TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2023/DSST
Ngày: 26 – 9 – 2023.
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Nguyễn Minh Trí**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lý Hồng Hạnh**

2. Ông **Phan Tấn Lạc**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Văn Tưởng –** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Bích Liên –** Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 230/2023/QĐXX-ST ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L,** sinh năm 1945 (Có mặt)

Bà **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1983 (Có mặt)

Ông **Nguyễn Thanh V**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TA, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

Bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh V.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị Tường V,** sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Quốc N,** sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Người làm chứng:

+ Ông **Hồ Văn A,** sinh năm 1932 (Vắng mặt)

+ Ông **Nguyễn Lâm P,** sinh năm 1972 (Có mặt)

+ Ông **Lâm Văn S,** sinh năm 1954 (Vắng mặt)

+ Bà **Bùi Thị Đ**, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

+ Ông **Nguyễn Văn C,** sinh năm 1953 (Vắng mặt)

+ Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Cùng ngụ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Vào năm 1991 ông Nguyễn Văn Thắng có cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V thuê phần đất diện tích 5.200m^2 tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00001 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 01/12/1991 cho ông Nguyễn Văn Thắng đứng tên. Mỗi năm ông L trả cho ông Thắng 500.000 đồng. Việc thuê đất này chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Bà L, bà D không chứng kiến việc ông Thắng cho ông L, bà V thuê đất mà chỉ nghe ông Thắng nói lại là có cho ông L, bà V thuê đất theo nội dung như trên. Từ thời điểm thuê đất, ông L, bà V đã đóng tiền thuê cho ông Thắng đến năm 2007, kể từ khi ông Thắng chết vào năm 2007 đến nay ông L, bà V không đóng tiền thuê đất cho bà L, bà D. Việc ông L, bà V trả tiền thuê đất là trả trực tiếp cho ông Thắng nên bà L, bà D không chứng kiến mà chỉ nghe ông Thắng nói lại, thường ông Thắng đi nhậu hết, chỉ có vài lần đưa tiền cho bà L nhưng không nhớ đưa bao nhiêu lần và số tiền bao nhiêu. Trước khi ông Thắng chết, ông Thắng và bà L không có gặp ông L để yêu cầu trả lại đất thuê. Sau khi ông Thắng chết, không nhớ rõ vào thời gian cụ thể, bà L có vào gặp ông L, bà V để yêu cầu trả lại đất thuê thì ông L, bà V nói bà L phải chuộc lại theo giá thị trường thì mới giao đất, việc này không ai chứng kiến.

Trước đây (không nhớ thời gian cụ thể), ông Thắng có thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng TMCP Cái Sắn để vay dùm ông Phú số tiền 3.000.000 đồng. Khi vay, ông Thắng ủy quyền lại cho ông Phú trả lãi cho ngân hàng. Không biết vào thời gian nào ông Phú trả nợ cho ngân hàng và định rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng ngân hàng không cho nhận. Đến khoảng 04 năm trước, bà L mới đến ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi

nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn mới khởi kiện. Việc ông Thắng vay tiền dùm ông Phú, bà L không có gì chứng minh, chỉ nghe ông Thắng nói lại.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích 5.200m^2 tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh V rút yêu cầu khởi kiện của ông V vì cho rằng ông V chỉ là con riêng của bà L, chứ không phải con chung của ông Thắng, bà L nên không có quyền khởi kiện. Bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế là 5.269,2m^2 tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 572/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày và yêu cầu:

Quyền sử dụng đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Bảy cho ông Nguyễn Văn Thắng. Do làm ăn thua lỗ nên đến năm 1991 ông Thắng đã chuyển nhượng (chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì) cho ông L, bà V với giá 10 chỉ vàng 24K. Tuy việc chuyển nhượng không có giấy tờ gì nhưng có những người chứng kiến gồm ông Bùi Văn N, Nguyễn Minh H, Nguyễn Văn C, Lâm Văn S, Hồ Văn A, bà Nguyễn Thị Đ, Bùi Thị Đ, Nguyễn Thị Tẩm, Nguyễn Thị S, ông `Nguyễn Lâm P và có thêm một số người khác nữa. Việc chuyển nhượng có nhiều người chứng kiến là do ông Nguyễn Văn Thắng nợ bà Nguyệt 02 cây vàng 24K và 02 con heo không có khả năng trả nên anh em trong gia đình ông Thắng sợ ông Thắng sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nên họp bàn để giữ đất lại của cha mẹ. Tại buổi họp, ông Thắng, ông L và các anh chị em thống nhất ông L sẽ nhận chuyển nhượng của ông Thắng quyền sử dụng đất này với giá 10 chỉ vàng 24K. Ngay sau khi thống nhất được giá thì ông L đã giao vàng trực tiếp cho ông Thắng và ông Thắng đã giao vàng cho bà Đạm đi trả vàng cho bà Nguyệt. Sau khi chuyển nhượng thì ông Thắng đã giao đất cho ông L, bà V canh tác ổn định cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng thì do ông Thắng đang vay ngân hàng nên không thể sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà V. Năm 2007 ông Thắng chết, đến năm 2017 ông L, bà V mới đưa tiền cho ông `Nguyễn Lâm P trả tiền vay ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng do ông L, bà V, ông Phú không có tên trong sổ hộ khẩu của ông Thắng nên ngân

hàng không cho rút. Ông L, bà V, ông Phú có đến nhà bà L để mượn sổ khẩu đi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nhưng bà L không cho mượn. Lúc này bà L mới biết ông Thắng vay tiền ở ngân hàng nào và sau đó bà L đi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi ông L, bà V canh tác đất vào năm 1991 đến nay thì ông Thắng, bà L không yêu cầu trả đất. Sau khi ông Thắng chết, bà L cũng không yêu cầu trả đất. Sau khi bà L rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L, bà D mới khởi kiện yêu cầu ông L, bà V trả đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L, bà V không đồng ý. Ông L, bà V yêu cầu nguyên đơn sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 5.269,2m^2 tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 572/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Người làm chứng bà Võ Thị N trình bày:

Trước đây ông T có mượn bà 20 chỉ vàng 24K và bắt 02 con heo để làm thịt bán nhưng không trả tiền. Bà có đến yêu cầu ông T, bà L trả tiền, vàng nhưng ông T, bà L không trả. Sau đó mẹ ông T có nói với bà để ông T bán đất cho ông L rồi trả vàng cho bà. Theo bà được biết thì mẹ ông T có cho ông T 04 công đất tầm 3m. Sau này (không nhớ thời gian cụ thể) bà Đạm có cầm trả cho bà 10 chỉ vàng 24K và có nói là ông T bán đất cho ông L được 10 chỉ vàng 24K nên trả trước bà, còn lại 10 chỉ vàng 24K và tiền 02 con heo đến nay ông T, bà L vẫn chưa trả.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông là anh ruột của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L. Vào năm 1991, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có mượn của bà Lê Thị N 02 cây vàng 24K và 02 con heo. Do làm ăn thua lỗ nên ông T có thỏa thuận bán cho ông L, bà V 04 công tầm 3m (là phần đất tranh chấp) với giá 01 cây vàng 24K để trả tiền cho bà Nguyệt. Khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì chỉ có các anh em trong nhà chứng kiến gồm: ông Nguyễn Văn C, Bùi Văn N, Nguyễn Minh H, Lâm Văn S, Nguyễn Hoàng D, Hồ Văn A, bà Nguyễn Thị Đ, Bùi Thị Đ, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị S, ông `Nguyễn Lâm P. Bà V giao vàng cho ông T tại buổi thỏa thuận, ông T đưa cho bà Đạm để bà Đạm đi trả cho bà Nguyệt, ông T giao đất cho ông L, bà V canh tác đến nay không có phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm đó, ông T đang vay Ngân hàng TMCP Cái Sắng nên không sang tên cho ông L, bà V. Đến năm

2017, ông L, bà V đưa tiền cho ông `Nguyễn Lâm P trả tiền ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng do ông Phú, ông L, bà V không chung hộ khẩu với ông T nên không rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Sau này bà L mới rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng ra và khởi kiện ông L, bà V. Từ trước đến nay, bà L, Bà D, ông V chưa từng vào canh tác đất.

- *Người làm chứng bà Bùi Thị Đ trình bày:*

Bà là em dâu của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L. Vào năm 1991, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có mượn của bà Lê Thị Nguyệt 02 cây vàng 24K và 02 con heo. Do làm ăn thua lỗ nên ông T có thỏa thuận bán cho ông L, bà V 04 công tầm 3m (là phần đất tranh chấp) với giá 01 cây vàng 24K để trả tiền cho bà Nguyệt. Khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì chỉ có các anh em trong nhà chứng kiến gồm: ông Nguyễn Văn C, Bùi Văn N, Nguyễn Minh H, Lâm Văn S, Nguyễn Hoàng D, Hồ Văn A, bà Nguyễn Thị Đ, Bùi Thị Đ, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị S, ông `Nguyễn Lâm P. Bà V giao vàng cho ông T tại buổi thỏa thuận, ông T đưa cho bà để bà đi trả cho bà Nguyệt, ông T giao đất cho ông L, bà V canh tác đến nay không có phát sinh tranh chấp. Từ trước đến nay, bà L, Bà D, ông V chưa từng vào canh tác đất.

- Người làm chứng ông Lâm Văn S trình bày:

Ông là anh bà con cô cậu của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L. Vào năm 1991, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có mượn của bà Lê Thị Nguyệt 02 cây vàng 24K và 02 con heo. Do làm ăn thua lỗ nên ông T có thỏa thuận bán cho ông L, bà V 04 công tầm 3m (là phần đất tranh chấp) với giá 01 cây vàng 24K để trả tiền cho bà Nguyệt. Khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì chỉ có các anh em trong nhà chứng kiến gồm: ông Nguyễn Văn C, Bùi Văn N, Nguyễn Minh H, Lâm Văn S, Nguyễn Hoàng D, Hồ Văn A, bà Nguyễn Thị Đ, Bùi Thị Đ, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị S, ông `Nguyễn Lâm P. Bà V giao vàng cho ông T tại buổi thỏa thuận, ông T đưa cho bà Đạm để bà Đạm đi trả cho bà Nguyệt, ông T giao đất cho ông L, bà V canh tác đến nay không có phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm đó, ông T đang vay Ngân hàng TMCP Cái Sắng nên không sang tên cho ông L, bà V. Đến năm 2017, ông L, bà V đưa tiền cho ông `Nguyễn Lâm P trả tiền ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng do ông Phú, ông L, bà V không chung hộ khẩu với ông T nên không rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Sau này bà L mới rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng ra và khởi kiện ông L, bà V. Từ trước đến nay, bà L, Bà D, ông V chưa từng vào canh tác đất.

- Người làm chứng ông `Nguyễn Lâm P trình bày:

Ông là em ruột ruột của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L. Vào năm 1991, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có mượn của bà Lê Thị Nguyệt 02 cây vàng 24K và 02 con heo. Do làm ăn thua lỗ nên ông T có thỏa thuận bán cho ông L, bà V 04 công tầm 3m (là phần đất tranh chấp) với giá 01 cây vàng 24K để trả tiền cho bà Nguyệt. Khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì chỉ có các anh em trong nhà chứng kiến gồm: ông Nguyễn Văn C, Bùi Văn N, Nguyễn Minh H, Lâm Văn S, Nguyễn Hoàng D, Hồ Văn A, bà Nguyễn Thị Đ, Bùi Thị Đ, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị S, ông `Nguyễn Lâm P. Bà V giao vàng cho ông T tại buổi thỏa thuận, ông T đưa cho bà Đạm để bà Đạm đi trả cho bà Nguyệt, ông T giao đất cho ông L, bà V canh tác đến nay không có phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm đó, ông T đang vay Ngân hàng TMCP Cái Sắng nên không sang tên cho ông L, bà V. Đến năm 2017, ông L, bà V đưa tiền cho ông `Nguyễn Lâm P trả tiền ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng do ông Phú, ông L, bà V không chung hộ khẩu với ông T nên không rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Sau này bà L mới rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng ra và khởi kiện ông L, bà V. Từ trước đến nay, bà L, Bà D, ông V chưa từng vào canh tác đất.

- Người làm chứng ông Hồ Văn A trình bày:

Ông không có quan hệ bà con thân thiết gì với ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L. Ông có phần đất giáp ranh với đất các bên đang tranh chấp. Vào năm 1991 do làm ăn thu lỗ, gây nợ nần nên ông Nguyễn Văn T có kêu bán cho ông phần đất các bên đang tranh chấp với giá 10 chỉ vàng 24K nhưng ong không đồng ý mua. Sau đó ông T mới bán lại cho ông L, bà V phần đất này với giá 10 chỉ vàng 24K. Khi ông T và ông L, bà V thỏa thuận chuyển nhượng có mặt ông chứng kiến vì ông T và ông L có tổ chức tiệc nhậu họp mặt anh em và có mời ông qua dự. Ông không chứng kiến việc ông L, bà V giao vàng cho ông T nhưng sau khi thỏa thuận mua bán xong thì ông L, bà V trực tiếp canh tác phần đất này từ đó cho đến nay không phát sinh tranh chấp. Từ khi hai bên thỏa thuận mua bán đất thì ông không thấy gia đình bà L vào canh tác đất hay tranh chấp với ông L, bà V. Khi ông L, bà V mua thì ông T đang vay ngân hàng nên không sang tên được. Khoảng 3 – 4 năm nay anh em ông L, bà V mới gom tiền trả nợ ngân hàng để sang tên rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng ngân hàng không cho rút. Sau đó bà L mới rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng và tranh chấp với ông L, bà V.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và bà Huỳnh Thị Thanh Thúy đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị rút kinh nghiệm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, L khai của nguyên đơn, người làm chứng đã được xem xét, đối chiếu với các quy định của pháp luật, nhận thấy nguyên đơn cho rằng bị đơn thuê đất nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc có cho thuê đất, chỉ nghe ông T nói lại, cũng không trực tiếp nhận tiền thuê đất. Bị đơn nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn tuy không có giấy tờ nhưng thời điểm chuyển nhượng có nhiều người chứng kiến và xác nhận. Bị đơn là người trực tiếp canh tác từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên việc xác lập thỏa thuận chuyển nhượng đất

đai tại thời điểm năm 1991 là trái quy định pháp luật nên đề nghị tuyên bố vô hiệu việc chuyển nhượng đất đai giữa nguyên đơn và bị đơn. Xét về lỗi nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nhưng phần lỗi của nguyên đơn nhiều hơn. Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, diện tích đo đạc thực tế là 5.269,2m^2 theo bản trích đo địa chính số 572/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đồng thời buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 10 chỉ vàng 24K là vàng chuyển nhượng đất và ⅔ giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch theo kết quả định giá. Ông Nguyễn Thanh V rút yêu cầu nên đình chỉ yêu cầu của ông V.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất; Bị đơn yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, diện tích đo đạc thực tế là 5.269,2m^2, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 572/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản định giá ngày 22/9/2023.

[2.2] Căn cứ Tờ khai hộ tịch (hay quan hệ thừa kế) ông Nguyễn Văn T (sinh năm 1952, chết ngày 25/9/2007) có hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945 và con là bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1983.

[2.3] Tại phiên tòa ngày 06/9/2023, ông Nguyễn Thanh V rút yêu cầu khởi kiện của ông V vì cho rằng ông V chỉ là con riêng của bà L, chứ không phải con chung của ông T, bà L nên không có quyền khởi kiện. Đây là sự tự định đoạt của đương sự, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Nguyên đơn trình bày vào năm 1991 ông Nguyễn Văn T có cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V thuê phần đất diện tích 5.200m^2 tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, với giá 500.000 đồng/năm. Việc thuê đất này chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Bà L, bà D không chứng kiến việc ông T thỏa thuận cho ông L, bà V thuê đất mà chỉ nghe ông T nói lại là có cho ông L, bà V thuê đất theo nội dung như trên. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Bị đơn trình bày năm 1991 ông T đã chuyển nhượng (chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì) cho ông L, bà V với giá 10 chỉ vàng 24K. Lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với trình bày của những người làm chứng ông Nguyễn Văn C, Bùi Văn N, Nguyễn Minh H, Lâm Văn S, Nguyễn Hoàng D, Hồ Văn A, bà Nguyễn Thị Đ, Bùi Thị Đ, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị S, ông `Nguyễn Lâm P. Vì vậy có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V có thỏa thuận miệng ông T chuyển nhượng cho ông L, bà V phần đất diện tích 5.200m^2 tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, với giá 10 chỉ vàng 24K, ông T, bà V đã giao vàng và nhận đất. Tuy nhiên tại thời điểm ông T, ông L, bà V thỏa thuận chuyển nhượng thì theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 thì nghiêm cấm việc mua, bán đất đai dưới mọi hình thức. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 thì thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận bị đơn chỉ sử dụng đất, không xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh. Do các bên chưa thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần tuyên thỏa thuận (miệng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.6] Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông T, ông L, bà V đều biết tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng pháp luật nghiêm cấm việc mua, bán đất đai dưới mọi hình thức. Do đó, ông T và ông L, bà L đều có lỗi trong việc vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà V mà thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng. Sau khi ông T chết, bà L, bà D không thực hiện việc giải chấp tại ngân hàng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông L, bà V mà do ông L, bà V đưa tiền để ông `Nguyễn Lâm P trả tiền vay ngân hàng. Do đó, bà L, bà D có lỗi nên cần buộc bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D bồi thường ⅔ giá trị chênh lệch về đất tại thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án và thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.7] Tại thời điểm phiên tòa xét xử, giá vàng 24K loại vàng nhẫn là 5.768.000 đồng/chỉ.

Theo biên bản định giá ngày 22/9/2023, phần đất tranh chấp có giá là 5.269,2m^2 x 166.000đ/m^2 = 879.169.200 đồng.

Giá trị chênh lệch phần đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử là: 879.169.200 đồng - 5.768.000 đồng/chỉ x 10 chỉ vàng 24K = 821.489.200 đồng.

Số tiền bồi thường là: 821.489.200 đồng x ⅔ = 547.659.467 đồng.

[2.8] Đối với số tiền ông L, bà V đưa cho ông Phú đi giải chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng, các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác.

[2.9] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[2.10] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến phát biểu về giải quyết vụ án là phù hợp với phân tích của Hội đồng xét xử.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại

chỗ, chi phí định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí; Bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 và khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Điều 5 Luật Đất đai 1987;

Điều 123; Điều 131; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh V.

4. Tuyên bố vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng (miệng) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V phần đất diện tích 5.200m^2, tại thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

4. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V giao trả cho bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D phần đất diện tích đo đạc thực tế 5.269m^2 thuộc thửa 1145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo bản trích đo địa chính số 572/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

5. Buộc bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V 10 chỉ vàng 24K và số tiền 547.659.467 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu 14.107.000 đồng *(Mười bốn triệu một trăm lẻ bảy nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Ngọc D đã nộp theo biên lai thu số 0005265 ngày 24/7/2023 nên bà Nguyễn Thị Ngọc D còn phải nộp 13.807.000 đồng *(Mười ba triệu tám trăm linh bảy nghìn đồng).*

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc Diệu phải chịu 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá.

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V phải chịu 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá.

Bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng *(Bảy triệu đồng)* nên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tường V có trách nhiệm trả lại cho Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc D 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng)* tại giai đoạn thi hành án.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt, niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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./.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKS.ND. H. Thới Lai.
- THA.H. Thới Lai;
- Lưu

Phan Nguyễn Minh Trí