

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 167/2018/DS-PT

Ngày: 25-9-2018

V/v “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn

Ông Hoàng Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Hồ Văn Ta - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2018 và ngày 25 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 87/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST, ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện TS bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2018/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Khuru Đức Ta, sinh năm 1966

1.2. Bà Dương Thị Ty, sinh năm 1966, có mặt

Cùng nơi cư trú: Số 89, tổ 14, ấp BS, thị trấn NS, huyện TS, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khuru Đức Ta: Bà Dương Thị Ty, sinh năm 1966 theo Giấy ủy quyền ngày 05/01/2016.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc P
- Văn phòng luật sư Trần Ngọc P thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1951, có mặt

2.2. Bà Trịnh Kim P, sinh năm 1953

Cùng nơi cư trú: Tổ 14, ấp BS, thị trấn NS, huyện TS, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Nguyễn Thị Ty L, sinh năm 1978, nơi cư trú: ấp TP 2, xã VP, huyện TS, An Giang, theo văn ủy quyền ngày 10/9/2018, có mặt.

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

3.1. Ông Trương Ngọc S, sinh năm 1941

Nơi cư trú: Số 298/10B, đường Bùi Văn D, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Trương Tuyết A, sinh năm 1962, cư trú: Số 298/10C, đường Bùi Văn D, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang theo Giấy ủy quyền ngày 24/12/2014, có mặt.

3.2. Ông Trương Quốc Th, sinh năm 1989

Địa chỉ: khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quốc Th là ông Trương Ngọc T, sinh năm 1986. Địa chỉ: đường Bùi Văn D, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2014; ông Hứa Hoàng C, sinh năm 1956, địa chỉ: Số 16D, đường Tôn Đức T, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang theo Giấy ủy quyền ngày 09/5/2017.

Ông Hứa Hoàng C có mặt, ông Trương Ngọc T vắng mặt.

3.3. Bà Trương Tuyết A, sinh năm 1962, có mặt.

Nơi cư trú: Số 298/10C, đường Bùi Văn D, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các Ta liệu chứng cứ kèm theo, nguyên đơn bà Dương Thị Ty và ông Khuru Đức Ta trình bày:

Vào tháng 6/2014 (âm lịch) vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trương Quốc Th diện tích 5725m² đất nông nghiệp. Trước khi chuyển nhượng, ông bà có hỏi ý kiến của ông NguNgọc B là người nhận cổ đất của ông Trương Ngọc S là ông ngoại của Trương Quốc Th và được ông B cho biết đất này sang nhượng được.

Đến ngày 30/7/2014, vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân huyện TS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.725m² đất.

Sau khi chuyển nhượng xong, vợ chồng ông bà dọn đất canh tác thì ông B không cho và nói rằng khi nào ông S trả 04 lượng vàng 24K thì vợ chồng ông mới giao đất. Anh Th yêu cầu ông bà chậm nhận đất khoảng 01 vụ lúa ông sẽ thuyết

phục ông B giao đất lại cho ông bà. Đến nay ông B vẫn không giao đất nên dẫn đến thiệt thòi quyền lợi của vợ chồng ông bà.

Nhận thấy, vợ chồng ông Ta bà Ty chuyên nhượng đất của anh Trương Quốc Th là hợp pháp, được UBND huyện TS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng ông Ta bà Ty yêu cầu ông Nguyễn Ngọc B bà Trịnh Kim P có trách nhiệm trả lại diện tích 5.725m² đất nông nghiệp; yêu cầu anh Trương Quốc Th có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do không giao đất đúng thời hạn làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của ông bà với số tiền 48.000.000 đồng (4.000.000 đồng/công/năm x 3 năm x 4 công = 48.000.000 đồng)

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P trình bày:

Vào ngày 07/12/1999, vợ chồng ông B bà P với vợ chồng ông Trương Ngọc S, bà Nguyễn Thị Tố Ng có lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.200m² (đo đạc thực tế 5725m²) với số vàng là 04 lượng vàng 24k (vàng thị trường), thời hạn cố đất là 03 năm, nếu đến hạn ông S, bà Ng không trả vàng thì vợ chồng ông bà tiếp tục canh tác, nếu có ai tranh chấp vợ chồng ông S sẽ chịu trách nhiệm. Trong thời gian cố đất, vợ chồng ông Trương Ngọc S tặng cho quyền sử dụng đất cho cháu ngoại là Trương Quốc Th nhưng không cho ông bà hay, sau đó Trương Quốc Th lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty mặc dù vẫn biết vợ chồng ông B bà P có hợp đồng cầm cố đất với ông S.

Lúc cố đất ông bà không được ông S cho xem bất cứ giấy tờ gì để chứng minh diện tích đất 6.200m², ông S chỉ nói miệng. Canh tác khoảng 5,6 năm thì nhà nước vét kinh, đất bị mất diện tích bao nhiêu vợ chồng ông không rõ. Do mặt đất ruộng không bằng phẳng, làm không hiệu quả nên ông B bà P yêu cầu trả đất thì ông S kêu ông bà trang trải, lấy lớp đất mặt bán nếu có dư tiền thì trả lại cho ông S. Tuy nhiên, sau khi trang trải chi phí cao quá nên không có dư tiền.

Nay vợ chồng tôi ông B bà P cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông S, bà Ng; do bà Ng chết nên buộc ông Trương Ngọc S, anh Trương Quốc Th và bà Trương Tuyết A có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng tôi 04 lượng vàng 24K (vàng thị trường) vợ chồng tôi sẽ trả lại đất cho ông Ta, bà Ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc S (do bà Trương Tuyết A đại diện) trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà là ông Trương Ngọc S và bà Nguyễn Thị Tố Ng (đã chết). Ngày 07/12/1999 cha mẹ bà có làm hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.200m² cho ông B bà P. Nội dung thỏa thuận như ông B, bà P trình bày, tuy nhiên có thêm nội dung trong thời gian cố đất vợ chồng ông B phải bảo quản Ta sản cầm cố, không được bán, cho thuê, cho mượn đồng thời sử dụng Ta sản cầm cố đúng mục đích.

Năm 2001, mẹ bà là bà Nguyễn Thị Tố Ng mất, năm 2005 ông B sợ mất vàng nên đến nhà đề nghị cha bà cho bán lớp đất mặt để trừ hết vào số vàng cố, ông B và cha bà còn thỏa thuận nếu trừ tiền rồi còn dư thì cho người em kết nghĩa

là ông Lâm Kim Sơ, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ. Đến năm 2008, việc cầm cố đất đã trừ căn xong, ông S mới tặng cho quyền sử dụng đất cho Trương Quốc Th nhưng diện tích đất giảm còn 6.067m², gia đình bà biết nhưng không có khiếu nại gì. Đến năm 2011, nhà nước yêu cầu đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích được cấp còn lại là 5.725m², cha bà cũng không khiếu nại gì về đất bị giảm do nghĩ tình nghĩa với ông B, cha bà có hỏi Ngu nhân diện tích đất bị giảm thì vợ chồng ông B nói có diện tích bao nhiêu thì còn bấy nhiêu.

Lý do ông B còn làm đất là do mẹ bà mất, cha bà đau buồn, sức khỏe không có nên về LX sinh sống và giao đất lại cho ông B canh tác để giữ đất, không bị bỏ hoang.

Trước khi làm thủ tục sang nhượng đất với bà Ty ông Ta, bà có thay mặt Trương Quốc Th thông báo cho vợ chồng ông B biết để ưu tiên mua đất nhưng vợ chồng ông B không mua.

Sau khi làm thủ tục sang tên cho bà Ty ông Ta xong, bà có đến thông báo cho vợ chồng ông B hay để giao đất cho bà Ty ông Ta, nhưng vợ chồng ông B nói đất này hiện nay ông bà đã cho người khác mượn 01 năm là 18 triệu đồng, bà đề nghị với ông B bà sẽ đưa 18 triệu đồng bồi thường cho người mượn nhưng ông B không nhận, sau đó bà Ty đốt đồng để làm thì vợ chồng ông B ngăn cản không cho mà yêu cầu ông S, bà và Trương Quốc Th phải trả 4 lượng vàng 24 (94%) thì mới chịu trả đất cho bà Ty. Do đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Ty, ông Ta nên yêu cầu ông B, bà P phải trả lại; việc ông B, bà P không trả đất là cố ý muốn kéo dài thời gian để trục lợi mỗi năm 18 triệu đồng.

Nay vợ chồng ông B, bà P yêu cầu ông S, bà và Trương Quốc Th trả lại 04 lượng vàng 24k (94%) thì vợ chồng ông B trả lại đất cho ông Ta, bà Ty, ông S có ý kiến như sau:

- Không đồng ý trả 04 lượng vàng vì ông B bán lớp đất mặt trừ hết vào 04 lượng vàng và còn dư 71.200.000 đồng; yêu cầu ông B, bà P trả lại 71.200.000 đồng (*Bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng*).

- Yêu cầu ông B, bà P phải bồi thường cho ông S số tiền 5.320.000 đồng, do trong quá trình sử dụng đất làm mất diện tích từ 6.200m² xuống còn 6.067m² (133m² x 40.000 đồng = 5.320.000 đồng).

Bà Trịnh Kim P (do chị NguThị Ty L đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của cha bà là ông NguNgọc B. Bà đại diện cho mẹ bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà P với ông S, bà Ng. Do bà Ng chết nên yêu cầu ông Trương Ngọc S, bà Trương Tuyết A và anh Trương Quốc Th có trách nhiệm trả lại cho cha mẹ bà 04 lượng vàng 24K (vàng thị trường) cha mẹ bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Khuru Đức Ta và bà Dương Thị Ty diện tích 5.725m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Quốc Th (do ông Hứa Hoàng C đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Anh Trương Quốc Th yêu cầu ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị Ty và ông Khuu Đức Ta diện tích 5.725m^2 .

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Trịnh Kim P trả cho anh Trương Quốc Th số tiền 108.000.000 đồng. Đây là số tiền ông B, bà P không giao diện tích đất 5.725m^2 cho ông Ta, bà Ty mà giữ lại cho người khác thuê từ năm 2008 đến năm 2014 mỗi năm 18.000.000 đồng. Yêu cầu bà Dương Thị Ty trả lại cho anh Trương Quốc Th số tiền 10.000.000 đồng, đây là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu, theo thỏa thuận khi nào bà Ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả, hiện nay bà Ty đã nhận xong giấy nhưng vẫn chưa trả tiền cho anh Th.

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P phải bồi thường cho anh Th giá trị diện tích đất bị mất là 342m^2 (từ 6.067m^2 còn lại 5.725m^2) với số tiền là 23.940.000 đồng ($342\text{m}^2 \times 70.000 \text{ đồng/m}^2$) = 23.940.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Tuyết A trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của cha bà là ông Trương Ngọc S, bà Trương Tuyết A yêu cầu:

- Yêu cầu vợ chồng bà Dương Thị Ty, ông Khuu Đức Ta phải trả cho bà số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) đây là số tiền bà đã đưa cho bà Ty để hỗ trợ việc con bà bán đất cho bà Ty, ông Ta nhưng không làm đất được.

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc B và bà Trịnh Kim P trả lại cho ông S và bà số tiền 71.200.000 đồng. Đây là số tiền bán lớp đất mặt trong quá trình ông B, bà P nhận cổ đất của cha mẹ bà cụ thể: Lấy sâu xuống 04 tấc nhân với $6.200\text{m}^2 = 2.480\text{m}^3 \times 40.000 \text{ đồng/m}^3$ thành tiền là 99.200.000 đồng. Sau khi trừ 04 lượng vàng cổ đất là: $7.000.000 \text{ đồng/lượng} \times 4 \text{ lượng vàng } 24\text{K} (94\%) = 28.000.000$ đồng thì còn lại 71.200.000 đồng.

- Yêu cầu ông B, bà P phải bồi thường cho ông S và bà giá trị đất bị mất số tiền 5.320.000 đồng, do trong quá trình sử dụng đất làm mất diện tích từ 6.200m^2 xuống còn 6.067 ($133\text{m}^2 \times 40.000 \text{ đồng} = 5.320.000 \text{ đồng}$) .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST, ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện TS đã:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, 147, 163, 164, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 256, 192, 193, 194, Điều 326, Điều 608 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty. Buộc ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P có trách nhiệm trả cho ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty diện tích 5.725m^2 , vị trí tại các điểm 1,2,3,4,5 theo bản trích

đo địa chính lập ngày 04/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS. Đất tọa lạc tại ấp BS, thị trấn NS, huyện TS, tỉnh An Giang.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khuru Đức Ta, bà Dương Thị Ty. Buộc anh Trương Quốc Th có trách nhiệm trả cho ông Ta, bà Ty số tiền 48.000.000 đồng.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Khuru Đức Ta, bà Dương Thị Ty đồng ý trả cho Trương Quốc Th số tiền 10.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc S, bà Nguyễn Thị Tố Ng với ông NguNgọc B, bà Trịnh Kim P vô hiệu.

Buộc ông Trương Ngọc S, bà Trương Tuyết A, anh Trương Quốc Th có trách nhiệm liên đới trả cho ông B, bà P 40 chỉ vàng 24k (TT).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà Tuyết A buộc ông B, bà P trả số tiền 71.200.000 đồng và yêu cầu ông B, bà P bồi thường số tiền làm mất diện tích đất với số tiền 5.320.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Trương Quốc Th buộc ông B, bà P trả 108.000.000 đồng tiền tự ý cho thuê đất trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến năm 2014 và bồi thường 23.940.000 đồng do làm mất diện tích đất.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Trương Tuyết A đòi ông Khuru Đức Ta, bà Dương Thị Ty trả số tiền 7000.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông B, bà P có trách nhiệm hoàn lại cho ông Ta, bà Ty số tiền 1.950.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Ông Ta, bà Ty chịu 500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5000.000 đồng theo biên lai thu số 0002258 ngày 21/02/2016 và số tiền 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0000806 ngày 29/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, tỉnh An Giang; ông Ta, bà Ty được nhận lại số tiền 5.700.000 đồng.

Ông B, bà P phải chịu 11.450.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003387 ngày 18/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, tỉnh An Giang; Ông B, bà P còn phải nộp 11.150.000 đồng.

Ông Trương Quốc Th phải chịu 8.997.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 848.500 đồng theo biên lai thu số 0000693 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, tỉnh An Giang; anh Th còn phải nộp 8.148.500 đồng.

Bà Trương Tuyết A phải chịu 2.330.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000692 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, bà A còn phải nộp 2.030.000 đồng.

Bà Tuyết A, anh Quốc T liên đới chịu án phí 4.670.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.913.000 đồng theo biên lai thu số 0000691 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, tỉnh An Giang; bà Anh và anh Th còn phải nộp 2.757.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thời hiệu yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2018 bà Trương Tuyết A kháng cáo, ngày 12/4/2018 ông Trương Ngọc S kháng cáo, ngày 10/4/2018 ông Trương Quốc Th kháng cáo: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Tuyết A và cũng là đại diện cho ông Trương Ngọc S trình bày:

Cấp sơ thẩm buộc bà Tuyết A, ông S, ông Th liên đới trả cho ông Ta, bà Ty 04 lượng vàng là không đúng. Khi bà Tô Ng chết thì bà cũng là người được thừa kế phần đất 6.200m², nhưng khi ông B, bà P bán lớp đất mặt thì không cho bà biết. Trong tờ cổ đất ruộng ngày 07/12/1999 ông P, bà B có cam kết trong thời gian cầm cố phải bảo quản Ta sản, không được bán, cho thuê, cho mượn, sử dụng Ta sản cầm cố đúng mục đích, nhưng tại cấp sơ thẩm ông B, bà P khai cho ông D thuê đất, đến phiên tòa phúc thẩm ông B lại khai đất cho con tên S sử dụng, việc ông B giao cho người khác sử dụng đất là không đúng với cam kết trong tờ cổ đất. Tại biên bản xác minh ngày 01/12/2014 ông B có khai bán toàn bộ lớp đất mặt được 800.000đồng là không phù hợp, vì bà Ty khai có mua đất mặt của ông B nửa công giá 1.000.000đồng. Diện đất của ông Th giảm còn 5.725m² nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện TS vào tham gia tố tụng để làm rõ. Ông B, bà P tự ý bán lớp đất mặt lấy tiền tiêu xài cá nhân là thiệt thòi cho gia đình bà.

Đối với tờ thỏa thuận ngày 07/12/2014 thì trước đây ông B có thừa nhận là cho người khác thuê đất với giá 18.000.000đồng/năm (4.500đồng/công), nay bị tẩy xóa thành 16.000.000đồng/năm (4.000.000đồng/công), yêu cầu được giám định lại tờ thỏa thuận ngày 07/12/2014.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quốc Th trình bày:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm như: Bà Tuyết A có nhiều lần xin sao chụp Ta liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhưng cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận cho sao chụp một số Ta liệu không đủ theo yêu cầu của bà Tuyết A. Khi ông Trương Quốc Th có yêu cầu độc lập thì cấp sơ thẩm không chấp nhận, qua nhiều hòa giải, khiếu nại thì mới chấp nhận yêu cầu của ông Th. Đối với ông Ngu là người có liên quan trong tờ thỏa thuận ngày 26/12/2014, nhưng cấp sơ thẩm cũng không đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tại cấp sơ thẩm ông B khai từ năm 2008 đến năm 2014 cho ông D thuê đất, nhưng tại cấp

phúc thăm ông B lại khai không cho ông D thuê đất mà cho con rể tên S làm, nên cần thiết đưa ông S vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Ông Th được ông S tặng cho 6.067m², đến khi cấp đổi thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn 5.725m² nhưng không rõ lý do đất bị giảm, Ông Th có yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân huyện TS vào tham gia tố tụng để làm rõ lý do đất bị giảm nhưng không được chấp nhận.

Về nội dung tranh chấp: Tại biên bản xác minh ngày 01/12/2014 ông B thừa nhận có bán lớp đất mặt, nhưng chỉ được 800.000đồng là không phù hợp vì bà Ty khai mua lớp đất mặt của ông B ½ công là 1.000.000đồng. Việc thỏa thuận cổ đất là giữa ông S, bà Ng với ông B, bà P, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông Th liên đới trả 04 lượng vàng cho ông B, bà P là không chính xác. Ông B, bà P cho thuê đất là thực tế, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Th mà lại buộc ông Th phải bồi thường cho ông B, bà P 48.000.000đồng là không phù hợp.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm đã có thực hiện việc thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định, dù có chậm nhưng đã được thực hiện, quyền lợi của người liên quan vẫn được đảm bảo, không vi phạm tố tụng, không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Không cần thiết phải đưa Ủy ban huyện TS và ông Ngu vào tham gia tố tụng.

Về nội dung: Tại tờ thỏa thuận năm 2014, cho dù ông Ngu có viết giá cho thuê đất là 4.000.000đồng/01 công/năm hay 4.500.000đồng/01 công/năm, thì cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của phía ông S, bà Tuyết A, bởi vì ông Ta, bà Ty yêu cầu ông Th bồi thường tiền cho thuê đất 4.000.000đồng/01 công/năm là hoàn toàn có lợi cho ông Th. Việc xác định bút tích của ông Ngu trong tờ thỏa thuận không ảnh hưởng gì đến vụ án. Khi ông S chuyển nhượng đất cho ông Th diện tích 6.067m² và khi ông Th cấp đổi chỉ còn 5.725m² nhưng ông Th và ông S không có khiếu nại gì. Ông Th chuyển nhượng đất cho ông Ta, bà Ty đúng theo quy định của pháp luật, tiền chuyển nhượng ông Th đã nhận đủ nhưng chưa được nhận đất là thiệt thòi cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn là phù hợp, bị đơn cũng không kháng cáo, đồng ý trả đất cho nguyên đơn, việc xác định ai là người quản lý đất để đưa vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Khuru Đức Ta và bà Trịnh Kim P do bà NguThị Tuyết L đại diện không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật Tố tụng Dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung:

Việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 5.725m² giữa ông Ta, bà Ty với ông Th đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông Ta, bà Ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B, bà P đang quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên theo hợp đồng cố đất ngày 07/12/1999, có yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, đồng ý trả đất lại cho ông Ta, bà Ty, yêu cầu ông S, bà Tuyết A, ông Th phải trả lại 40 chỉ vàng. Cấp sơ thẩm buộc ông B, bà P phải trả đất cho ông Ta, bà Ty, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Ng và ông B, bà P vô hiệu; buộc bà Tuyết A, ông S, ông Th phải trả cho ông B, bà P 40 chỉ vàng 24kara; buộc ông Th phải bồi thường cho ông Ta, bà Ty 48.000.000đồng là có căn cứ.

Đối với việc bà Tuyết A cho rằng ông B tự ý bán lóp đất mặt, tự ý cho người khác thuê đất, làm giảm diện tích đất, yêu cầu ông B, bà P phải trả số tiền 71.200.000đồng (Có khấu trừ trị giá 40 chỉ vàng cố đất), tiền cho người khác thuê đất 108.000.000đồng, bồi thường diện tích đất bị mất. Do ông S, bà Tuyết A, ông Th không chứng minh được cụ thể việc ông B bán lóp đất mặt để khấu trừ 40 chỉ vàng cố đất, việc cho người khác thuê đất, làm mất đất như đã trình bày, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S, ông Th, bà Tuyết A là có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm ông S, ông Th, bà Tuyết A không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào Ta liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Bà Trương Tuyết A, ông Trương Ngọc S và ông Trương Quốc Th kháng cáo và có nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo trong hạn, nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Ông Trương Quốc Th ủy quyền cho ông Hứa Hoàng C và ông Trương Ngọc T tham gia tố tụng, ông C có mặt, riêng ông Trương Ngọc T có đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 19/9/2018 với lý do bị bệnh, tuy nhiên ông Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc ông bị bệnh. Xét thấy, tại phiên tòa còn có ông C đại diện ông Quốc T tham gia tố tụng, nên việc vắng mặt của ông Trương Ngọc T cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông Trương Quốc Th, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Trương Ngọc T, mà không chấp nhận hoãn phiên tòa theo yêu cầu của ông Trương Ngọc T.

[1.3] Đối với việc ông Trương Quốc Th cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng như: Bà Tuyết A có nhiều lần xin sao chụp Ta liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhưng cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận cho sao chụp một số Ta liệu không đủ theo yêu cầu của bà Tuyết A và khi ông Trương Quốc Th có yêu cầu độc lập thì cấp sơ thẩm không chấp nhận, qua nhiều hòa giải, khiếu nại thì yêu cầu của ông Th mới được chấp nhận. Tuy cấp sơ thẩm có chậm nhưng cũng đã cho ông Th, bà Tuyết A được sao chụp Ta liệu chứng cứ và thực hiện quyền yêu cầu độc lập

của mình, quyền lợi ích hợp pháp của đương sự đã được đảm bảo, nên đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.4] Về việc ông Th, bà Tuyết A cho rằng cần thiết phải đưa ông Ngu là người liên quan trong tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014, ông S là người đang sử dụng phần đất 5.725m² và Ủy ban nhân dân huyện TS vào tham gia tố tụng trong vụ án. Xét thấy, tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc Ngu có mặt, Hội đồng xét xử có cho ông Ngu xem tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014, nhưng ông Ngu trình bày ông không liên quan và cũng không viết hay ký tên vào tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014; đối với ông S thì ông B khai hiện nay ông là người trực tiếp sử dụng phần đất 5.725m², do ông B lớn tuổi nên có nhờ ông S là con rể làm giúp chứ ông không cầm cố, thế chấp hay cho ông S mượn đất; các đương sự không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không cần thiết phải đưa ông Ngu, ông S, Ủy ban huyện TS vào tham gia tố tụng.

[1.5] Ngày 06/9/2018, bà Tuyết A có yêu cầu giám định lại phần chữ viết tại trang 3 bị bôi xóa trong tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014 để xác định giá đất cho thuê là 4.000.000đồng/công hay 4.500.000đồng/công. Bà Tuyết A cho rằng do ông B, bà P không trả đất nên ông Th không giao đất được cho ông Ta, bà Ty, bà thấy có trách nhiệm nên thay mặt ông Th đồng ý bồi thường cho ông Ta, bà Ty bằng với giá ông B, bà P đang cho người khác thuê đất là 4.500.000đồng/1công tầm cát/năm x 4 công = 18.000.000đồng/năm. Khi làm tờ thỏa thuận thì bà yêu cầu ông Ta, bà Ty phải chứng minh đất ông B đang cho người khác thuê thì bà mới đồng ý bồi thường, lúc đó ông Ta cho bà xem thì thấy trang 03 của tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014 có viết giá cho thuê đất là 4.500.000đồng/công/năm nên bà mới đồng ý, nhưng nay đã bị bôi xóa và sửa chữa thành 4.000.000đồng/năm.

Qua xem xét trang 03 của Tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014 tuy có bị bôi xóa, nhưng số tiền 4.000.000đồng thì không bị bôi xóa. Mặt khác bà Tuyết A thừa nhận bà và ông Ta thỏa thuận giá bồi thường là 4.500.000đồng/công/năm, nhưng ông Ta, bà Ty chỉ yêu cầu ông Th phải bồi thường 4.000.000đồng/công/năm là có lợi cho ông Th, do đó việc bà Tuyết A yêu cầu giám định lại trang 3 của tờ thỏa thuận để xác định số tiền cho thuê đất là 4.000.000đồng/công hay 4.500.000đồng/công xét thấy không cần thiết.

Hơn nữa, cấp sơ thẩm cũng đã trưng cầu giám định chữ viết của ông Th trên tờ thỏa thuận ngày 27/12/2014, tại kết luận giám định số 566/KLGD-PC54 ngày 27/12/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang đã kết luận chữ viết và chữ ký trên tờ thỏa thuận không phải là của ông Th. Bà Tuyết A thừa nhận chính bà là người viết thêm phần thỏa thuận bồi thường cho ông Ta và ký tên ông Th, vì vậy không chấp nhận yêu cầu giám định của bà Tuyết A.

[2] Xét kháng cáo của ông Trương Quốc Th, bà Trương Tuyết A và ông Nguyễn Ngọc S.

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 16/7/2014 ông Khuru Đức Ta và bà Dương Thị Ty có nhận chuyển nhượng của ông Trương Quốc Th diện tích đất 5.725m² thuộc giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH03383 ngày 08/8/2011, thửa đất số 7, tờ bản đồ 84 do ông Th đứng tên, giá 400.000.000đồng, ngày 30/7/2014 ông Ta, bà Ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ta, bà Ty chuyển nhượng đất của ông Th là đúng quy định của pháp luật, sau khi được cấp quyền sử dụng ông Ta, bà Ty là người sử dụng hợp pháp đối với phần đất 5.725m². Nhưng từ khi chuyển nhượng đến nay ông Ta, bà Ty chưa được ông Th giao đất, mà đất lại do ông Nguyễn Ngọc B và bà Trịnh Kim P đang sử dụng, nên ông Ta, bà Ty yêu cầu ông B, bà P phải trả lại 5.725m² đất là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm buộc ông B, bà P phải trả đất cho ông Ta, bà Ty là có cơ sở.

Đối với việc ông Ta, bà Ty yêu cầu ông Trương Quốc Th phải bồi thường thiệt hại do không giao đất mỗi năm là 16.000.000đồng/4 công tầm cắt x 3 năm = 48.000.000đồng (Một công tầm cắt khoảng 1.300m²) thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ta, bà Ty với ông Th đã được thực hiện xong, ông Ta, bà Ty đã thực hiện nghĩa vụ là giao tiền đủ cho ông Th, nhưng thực tế ông Th chưa giao đất cho ông Ta, bà Ty sử dụng đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ta, bà Ty. Việc ông Ta, bà Ty chưa nhận được đất là do lỗi của phía ông Th, vì tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2014 có ghi nhận “Bên A (Ông Th) có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (Ta, Ty) sau khi được công chứng”. Hơn nữa, tại Điều 6 của hợp đồng, ông Th cũng cam kết tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, nhưng thực tế ông B, bà P lại là người đang sử dụng đất. Do đó, ông Ta, bà Ty yêu cầu ông Th phải bồi thường thiệt hại do không giao đất đúng thời hạn là có cơ sở.

Xét về số tiền ông Ta, bà Ty yêu cầu ông Th phải bồi thường thì thấy: Ông Th có yêu cầu ông B, bà P phải trả tiền thuê đất 06 năm từ năm 2008 đến năm 2014, mỗi năm 18.000.000đồng x 6 năm = 108.000.000đồng. So với số tiền ông Ta, bà Ty yêu cầu ông B, bà P phải trả là 16.000.000đồng/năm là thấp hơn, tại phiên tòa các bên cũng thừa nhận đất cho thuê ở khu vực tranh chấp tại thời điểm hiện nay từ 4.000.000đồng/công/năm đến 4.500.000đồng/công/năm. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Ta, bà Ty, buộc ông Th phải bồi thường thiệt hại cho ông Ta, bà Ty 16.000.000đồng/năm x 3 năm = 48.000.000đồng là phù hợp và có lợi cho ông Th.

[2.2] Đối với yêu cầu của bị đơn.

Ông B, bà P yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 07/12/1999 với ông S, bà Ng; do bà Ng chết nên yêu cầu ông S, ông Th và bà Tuyết A phải có trách nhiệm trả lại 04 lượng vàng 24Kara.

Xét thấy, vào ngày 07/12/1999 ông S, bà Ng với ông B, bà P có lập tờ cổ đất ruộng diện tích 6.200m², với giá 04 lượng vàng 24kara, thời hạn cố đất là 3 năm kể từ ngày 07/12/1999 đến 07/12/2002. Trong tất cả các quyền của người sử dụng đất, thì Luật Đất đai qua các thời kỳ không quy định cá nhân có quyền cố quyền sử dụng đất với nhau, việc các bên cố đất cho nhau là không được pháp luật

cho phép. Căn cứ vào Điều 131, 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng cổ đất ngày 07/12/1999 giữa ông B, bà P với ông S, bà Ng là vô hiệu ngay từ khi xác lập.

Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đáng lẽ ông B, bà P phải trả đất lại cho ông S, bà Ng. Tuy nhiên đất ông S đã tặng cho ông Th, ông Th cũng đã chuyển nhượng cho ông Ta, bà Ty, các đương sự không có tranh chấp hợp đồng tặng cho hay hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu, buộc ông B, bà P phải trả đất lại cho ông Ta, bà Ty là phù hợp.

Về số vàng cổ đất: Tại tờ cổ đất ruộng năm 1999 thì hai bên có thỏa thuận, khi hết hạn cổ ông S có trách nhiệm trả lại 04 lượng vàng cho ông B để nhận lại đất; nếu đến hạn mà ông S không trả đúng hạn thì hai bên sẽ bàn bạc tiếp để gia hạn cổ hoặc đi đến mua bán. Ông B, bà P cho rằng trong thời gian cổ đất ông S tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Th, nhưng không cho ông bà biết, sau đó ông Th chuyển nhượng đất cho ông Ta, bà Ty mặc dù vẫn biết có hợp đồng cổ đất với ông S, ông S cũng chưa trả 04 lượng vàng cổ đất cho ông bà. Ông bà thừa nhận có bán lợp đất mặt nhưng chỉ được 800.000đồng, số tiền này dùng để trang trải đất, không có thỏa thuận với ông S về việc bán lợp đất mặt để trừ vào số vàng đã cố.

Còn ông S, bà Tuyết A cho rằng vào năm 2005 sau khi bà Ng chết, ông B có thỏa thuận miệng với ông S bán lợp đất mặt được 99.200.000đồng, trừ vào 04 lượng vàng cổ đất = 28.000.000đồng, còn thừa lại 71.200.000đồng, đến năm 2008 việc cầm cố đã cần trừ xong, nên không đồng ý trả vàng lại cho ông B, bà P.

Xét thấy: Căn cứ vào lời thừa nhận của ông B, bà P và biên bản xác minh ngày 01/12/2014 tại Ban Tư pháp thị trấn NS, thì sự việc ông B, bà P bán lợp đất mặt là có thật. Tuy nhiên, ông B, bà P chỉ thừa nhận có thỏa thuận với ông S bán lợp đất mặt toàn bộ diện tích 5.725m² được 800.000đồng, số tiền 800.000đồng ông B cũng đã trang trải đất hết, không thừa nhận bán đất mặt được 99.200.000đồng như lời trình bày của ông S, bà Tuyết A. Ông B, bà P cũng không thừa nhận có khấu trừ số tiền bán lợp đất mặt vào số vàng cổ đất, ông S, bà Tuyết A cũng không có chứng cứ gì để chứng minh ông B bán lợp đất mặt được số tiền 99.200.000đồng. Việc bà Ty thừa nhận có mua ½ công đất mặt của ông B 1.000.000đồng cũng không đủ cơ sở chứng minh ông B, bà P bán lợp đất mặt của ông S được 99.200.000đồng.

Bà Tuyết A khai khi khấu trừ 4 lượng vàng thì ông S có làm biên nhận giao cho ông B giữ, nhưng ông B không thừa nhận, ông S, bà Tuyết A không chứng minh được. Do đó không có cơ sở xác định ông B, bà P bán lợp đất mặt để khấu trừ vào 04 lượng vàng như lời trình bày của ông S, bà Tuyết A.

Như vậy có cơ sở xác định, ông S chưa thực hiện nghĩa vụ trả 04 lượng vàng cho ông B, bà P mà lại tặng cho đất ông Th, sau đó ông Th lại chuyển nhượng đất cho ông Ta, bà Ty là làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông B, bà P.

Khi cổ đất ông S, bà Ng là người nhận 04 lượng vàng của ông B, bà P, nghĩa vụ trả 04 lượng vàng cho ông B, bà P là của bà Ng, ông S. Tuy nhiên, ông Th đã được ông S đã tặng cho đất, nên ông Th là người được hưởng lợi từ phần đất ông S chuyển nhượng, do đó ông S, ông Th, bà Ng phải có nghĩa vụ trả 04 lượng vàng cho ông B, bà P. Bà Tuyết A tuy không hưởng lợi gì từ phần đất 5.725m², nhưng do bà Ng đã chết, bà Tuyết A là thừa kế duy nhất của bà Ng, nên bà Tuyết A phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông S, ông Th trả cho ông B, bà P 04 lượng vàng 24 kara, nhưng nghĩa vụ liên đới của bà Tuyết A chỉ giới hạn trong phạm vi di sản của bà Ng để lại.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Trương Ngọc S, bà Trương Tuyết A.

Ông S, bà Tuyết A yêu cầu ông B, bà P trả lại 71.200.000đồng, là số tiền ông B, bà P bán lợp đất mặt sau khi trừ 04 lượng vàng còn lại. Yêu cầu ông B, bà P phải bồi thường cho ông S, bà Tuyết A số tiền 5.320.000 đồng, do trong quá trình sử dụng đất làm mất diện tích từ 6.200m² xuống còn 6.067 (133m² x 40.000 đồng = 5.320.000 đồng)

Như đã nhận định ở trên ông S, bà Tuyết A không chứng minh được ông B, bà P bán lợp đất mặt được 99.200.000đồng, sau khi trừ vào số vàng cổ đất, còn lại 71.200.000đồng. Hơn nữa, vào năm 2005 nếu ông B, bà P bán lợp đất mặt sau khi trừ số vàng cổ đất, còn thừa lại 71.200.000đồng thì không lý do gì từ năm 2005 cho đến khi ông S tặng cho đất ông Th và đến khi ông Th chuyển nhượng đất cho ông Ta, bà Ty thì ông S, bà Tuyết A lại không có ý kiến gì về số tiền trên, mà vẫn để cho ông B, bà P sử dụng đất cho đến nay, do đó ông S, bà Tuyết A yêu cầu ông B, bà P trả lại số tiền 71.200.000đồng là không có cơ sở.

Xét, việc ông S, bà Tuyết A yêu cầu ông B, bà P trả số tiền 5.320.000đồng, do trong quá trình sử dụng đất làm mất diện tích từ 6.200m² xuống còn 6.067m² thì thấy: Tuy trong tờ cổ đất năm 1999 ông S, bà Ng có ghi diện tích đất cổ là 6.200m², nhưng trên thực tế ngày 07/01/1991 ông S chỉ được cấp quyền sử dụng đất diện tích 6.067m², chứ không phải là 6.200m² như trong tờ cổ đất thể hiện, ông S, bà Tuyết A không có giấy tờ gì chứng minh ông S, bà Ng có diện tích đất 6.200m². Ông S cũng không có khiếu nại việc cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất diện tích 6.067m² cho đến khi lập hợp đồng tặng cho đất ông Th. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận việc ông S, bà Tuyết A yêu cầu ông B, bà P phải trả số tiền 5.320.000đồng là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông Trương Quốc Th:

Ông Th yêu cầu ông B, bà P trả số tiền 108.000.000 đồng, đây là số tiền ông B, bà P không giao diện tích đất 5.725m² cho ông Ta, bà Ty mà giữ lại cho người khác thuê từ năm 2008 đến năm 2014 mỗi năm 18.000.000 đồng. Yêu cầu ông B, bà P phải bồi thường giá trị diện tích đất bị mất là 342m² (từ 6.067m² còn lại 5.725m²) với số tiền là 23.940.000đồng.

Như đã nêu ở trên, không có căn cứ xác định ông B, bà P bán lợp đất mặt để trừ vào số vàng cổ, nên ông B, bà P là người sử dụng đất Ngay tình phát sinh từ hợp đồng cổ đất với ông S, bà Ng từ năm 1999. Tuy rằng, ông S đã tặng cho đất

cho ông Th vào năm 2008 và sau đó ông Th chuyển nhượng đất cho ông Ta, bà Ty vào năm 2014, nhưng vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả 04 lượng vàng cho ông B, bà P và từ năm 2008 đến năm 2014 ông Th cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông B, bà P. Do đó, ông B, bà P không có trách nhiệm trả tiền thuê đất cho ông Th, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Th là phù hợp.

Ông S chỉ được cấp quyền sử dụng đất 6.067m², đến năm 2008 tặng cho ông Th cũng chỉ có 6.067m², ngày 04/7/2008 ông Th được cấp quyền sử dụng đất, diện tích 6.067m², năm 2011 ông Th có đơn đề nghị xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 6.067m² thành 5.725m². Mặc dù tại đơn xin cấp đổi quyền sử dụng đất không thể hiện lý do đất giảm, nhưng thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do chính ông Th làm, khi đó ông Th cũng không khiếu nại về diện tích đất bị giảm, không có chứng cứ chứng minh việc diện tích đất của ông Th giảm là do lỗi của ông B, bà P, vì vậy ông Th yêu cầu ông B, bà P trả 23.940.000đồng cũng không có cơ sở.

Từ những cơ sở trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S, ông Th, chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tuyết A, sửa án sơ thẩm đối với phần tuyên buộc nghĩa vụ liên đới của bà Tuyết A về việc trả 04 lượng vàng cho ông B, bà P.

Đối với số tiền 10.000.000đồng bà Ty, ông Ta đã đồng ý trả cho ông Th và bà Tuyết A đã rút yêu cầu đối với số tiền 7.000.000đồng, các đương sự không kháng cáo nên không đề cập.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm bỏ sót một biên lai thu tạm ứng án phí số 0003100 ngày 04/4/2017 của ông Th. Đối với ông Ta và Ty yêu cầu ông B, bà P trả lại 5.725m² đất, không tranh chấp về giá trị nên ông B, bà P chỉ phải chịu án phí không giá ngạch, cấp sơ thẩm buộc ông B phải chịu án phí có giá ngạch là chưa chính xác, do đó cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết [số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Ngọc S.](#)

- Bà Tuyết A phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả vàng cho ông B, bà P (1/3 của 40 chỉ vàng) là 2.333.300đồng, nhưng chỉ giới hạn trong phạm vi di sản của bà Ng để lại.

- Bà Tuyết A phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận (1/2 của số tiền 71.200.000đồng + 1/2 của số tiền 5.320.đồng) bằng 1.913.000đồng. Khấu trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000692 ngày 01/11/2017 và 1.913.000đồng tại biên lai thu số 0000691 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, bà Tuyết A được nhận lại 300.000đồng.

- Ông Th phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bồi thường cho ông Ta, bà Ty (48.000.000đồng), yêu cầu không được chấp nhận (108.000.000đồng + 23.940.000đồng) và nghĩa vụ trả vàng cho ông B, bà P (1/3 của 40 lượng vàng) =

11.330.300đồng. Khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000đồng tại biên lai thu số 0003100 ngày 04/4/2017 và 848.500đồng tại biên lai thu số 000693 ngày 01/11/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, ông Th còn phải nộp thêm 7.781.800đồng.

- Ông Ta, bà Ty chịu 500.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0002258 ngày 24/02/2016 và số tiền 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0000806 ngày 29/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS; ông Ta, bà Ty được nhận lại số tiền 5.900.000 đồng.

Ông B, bà P phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003387 ngày 18/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS (Ông B, bà P đã nộp xong).

Về chi phí tố tụng vẫn được giữ nguyên như án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 136, 146 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Ngọc S, ông Trương Quốc Th. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Tuyết A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST, ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện TS về cách tuyên án và án phí dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty.

Buộc ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P phải trả cho ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty diện tích 5.725m², vị trí tại các điểm 1,2,3,4,5 theo bản trích đo địa chính ngày 04/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03383, ngày 30/7/2014 cấp cho bà Dương Thị Ty và ông Khuu Đức Ta, đất tọa lạc tại ấp BS, thị trấn NS, huyện TS, tỉnh An Giang.

Buộc ông Trương Quốc Th có trách nhiệm trả cho ông Ta, bà Ty số tiền 48.000.000 đồng.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty đồng ý trả cho Trương Quốc Th số tiền 10.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P.

Vô hiệu hợp đồng cô quyền sử dụng đất ngày 07/12/1999 giữa ông Trương Ngọc S, bà Nguyễn Thị Tố Ng với ông Nguyễn Ngọc B, bà Trịnh Kim P.

Buộc ông Trương Ngọc S, bà Trương Tuyết A, ông Trương Quốc Th có trách nhiệm liên đới trả cho ông B, bà P 40 chỉ vàng 24k (Loại thị trường). Nghĩa vụ liên đới của bà Tuyết A chỉ được giới hạn trong phạm vi di sản của bà Ng để lại.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà Tuyết A về việc yêu cầu ông B, bà P trả số tiền 71.200.000 đồng và yêu cầu ông B, bà P bồi thường số tiền 5.320.000 đồng do làm mất đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Quốc Th về việc yêu cầu ông B, bà P trả 108.000.000 đồng tiền tự ý cho thuê đất trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến năm 2014 và bồi thường 23.940.000 đồng do làm mất đất.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Trương Tuyết A đòi ông Khuu Đức Ta, bà Dương Thị Ty trả số tiền 7.000.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông B, bà P có trách nhiệm hoàn lại cho ông Ta, bà Ty số tiền 1.950.000 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Ngọc S.

Bà Tuyết A phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả vàng cho ông B, bà P (1/3 của 40 chỉ vàng) là 2.333.300đồng, nhưng chỉ giới hạn trong phạm vi di sản của bà Ng để lại.

Bà Tuyết A phải chịu án phí là 1.913.000đồng. Khấu trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000692 ngày 01/11/2017 và 1.913.000đồng tại biên lai thu số 0000691 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, bà Tuyết A được nhận lại 300.000đồng.

- Ông Trương Ngọc T phải chịu án phí là 11.330.300đồng. Khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000đồng tại biên lai thu số 0003100 ngày 04/4/2017 và 848.500đồng tại biên lai thu số 000693 ngày 01/11/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, ông Th còn phải nộp thêm 7.781.800đồng.

- Ông Ta, bà Ty chịu 500.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0002258 ngày 24/02/2016 và số tiền 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0000806 ngày 29/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS; ông Ta, bà Ty được nhận lại số tiền 5.900.000 đồng.

Ông B, bà P phải chịu 300.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003387 ngày

18/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS, tỉnh An Giang (Ông B, bà P đã nộp xong).

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Quốc Th được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001088, ngày 18/4/2018 của Chi cục án dân sự huyện TS.

Ông Trương Ngọc S được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001087, ngày 18/4/2018 của Chi cục án dân sự huyện TS.

Bà Trương Tuyết A được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001086, ngày 18/4/2018 của Chi cục án dân sự huyện TS.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Trong 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.

(Bản án được thông qua tại phòng nghị án).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND - AG;
- TAND - TS;
- THA - TS;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng

