

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 28a/2019/DS -ST.

Ngày: 27-11-2019.

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hoài Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Công Bình

Bà Trần Lệ Tuyết

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Thạch Rine, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 , về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2019/QĐXX- ST ngày 08 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn ĐA sinh năm 1950. có mặt

Địa chỉ: ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn MA sinh năm 1975. có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng thương mại cổ phần KLA

Địa chỉ: 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A, chức vụ - Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành LA, chức vụ - Giám đốc Ngân hàng TMCP KLA - phòng giao dịch Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Bà Nguyễn Thị GA sinh năm 1975. có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh

- Ông Phạm Văn NH, sinh năm 1937, địa chỉ ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, Trà Vinh. có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bà Phạm Thị NA, sinh năm 1946, địa chỉ ấp NM, xã TLH, thị xã DH, Trà Vinh. có đơn xin xét xử vắng mặt

- Ông Phạm Văn BA, sinh năm 1948, Địa chỉ: Đường Trần Quang D, phường An Th, quận BT, thành phố Cần Thơ. có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn ĐA trình bày: Ông ĐA có phần đất khoảng 80.000 m² thuộc thửa 67, và thửa 328, đất tọa lạc tại ấp Cồn O, xã DT, huyện DH. Năm 2003 ông ĐA có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn MA phần đất có diện tích khoảng 20.000 m², trong phần diện tích 40.254 m² thuộc thửa 328 tờ bản đồ số 2 với số tiền 27.000.000 đồng, do lúc này thửa 328 chưa cấp quyền sử dụng đất (chỉ được ông ĐA đăng ký trong sổ bộ địa chính), nên ông ĐA giao toàn bộ giấy tờ cho ông MA làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối phần diện tích chuyển nhượng này, tuy nhiên do sự nhầm lẫn Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải lại cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn MA phần đất thuộc thửa 67, diện tích 40.594 m², đứng ra Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải phải cấp quyền sử dụng đất cho ông MA phần đất có diện tích 20.000 m² từ thửa 328 theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông ĐA và ông MA, đằng này Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải không trừ ra mà cấp quyền sử dụng đất cho ông ĐA toàn bộ thửa 328 với diện tích 40.254 m², việc Ủy ban nhầm lẫn trong việc cấp quyền sử dụng đất thửa 328 cho ông ĐA và thửa 67 cho ông MA, ông ĐA, ông MA hoàn toàn không biết. Ông ĐA tiếp tục sử dụng một phần thửa 328 và toàn thửa 67 vào mục đích nuôi trồng thủy sản, ông MA cũng sử dụng một phần diện tích thửa 328 đã nhận chuyển nhượng của ông ĐA không có sử dụng thửa 67. Năm 2018 ông ĐA tính tách một phần thửa 67 cho con gái để làm của hồi môn, thì mới phát hiện thửa 67 quyền sử dụng đất cấp cho ông MA đứng tên, còn một phần thửa 328 ông MA đang sử dụng lại cấp quyền sử dụng đất cho ông ĐA. Nay ông ĐA đồng ý tách phần diện tích mà ông MA đang sử dụng thực tế tại thửa 328 (17.758,5 m²) cho ông MA và yêu cầu ông MA giao lại thửa 67 cho ông ĐA. Đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị GA (vợ ông MA) và ông MA số tiền 7.000.000 đồng và chịu chi phí thẩm định.

Phía bị đơn ông Nguyễn Văn MA trình bày: Ông MA thống nhất theo lời trình bày của ông ĐA, ông MA hoàn toàn không biết việc Ủy ban huyện Duyên Hải cấp nhầm quyền sử dụng đất này, phần diện tích đất ông MA chuyển nhượng từ ông ĐA, ông MA đang sử dụng thực tế từ trước đến nay là một phần thửa 328 và một phần thửa 329 theo kết quả thẩm định có diện tích 21.145,9 m² (thửa 328: 17.758,5 m²; thửa 329: 3.387,4 m²) đối phần diện tích thửa 67 thì ông ĐA đang sử dụng, ông MA không sử dụng phần đất này. Tuy nhiên vào năm 2012 ông MA và vợ là bà Nguyễn Thị GA có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần KLA -

Phòng giao dịch Duyên Hải vay số tiền 800.000.000 đồng và có sử dụng các tài sản để đảm bảo món nợ vay này theo hợp đồng thế chấp số : TC 1651/HĐTC, ngày 15-02-2012 gồm: Các phần đất thuộc các thửa 67 có diện tích 40.594 m², thửa 326 có diện tích 12.212 m², thửa 570 có diện tích 134m² và 01 căn nhà có diện tích 131,6 m² loại nhà cấp 4, nhà và đất đều tọa lạc tại ấp Cồn ông, xã Dân Thành, huyện Duyên Hải (Nay ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH). Trong quá trình sử dụng thửa 67 để đảm bảo cho khoản vay này phía ông ĐA và phía Ngân hàng cũng hoàn toàn nhầm lẫn không biết thửa 67 người đang sử dụng thực tế là ông ĐA. Nay ông ĐA làm đơn yêu cầu Tòa án ông MA mới biết sự nhầm lẫn này. Ông MA thống nhất trả lại phần diện tích thửa 67 cho ông ĐA, ông ĐA có nghĩa vụ tách phần đất mà ông MA đang sử dụng từ thửa 328 cũng như các ông Bưng, ông Nhanh, bà Nễ tách thửa 329 cho ông MA đứng tên quyền sử dụng đất. Ông MA đồng ý giao phần đất đang sử dụng thực tế có 21.145,9 m² để thay đổi phần diện tích thửa 67 để đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng KLA.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị GA thống nhất lời trình bày của ông ĐA là trả lại thửa 67 cho ông ĐA, tuy nhiên yêu cầu ông ĐA tách phần đất mà bà Giàu và ông MA đang sử dụng cho ông MA và bà Giàu và đồng thời yêu cầu ông ĐA hỗ trợ 7.000.000 đồng cũng như các ông Bưng, ông Nhanh, bà Nễ tách một phần thửa 329 có diện tích 3.387,4 m² vì phần đất này ông MA và bà GA đang sử dụng từ trước đến nay. Bà GA cũng thống nhất với ông MA giao phần đất đang sử dụng thực tế có 21.145,9 m² để thay đổi phần diện tích thửa 67 để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng KLA..

- Những ông bà gồm: Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA trình bày: Thửa đất 329, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, Trà Vinh có diện tích 8.802m² là của ông Phạm Văn Tỏa, ông Tỏa là cha ruột của ông, bà cũng như ông ĐA là anh, em ruột của ông, bà. Các ông bà này cũng thừa nhận phần đất mà ông MA đang sử dụng có ranh giới với thửa 329 cũng như thừa nhận phần đất có diện tích 3.387,4 m² mà ông MA đang sử dụng Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp phần đất này chồng lấn vào thửa 329, các ông bà cũng thừa nhận phần đất này trước đây của ông ĐA thuộc thửa 328 mà ông ĐA đã chuyển nhượng cho ông MA, nên nay các ông bà đồng ý giao lại phần đất này cho ông MA và bà Giàu phần đất này theo kết quả khảo sát có diện tích 3.387,4 m² thuộc thửa 329.

- Phía đại diện theo ủy quyền Ngân hàng thương mại cổ phần KLA trình bày: Cho rằng ông MA và bà Giàu đã thế chấp thửa 67 cho phía Ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay 800.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số TD1651/HĐTD, ngày 15-02-2012, nên không đồng ý sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn và phía Ngân hàng cũng không yêu cầu độc lập nào mà chỉ yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thế chấp số: TC 1651/HĐTC, ngày 15-02-2012 mà phía Ngân hàng đã ký kết với ông MA và bà GA.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, nhận thấy việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục, quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện Kiểm Sát nghiên cứu đúng thời hạn; cấp tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ về nguyên tắc cơ bản khi giải quyết vụ án, thành phần Hội đồng xét xử và thư ký tòa án không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với bị đơn thực hiện chưa đúng quy định dù được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án:

Xét việc cấp quyền sử dụng đất thửa 67 cho ông hộ ông Nguyễn Văn MA có diện tích 40.594 m², đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, Trà Vinh, Ủy ban nhân dân thị xã DH tại Công văn số 471, ngày 16-4-2019 khẳng định việc cấp quyền sử dụng đất thửa 67 này là không đúng đối tượng sử dụng (ông ĐA sử dụng) lại cấp cho ông MA. Sự thỏa thuận giữa ông ĐA, cũng như các ông bà Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA về việc tự nguyện giao 02 phần đất: thửa 328 (17.758,5 m²), thửa 329 (3.387,4 m²) mà thực tế ông MA, bà GA đang sử dụng cũng như việc ông MA và bà GA tự nguyện giao lại thửa 67, diện tích 40.594 m², các thửa đất này tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH cũng như ông ĐA đồng ý hỗ trợ số tiền 7.000.000 đồng cho bà GA và ông MA cũng như tự nguyện của ông ĐA chịu chi phí thẩm định 6.000.000 đồng. Sự thỏa thuận này cũng các đương sự là không trái đạo đức xã hội cũng như không trái pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này. Đối hợp đồng thế chấp số: TC 1651/HĐTC, ngày 15-02-2012 mà phía Ngân hàng đã ký kết với ông MA và bà GA để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng TD1651/HĐTD, ngày 15-02-2012, xét hợp đồng này phía ngân hàng có lỗi là trong quá trình thẩm định tài sản thế chấp không xác minh mà chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thế chấp số: TC 1651/HĐTC, ngày 15-02-2012 vô hiệu đối thửa 67 diện tích 40.594 m², đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, cũng như ghi nhận sự tự nguyện của ông MA và bà GA dùng phần đất thực tế đang sử dụng có diện tích 21.145,9 m² để thay đổi phần diện tích thửa 67 để đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng KLA.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét thấy đơn khởi kiện của ông Phạm Văn ĐA yêu cầu ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA giao lại phần đất thửa 67 diện tích 40.594 m², đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH do có sự nhầm lẫn về việc chuyển nhượng đất giữa ông ĐA và ông MA đây là quan hệ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông ĐA và ông MA được thiết lập tại xã DT, huyện DH trước đây (Nay là xã DT, thị xã DH) nên căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải

[3] Xét việc các đương sự gồm bị đơn ông Nguyễn Văn MA và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị GA, Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA vắng mặt, tuy nhiên các đương sự này có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Xét hợp đồng thế chấp số: TC 1651/HĐTC, ngày 15-02-2012 mà ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA ký kết với Ngân hàng KLA về việc dùng quyền sử dụng đất của các thửa đất: thửa 67 có diện tích 40.594 m², thửa 326 có diện tích 12.212 m², thửa 570 có diện tích 134m² và 01 căn nhà có diện tích 131,6 m² loại nhà cấp 4, nhà và đất đều tọa lạc tại ấp Cồn ông, xã Dân Thành, huyện Duyên Hải (Nay ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH) để đảm bảo khoản tiền vay 800.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số TD 1651/HĐTD, ngày 15-02-2012 mà ông MA, bà Giàu ký kết với Ngân hàng KLA. Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu một phần bởi các lý do sau: Việc chuyển nhượng đất giữa ông ĐA và ông MA là giấy tay đồng thời hai bên không biết rõ phần đất chuyển nhượng thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy dẫn đến thửa đất ghi trên giấy chuyển nhượng đất và thửa đất ngoài thực địa không trùng khớp nhau đến khi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên thì cơ quan địa chính cấp huyện cũng có sai sót là không thẩm định phần đất chuyển nhượng nên tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp thửa 67 cho ông MA quyền sử dụng thay vì một phần diện tích của thửa 328 và tại thời điểm Ngân hàng KLA cho ông MA, bà Giàu vay tiền thì ngân hàng cũng không xác minh, thẩm định thửa đất 67, tờ bản đồ 06, diện tích 40.594 m² có phải thuộc quyền sở hữu, quản lý hoặc sử dụng của chính ông MA hay không (Tức là tại thời điểm đó thì ông MA thực tế đang sử dụng một phần diện tích 21.145,9m² thuộc 01 phần thửa 328 và 01 phần thửa 329 chứ không phải sử dụng thửa đất số 67) mà đã cho thế chấp thửa 67. Tại Điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)”, theo điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đủ điều kiện thế chấp. Do đó căn cứ vào Điều 127, 128, 246, 715 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng KLA và ông MA, bà Giàu bị vô hiệu đối thửa 67. Đối với các

yêu cầu khác của Ngân hàng như buộc trả nợ, xử lý tài sản thế chấp thì Phía ngân hàng đã nhận được Thông báo số 03/TB/ TA ngày 18/10/2019 của Tòa án về việc có yêu cầu Tòa án giải quyết phần thửa đất 67 không nhưng Ngân hàng không làm đơn yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Xét việc thỏa thuận giữa các đương sự gồm: Ông Phạm Văn ĐA, Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA với ông Nguyễn Văn MA và bà GA với nội dung như sau: Ông ĐA giao phần đất: thửa 328 diện tích 17.758,5 m² cũng như hỗ trợ số tiền 7.000.000 đ cho ông MA và bà GA cũng như các ông Nhanh, ông Bưng, bà Nễ tự nguyện giao phần đất thửa 329 diện tích (3387,4 m²) cho ông MA và bà GA về phía ông MA, bà GA tự nguyện giao phần đất thửa 67 diện tích 40.594 m² cho Đem, các thửa đất này đều tọa lạc tại ấp Cồn Ông, xã Dân Thành, thị xã Duyên Hải. Sự thỏa thuận này của các đương sự là không trái đạo đức xã hội cũng như không trái pháp luật, do đó Hội đồng xét xử công nhận nhận sự thỏa thuận này:

- Ông Phạm Văn ĐA được quyền sử dụng phần đất thửa 67 diện tích 40.594 m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp cho hộ ông Nguyễn Văn MA vào ngày 03-11-2003.

- Ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA được quyền sử dụng phần đất theo kết quả thẩm định có diện tích 21.145,9 m² (thửa 328: 17.758,5 m²; thửa 329: 3.387,4 m²), có tứ cận như sau:

Thửa 328 có diện tích 17.758,5 m², tứ cận:

- Phía Bắc giáp với rạch gồm 02 cạnh, cạnh thứ 1 dài 68,6m, cạnh thứ 2 dài 49,9m.

- Phía Nam giáp thửa 329 gồm các cạnh như sau: Cạnh thứ I dài 12,5m, cạnh thứ 2 dài 24,8m, cạnh thứ 3 dài 39,2 m, cạnh thứ 4 dài 55,1m, cạnh thứ 5 dài 59,1 m, cạnh thứ 6 dài 12,4m, cạnh thứ 7 dài 32,6m.

Phía Tây giáp sông có chiều dài 132,2 m.

- Phía Đông giáp các thửa sau: thửa 328 dài 53,2m, thửa 674 dài 54,9 m, ngang 10,8 m, thửa 327 dài 65,7, ngang 8,3 m., thửa 326 dài 38,6 m.

Đối phần diện tích còn lại của thửa 328 tiếp tục giao cho ông Phạm Văn ĐA quản lý, sử dụng phần đất này.

Thửa 329 có diện tích 3.387,4 m², tứ cận:

- Phía Bắc là một điểm giáp thửa 328.

- Phía Nam giáp phần còn lại thửa 329 có các cạnh như sau: cạnh thứ 1 dài 55,1m, cạnh thứ 2 dài 56,7m.

- Phía Tây giáp thửa 328 có các cạnh như sau: cạnh thứ 1 dài 59,1 m, cạnh thứ 2 dài 12,4 m.

- Phía Đông giáp thửa 328 có các cạnh như sau: Cạnh thứ I dài 12,5m, cạnh thứ 2 dài 24,8m, cạnh thứ 3 dài 39,2 m, cạnh thứ 4 dài 55,1m.

Đối phần diện tích còn lại của thửa 329 tiếp tục giao cho ông Phạm Văn ĐA, Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này.

Hai thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc: ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh.

[6] Đối với việc ông MA và bà Giàu tự nguyện giao phần đất đang sử dụng thực tế có diện tích 21.145,9 m² để thay đổi phần diện tích thửa 67 nhằm đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng KLA. Xét thấy sự tự nguyện này là không vi phạm điều cấm của luật nên cần được ghi nhận và giao phần diện tích đất này để đảm bảo cho khoản vay mà ông MA và bà Giàu đã vay của Ngân hàng KLA.

[7] Đối chi phí thẩm định là 6.000.000 đồng ông ĐA tự nguyện chịu khoản chi phí này. Ông ĐA đã nộp đủ khoản chi phí này.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn MA chịu án chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, Điều 40, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 127, 128, 246, 715 BLDS năm.

Áp dụng Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, Điều 99 Luật đất đai

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự gồm: Ông Phạm Văn ĐA, Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA với ông Nguyễn Văn MA và bà GA với nội dung như sau:

1/ Buộc ông Phạm Văn ĐA giao 01 phần đất của thửa 328 có diện tích 17.758,5 m², cho ông MA, bà GA được quyền sử dụng có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp với rạch gồm 02 cạnh, cạnh thứ 1 dài 68,6m, cạnh thứ 2 dài 49,9m.

- Phía Nam giáp 329 gồm các cạnh như sau: Cạnh thứ I dài 12,5m, cạnh thứ 2 dài 24,8m, cạnh thứ 3 dài 39,2 m, cạnh thứ 4 dài 55,1m, cạnh thứ 5 dài 59,1 m, cạnh thứ 6 dài 12,4m, cạnh thứ 7 dài 32,6m.

- Phía Tây giáp sông có chiều dài 132,2 m.

- Phía Đông giáp các thửa sau: thửa 328 dài 53,2m, thửa 674 dài 54,9 m, ngang 10,8 m, thửa 327 dài 65,7, ngang 8,3 m., thửa 326 dài 38,6 m.

Thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc: ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh. Đối phần diện tích còn lại của thửa 328 ông Phạm Văn ĐA tiếp tục quản lý, sử dụng.

2/ Buộc ông Phạm Văn ĐA trả cho ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA số tiền 7.000.000 đồng.

3/. Buộc các ông Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, bà Phạm Thị NA tự nguyện giao 01 phần đất của thửa 329 có diện tích 3387,4 m² cho ông MA và bà GA được quyền sử dụng, tứ cận như sau:

- Phía Bắc là một điểm giáp thửa 328.

- Phía Nam giáp phần còn lại thửa 329 có các cạnh như sau: cạnh thứ 1 dài 55,1m, cạnh thứ 2 dài 56,7m.

Phía Tây giáp thửa 328 có các cạnh như sau: cạnh thứ 1 dài 59,1 m, cạnh thứ 2 dài 12,4 m.

- Phía Đông giáp thửa 328 có các cạnh như sau: Cạnh thứ I dài 12,5m, cạnh thứ 2 dài 24,8m, cạnh thứ 3 dài 39,2 m, cạnh thứ 4 dài 55,1m.

Thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc: ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh. Đối phần diện tích còn lại của thửa 329 Các ông Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Văn ĐA bà Phạm Thị NA tiếp tục quản lý, sử dụng.

4/. Buộc ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA cho ông Phạm Văn ĐA được quyền sử dụng thửa 67 diện tích 40.594 m², thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp cho hộ ông Nguyễn Văn MA vào ngày 03-11-2003.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: TC 1651/HĐTC, ngày 15-02-2012, bị vô hiệu đối với thửa 67 thuộc tờ bản đồ số 06, diện tích 40.594 m², đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh để đảm bảo khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số: TD 1651/HĐTD, ngày 15-02-2012

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA giao cho Ngân hàng thương mại cổ phần KLA phần diện tích đất 21.145,9 m² (thửa 328 diện tích 17.758,5 m²; thửa 329 diện tích 3.387,4 m²) để đảm bảo khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số TD 1651/HĐTD, ngày 15-02-2012.

Kiến nghị Ủy ban nhân thị xã DH thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 328 cũng như thửa 329 thuộc tờ bản đồ 02, thửa 67 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp Cồn O, xã DT, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn ĐA, ông Nguyễn Văn MA và bà Nguyễn Thị GA, Phạm Văn NH, Phạm Văn BA, Phạm Thị NA đúng diện tích sử dụng.

Chi phí thẩm định là 6.000.000 đồng ông Phạm Văn ĐA tự nguyện chịu khoản chi phí này.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn MA chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối ông ĐA trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí, do đó ông ĐA không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nên không hoàn trả tiền tạm ứng cho ông ĐA.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Duyên Hải;
- CCTHADS thị xã Duyên Hải;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Hoài Quốc