

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 89/2020/DS - ST.

Ngày: 10/9/2020.

V/v tranh chấp đòi lại tài sản (QSD đất) cho mượn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Thanh Bình**.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Xươngne;

Ông Nguyễn Ngọc Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Cúc** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách tham gia phiên tòa: bà **Đặng Xuân Mai** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 356/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 và thụ lý bổ sung số 378/TB-TA, ngày 21 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản (QSD đất) cho mượn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2020/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1961; Địa chỉ: số 32, ấp P, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 187/7, ấp N, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Theo giấy ủy quyền ngày 25/5/2020 (có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông **Nguyễn Văn Q (Nguyễn Hoàng T1, Sáu Q)**, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 186/7, ấp N, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Ông **Bùi Thanh T2**, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 55/1, ấp N, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* bà **Phan Thị X**, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 55/1, ấp N, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2019 và khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2020 của nguyên đơn bà Bùi Thị H cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Bùi Thị T trình bày:*

Vào năm 1992 bà H có cho anh ruột bà là ông Bùi Thanh T2 mượn một phần đất có diện tích 700m² để nuôi vịt. Đến năm 1993 bà được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 436272, ngày 06/01/1993 tại thửa 129, tờ bản đồ số 04, diện tích 700m², loại đất T+ LNK, tọa lạc tại Ấp 5 (nay là ấp 5A), xã Ba Trinh, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Do ông T2 nuôi vịt bị lỗ nên ông T2 có vay của ông Nguyễn Hoàng T1 (đã được cải chính thành Nguyễn Văn Q) 02 (hai) chỉ vàng 24 kara. Đến năm 1993 thì ông Q tính vốn và lãi là 04 (bốn) chỉ vàng 24 kara. Vì ông T2 khó khăn về kinh tế nên không có khả năng trả cho ông Q số vàng trên nên ông T2 hỏi bà H cho ông T2 cõ phần đất trên cho ông Q, khi nào ông T2 có khả năng chuộc lại thì ông Q cho ông T2 chuộc lại để trả lại đất cho bà H. Vì là anh em ruột nên bà H đồng ý cho ông T2 mượn phần đất trên để cõ cho ông Q. Sau đó khoảng 03 năm (1996) ông Q có kêu ông T2 chuộc lại đất, ông T2 nói chưa có khả năng chuộc lại, để từ từ ông T2 có vàng sẽ chuộc lại đất này.

Đến ngày 01/7/2018 ông T2 nghe ông Q nói đã bán phần đất này cho người khác, nên ông T2 xin chuộc lại đất, thì ông Q không cho ông T2 chuộc lại đất.

Sự việc trên bà có yêu cầu Tổ hòa giải Ấp 5A và Hội đồng hòa giải xã Ba Trinh hòa giải nhưng không thành. Trong các lần hòa giải tại địa phương thì ông Q có đưa ra “Tờ nhượng đất” cho rằng ông T2 cùng vợ là bà Phan Thị X bán phần đất 700m² này cho ông Q với giá 04 chỉ vàng 24 kara vào ngày 14/8/1993 để trừ nợ. Ông T2 cho rằng ông T2 không có làm giấy bán đất cho ông Q mà chỉ có làm giấy cõ đất.

Vì vậy, bà Bùi Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T2 với ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông T2 theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và ông Bùi Thanh T2 trả lại cho bà phần đất có diện tích 700 m², loại đất T- LNK, tọa lạc tại ấp 5A, xã Ba Trinh, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, đã được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H, số B 436272, ngày 06/01/1993.

Ngày 21/5/2020 nguyên đơn bà Bùi Thị H nộp đơn khởi kiện bổ sung có nội dung và yêu cầu bổ sung như sau:

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T2 và bà Phan Thị X với ông Nguyễn Văn Q theo “Tờ nhượng đất” viết tay ngày 14/8/1993 (có nội dung ông Bùi Thanh T2 cùng vợ là bà Phan Thị X sang thổ cư cho anh Nguyễn Hoàng T1 (Q) chiều ngang 19m, chiều dài 34m, với giá 04 chỉ vàng 24k) là vô hiệu.

Tại phiên tòa bà Bùi Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà H, bà thống nhất với diện tích thực tế theo biên bản đo đạc ngày 09/6/2020 là 465,5m².

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Tại biên bản hòa giải ngày 30/7/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày việc thỏa thuận giữa ông với vợ chồng ông T2 về việc cầm cố đất rồi sau đó chuyển nhượng là có thật nhưng do khi nhận cầm cố, chuyển nhượng phần đất trên ông không biết phần đất này là của bà H đã được cấp giấy CNQSD đất hợp pháp. Từ khi vợ chồng ông T2 giao đất thì chỉ một mình ông canh tác, ông không có bán cho người khác. Khi phát sinh tranh chấp ông mới biết là đất của bà H, ông thừa nhận hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng ông T2 là không hợp pháp. Cũng tại phiên hòa giải trên ông đồng ý giao trả lại toàn bộ phần đất trên cho bà H theo diện tích đo đạc thực tế vì hiện nay diện tích đất này không đủ 700m². Ông yêu cầu vợ chồng ông T2 trả lại cho ông 04 (bốn) chỉ vàng 24kara và phải tính lãi suất từ năm 1993 đến nay.

Tại phiên tòa ông Q cũng thống nhất giao trả lại toàn bộ phần đất trên cho bà H theo diện tích đo đạc thực tế nhưng ông yêu cầu vợ chồng ông T2 trả lại cho ông giá trị mỗi mét đất trên mặt lộ đtal thẳng vào là 2,5 (hai chỉ rưỡi vàng 24kara).

Tài sản trên đất gồm gạch cuốn nền, hàng rào và chuôi ông đã trồng ông đồng ý giao cho bà H và đồng ý nhận tiền theo giá trị đã định giá.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Bùi Thanh T2 trình bày:*

Ông thừa nhận nội dung bà H khởi kiện và phần trình bày của người đại diện là bà T là đúng sự thật.

Ông thừa nhận vợ chồng ông và ông Q đã thỏa thuận việc cầm cố đất là không hợp pháp, việc chuyển nhượng ông không thừa nhận nhưng do ông Q đã đồng ý giao trả đất và giao tài sản trên đất cho bà H để nhận giá trị nên ông không có yêu cầu gì khác. Vì đất này ông Q đã canh tác từ năm 1993 đến nay nên khi ông Q giao trả đất cho bà H ông chỉ đồng ý trả lại cho ông Q 04 chỉ vàng. Ông không đồng ý với yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu vợ chồng ông trả cho ông Q theo giá trị 1m = 2,5 chỉ vàng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị X trình bày:*

Bà thừa nhận nội dung bà H khởi kiện và phần trình bày của người đại diện là bà T là đúng sự thật.

Bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông T2 (chồng bà). Vì đất này ông Q đã canh tác từ năm 1993 đến nay nên khi ông Q giao trả đất cho bà H bà chỉ đồng ý trả lại cho ông Q 04 chỉ vàng. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu vợ chồng bà trả cho ông Q theo giá trị 1m = 2,5 chỉ vàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Theo các tài liệu thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và chính đáng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 123 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1] Về nội dung khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H do bà Bùi Thị T đại diện trình bày: Tại phiên tòa bà Bùi Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T2 với ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông T2 theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T2 và bà Phan Thị X với ông Nguyễn Văn Q theo “Tờ nhượng đất” viết tay ngày 14/8/1993 (có nội dung ông Bùi Thanh T2 cùng vợ là bà Phan Thị X sang thổ cư cho anh Nguyễn Hoàng T1 (Q) chiều ngang 19m, chiều dài 34m, với giá 04 chỉ vàng 24k) là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q trả lại cho bà phần đất có diện tích 700 m², loại đất T- LNK, tọa lạc tại ấp 5A, xã Ba Trinh, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, đã được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H, số B 436272, ngày 06/01/1993.

Tại phiên tòa bà Bùi Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà H, bà thống nhất với diện tích thực tế theo biên bản đo đạc ngày 09/6/2020 là 465,5m².

[2] Đối phần đất tranh chấp được xác định có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp lộ đal có số đo: 9,33m + 7,65m.

- Hướng Tây: giáp đất bà Nguyễn Thị Châu có số đo: 14,02m.

- Hướng Nam: giáp đất ông Nguyễn Văn Q (Nguyễn Hoàng T1) có số đo: 18,32m + 4,06m.

- Hướng Bắc: giáp đất bà Bùi Thị T có số đo: 3,51m + 16,06m + 2,89m + 2,1m + 2,94m. Loại đất T- LNK, tọa lạc tại ấp 5A, xã Ba Trinh, huyện Kế Sách,

tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, đã được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H, số B 436272, ngày 06/01/1993.

Toàn bộ phần đất này hiện nay do ông Nguyễn Văn Q sử dụng từ năm 1993 đến nay.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2020 được các bên đương sự thừa nhận là đúng ranh giới thửa đất.

[3] Diện tích đất chênh lệch thì theo công văn số 345/UBND-VP ngày 17/7/2020 về việc trả lời công văn số 351/CV- TA ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để xác định diện tích hiện tại. Sau khi đo đạc các bên đã thống nhất với diện tích trên nên Tòa án căn cứ vào kết quả trên để giải quyết. Đồng thời công văn trên đã khẳng định về tính pháp lý của GCN QDS đất của bà H. Cụ thể trả lời về quy trình, thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho nguyên đơn bà Bùi Thị H thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm bà Bùi Thị H kê khai, đăng ký và cấp giấy CNQSD đất. Hồ sơ đăng ký đã được Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã xét duyệt là đầy đủ điều kiện, không tranh chấp tại thời điểm kê khai đăng ký.

[4] Đối với ông Q:

[4.1] Ông cũng thống nhất giao trả lại toàn bộ phần đất trên cho bà H theo diện tích đo đạc thực tế nhưng ông yêu cầu vợ chồng ông T2 trả lại cho ông giá trị mỗi mét đất trên mặt lộ đal thẳng vào là 2,5 (hai chỉ rưỡi vàng 24kara). Tài sản trên đất gồm gạch cuốn nền, hàng rào, chuối ông đã trồng ông đồng ý giao cho bà H và đồng ý nhận tiền theo giá trị đã định giá. Tòa án ghi nhận sự thừa nhận của ông Q về việc đồng ý trả lại toàn bộ phần đất trên cho bà H theo diện tích đo đạc thực tế nhưng do ông chưa giao đất nên cần buộc ông phải giao đất. Và ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về phần tài sản trên đất gồm gạch cuốn nền, hàng rào, chuối ông Q trồng ông đồng ý giao cho bà H và đồng ý nhận tiền theo giá trị đã định giá. Tại phiên tòa bà T đồng ý nhận. Cụ thể như sau:

- Tường xây cuốn nền bằng gạch ống, dày 20cm, cao 80cm, ngang 5m, dài 12m. Diện tích $5,44m^3$. Giá trị sử dụng còn lại là 80% do ông Nguyễn Văn Q xây dựng năm 2018 đang bỏ trống. Thành tiền: $5,44m^3 \times 1.397.923đ/m^3 \times 80\% = \mathbf{6.073.760đ}$.

- Hàng rào kết cấu trụ đá, lưới B40. Cao 1,8m, dài 17,13m. Diện tích $30,83m^2$. Giá trị sử dụng còn lại là 80% do ông Nguyễn Văn Q xây dựng năm 2018. Thành tiền: $30,83m^2 \times 142.161đ/m^2 \times 80\% = \mathbf{3.506.258đ}$.

- Chuối:

+ Loại A: 05 cây $\times 50.000đ/cây = 250.000đ$.

+ Loại B: 52 cây $\times 30.000đ/cây = 1.560.000đ$

Tổng cộng: $250.000đ + 1.560.000đ = \mathbf{1.810.000đ}$.

Tổng giá trị: $\mathbf{6.073.760đ + 3.506.258đ + 1.810.000đ = 11.390.018đ}$.

[4.2] Ông Q yêu cầu vợ chồng ông T2 trả lại cho ông giá trị mỗi mét đất trên mặt lộ đal thẳng vào là 2,5 (hai chỉ rưỡi vàng 24kara) là không có căn cứ chấp

nhận. Hội đồng xét xử chỉ ghi nhận và buộc vợ chồng ông T2 trả lại cho ông 04 (bốn) chỉ vàng 24kara là phù hợp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[5] Từ những chứng cứ Tòa án thu thập được và phân trình bày của các bị đơn ông Q, ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X đã thừa nhận các Hợp đồng của họ liên quan đến phần đất này là không hợp pháp vì họ không có quyền chuyển nhượng, không được cầm cố do Luật Đất đai không cho phép nên có đủ căn cứ để xác định phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H nên yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ để chấp nhận toàn bộ và cần xử lý hậu quả của các hợp đồng vô hiệu này là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết toàn diện và dứt điểm vụ án.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q, ông T2 và bà X thuộc trường hợp được miễn. Bà H phải chịu án phí đối phân phần tài sản trên đất mà bà phải hoàn trả giá trị cho bị đơn Q.

[8] Chi phí thẩm định, định giá tài sản 6.150.000đ và chi phí trích lục hồ sơ địa chính là 600.000đ. Tổng cộng 6.750.000đ. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Q phải chịu 3.375.000đ và bị đơn Bùi Thanh T2 cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan thị X phải liên đới chịu 3.375.000đ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi phí hết nên ông Q, ông T2 và bà X phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 123, 131 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H:

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T2 và bà Phan Thị X với ông Nguyễn Văn Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T2 và bà Phan Thị X với ông Nguyễn Văn Q theo “Tờ nhuận đất” viết tay ngày 14/8/1993 (có nội dung ông Bùi Thanh T2 cùng vợ là bà Phan Thị X sang thổ cư cho anh Nguyễn Hoàng T1 (Q) chiều ngang 19m, chiều dài 34m, với giá 04 chỉ vàng 24k) là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Q (Nguyễn Hoàng T1, Sáu Q) trả lại cho bà Bùi Thị H toàn bộ phần đất có diện tích là 465,5m² loại đất T- LNK, tọa lạc tại ấp 5A, xã Ba Trinh, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, đã được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H, số B 436272, ngày 06/01/1993.

Có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp lộ đal có số đo: 9,33m + 7,65m.
- Hướng Tây: giáp đất bà Nguyễn Thị Châu có số đo: 14,02m.
- Hướng Nam: giáp đất ông Nguyễn Văn Q (Nguyễn Hoàng T1) có số đo: 18,32m + 4,06m.
- Hướng Bắc: giáp đất bà Bùi Thị T có số đo: 3,51m + 16,06m + 2,89m + 2,1m + 2,94m. Loại đất T- LNK, tọa lạc tại ấp 5A, xã Ba Trinh, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, đã được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H, số B 436272, ngày 06/01/1993.

Toàn bộ phần đất này hiện nay do ông Nguyễn Văn Q sử dụng từ năm 1993 đến nay.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2020 được các bên đương sự thừa nhận là đúng ranh giới thửa đất (có kèm theo sơ đồ).

Tài sản trên đất gồm:

- Tường xây cuốn nền bằng gạch ống, dày 20cm, cao 80cm, ngang 5m, dài 12m. Diện tích 5,44m³. Giá trị sử dụng còn lại là 80% do ông Nguyễn Văn Q xây dựng năm 2018 đang bỏ trống.

- Hàng rào kết cấu trụ đá, lưới B40. Cao 1,8m, dài 17,13m. Diện tích 30,83m². Giá trị sử dụng còn lại là 80% do ông Nguyễn Văn Q xây dựng năm 2018.

- Chuối:

- + Loại A: 05 cây x 50.000đ/cây.

- + Loại B: 52 cây x 30.000đ/cây.

2. Buộc bà Bùi Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 11.390.018đ giá trị tài sản trên đất. Bà H được quyền sử dụng toàn bộ tài sản trên đất nêu trên.

3. Buộc ông Bùi Thanh T2 bà Phan Thị X cùng liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q 04 (bốn) chỉ vàng 24kara. Giá 01 (một) chỉ vàng tại thời điểm xét xử là 5.425.000đ/chỉ x 04 = 21.700.000đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên thì hàng tháng và những người có nghĩa vụ thi hành án phải trả cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị H phải chịu 569.500đ. Hoàn trả lại 330.500đ cho bà Bùi Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại theo biên lai thu số 0002581 ngày 27/12/2019 và 0004134 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách. Nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách.

- Ông Q, ông T2 và bà X thuộc trường hợp được miễn.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản 6.150.000đ và chi phí trích lục hồ sơ địa chính là 600.000đ. Tổng cộng 6.750.000đ. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Q phải chịu 3.375.000đ và bị đơn Bùi Thanh T2 cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan thị X phải liên đới chịu 3.375.000đ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi phí hết nên ông Q, ông T2 và bà X phải trả cho nguyên đơn.

5. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên toà khi tuyên án thì thời hạn này tính từ ngày Bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

6. Trường hợp Bản án 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 thoả 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, 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:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách
(khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOÀ PHIÊN TOÀ**

Trần Thanh Bình