải trả cho ông H3 chi phí làm đất là 1.500.000 đồng và trục xới đất là 784.185 đồng, tổng cộng là 2.284.185 đồng.*

6.2- *Buộc chị Hồ Thị B1, anh Lâm Hoàng M, chị Lê Thị Minh T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất với anh Nguyễn Văn H3 đối với đất thuộc một phần của thửa số 168, tờ bản đồ số 15, có số đo và tứ cận như sau:*

+ Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 168, có số đo 121,8m;

+ Hướng tây giáp đất ông Lê Trung L, có số đo 153,71m;

+ Hướng nam giáp kênh thủy lợi, có số đo 13,7m;

+ Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Q sử dụng, có số đo 39,80m.

Diện tích: 4.234,6m^2.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

7. *Buộc chị Lê Thị Minh T trả lại cho anh Nguyễn Văn H3 tiền thuê đất là 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng).*

8. *Bác một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H3 về việc buộc nguyên đơn ông Quách Kim H trả chi phí trục xới đất, thuốc xịt cỏ với số tiền còn lại là 10.965.815 đồng (Mười triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm mười lăm đồng)*".

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

Về lãi suất chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Văn H3 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Quách Kim H và bà Lê Thị Minh T còn phải trả số tiền lãi cho ông H3 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Quách Kim H phải chịu 300.000 đồng. Ông H được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai số 0004443 ngày 05-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng, như vậy ông H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Buộc ông Lâm Hoàng M và bà Hồ Thị B1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm. Ông M, bà B1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng số 0004437 và 0004438 cùng ngày 15-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông M và bà B1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Khánh Hùng