

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÀNG LONG
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST

Ngày: 15-5-2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản
trên đất và 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 HUYỆN CÀNG LONG, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tráng

2. Ông Nguyễn Văn Xuôi

-Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Văn Dư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngoan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 15 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện
Càng Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2019/TLST-DS, ngày 16
tháng 5 năm 2019. Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 19/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp T, xã A,
huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp TA, xã A, huyện C,
tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: K3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
Người đại diện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C là ông
Trương Văn N - chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (theo
quyết định ủy quyền số 198/QĐ-UBND ngày 06/02/2020). (vắng mặt, có đơn giải
quyết vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
3. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 229, K3, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt, có ủy quyền)
4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
5. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
6. Bà Lê Thị T, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)
7. Anh Nguyễn Tuấn V, sinh năm 2002. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
8. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
9. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà H1, bà P, bà P1, ông N1, bà B và anh V là ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)
10. Bà Trần Thị Thanh H2, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp S, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
11. Bà Trần Ngọc H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp TA, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
12. Ông Trần Minh P3, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp TA, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)
13. Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh 1991. Địa chỉ: ấp TA, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có ủy quyền)
Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, bà H3 và bà M là ông Trần Minh P3, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp TA, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)
14. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp TA, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)
15. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1949. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (phiên tòa ngày 06/5 có mặt, phiên tòa ngày 15/5 vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
16. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
17. Bà Thạch Thị S, sinh 1955. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
18. Ông Thạch C, sinh 1984. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ (và ông Đ là đại diện theo ủy quyền của bà H, bà H1, bà P, bà P1, ông N1, bà B và anh V) trình bày: Nguồn gốc thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.270m², loại đất lúa, tại ấp T, xã A là đất của ông bà để lại cho cha ông là ông Nguyễn Hoàng L sử dụng, năm 1996 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đại diện hộ đứng tên, đến tháng 7/2006 ông L chết, ông được hưởng thừa kế thửa đất 929 từ ông L và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2006 do ông Đ đại diện hộ đứng tên, từ đó ông sử dụng đất cho đến nay.

Đối với diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929 mà phía gia đình bà Đ1 đang sử dụng là do năm 1997 ông L có nợ của bà Đ1 02 chỉ vàng 24Kra, mượn không làm giấy tờ và không nói thời hạn trả, vì không khả năng trả nên ông L đã cầm cố phần diện tích đất nói trên cho bà Đ1 và có thỏa thuận khi nào ông L có vàng trả cho bà Đ1 thì bà Đ1 trả đất lại, chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ và không ai biết, 02 chỉ vàng 24Kra ông L nhận về đưa ông Đ đi bán đưa tiền cho ông L, còn mẹ ông Đ (tức bà B) thời gian này đã ly thân không sống chung với ông L, thời gian sau khi bà B về sống chung thì ông L có nói lại việc cầm đất này, các anh em của ông Đ thì còn nhỏ chưa biết gì. Thời gian khoảng năm 2002 ông L có đến gặp bà Đ1 để bàn việc lấy lại đất, bà Đ1 có nói là khi nào trả vàng thì bà Đ1 trả đất; năm 2006 ông L chết, đến năm 2013 ông Đ có gặp bà Đ1 để trả vàng và xin lấy lại đất, nhưng bà Đ1 không đồng ý và cho rằng do ông L đã bán cho bà Đ1 rồi, nếu như ông Đ muốn mua lại thì bà Đ1 đồng ý bán theo giá thị trường, từ đó xảy ra tranh chấp cho tới nay.

Nay ông Đ yêu cầu gia đình bà Đ1 trả lại diện tích đất 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tại ấp T, xã A cho gia đình ông Đ sử dụng. Đối với 02 chỉ vàng 24Kra mà ông L nợ của bà Đ1, ông Đ đồng ý trả lại cho bà Đ1.

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: Nguồn gốc diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tại ấp T, xã A là của cha mẹ bà cho anh bà là ông Nguyễn Hoàng L quản lý sử dụng từ sau giải phóng; do vợ chồng ông L xảy ra mâu thuẫn, chị dâu bà (tức bà B) có chồng khác để lại nợ nần và con nhỏ, khó khăn nên năm 1988 ông L có cầm diện tích đất trên cho bà với giá 02 chỉ vàng 24Kra, 02 chỉ vàng này bà đưa cho ông L và bà Đ2 nhận, do nợ nhiều bán 02 chỉ vàng nhưng không trả đủ, nên ông L đã chuyển nhượng luôn cho bà diện tích đất đã cầm với giá là 05 chỉ vàng 24Kra, bà đã đưa tiếp 03 chỉ vàng 24Kra cho ông L và bà Đ2 nhận và ông L đã giao đất cho bà sử dụng từ năm 1988 cho đến nay, việc chuyển nhượng không giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, nhưng có dì ruột Nguyễn Thị U, chị ruột Nguyễn Thị Đ2

và em ruột Nguyễn Thị N2 đều biết, việc giao nhận vàng không làm giấy tờ nhưng có bà Đ2 là người cùng có mặt chứng kiến việc bà giao ông L nhận 05 chỉ vàng; đến thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do gia đình bà không biết nên không kê khai làm thủ tục, đến khi Nhà nước phát giấy thì mới biết ông L đã đứng tên luôn phần đất đã chuyển nhượng cho bà, bà có gặp ông L để yêu cầu làm thủ tục tách thửa, nhưng ông L hứa khi nào tách thửa cho bà Đ2 sẽ tách cho bà luôn. Năm 2006 ông L bệnh chết, ông Đ được hưởng thừa kế thửa đất 929 của ông L, bà có gặp ông Đ để xin tách thửa đất, ông Đ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng và không tách thửa được. Đến năm 2018 thì ông Đ có qua gặp bà trả 02 chỉ vàng 24Kra và xin lấy lại diện tích đất trên, bà không đồng ý vì phần đất này bà đã chuyển nhượng của ông L. Nay bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông Đ, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà với ông L; công nhận diện tích 1.135,8m² thuộc một phần thửa đất số 929, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng lúa, tại ấp T, xã A cho gia đình bà được quyền tiếp tục quản lý sử dụng. Nếu trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà yêu cầu ông Đ là người thừa kế phần đất của ông L phải trả cho bà 05 chỉ vàng 24Kra và bồi thường trượt giá đất.

Theo bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Đ, bà không ý kiến trình bày gì thêm.

Theo ông Trần Minh P3 (và ông P3 là đại diện theo ủy quyền của bà H2, bà H3 và bà M) trình bày: Ông thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Đ1, ông không ý kiến trình bày gì thêm.

Theo bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày: Năm 1988 anh bà (tức ông L) có cầm cổ và sau đó chuyển nhượng luôn cho em bà (bà Đ1) diện tích 01 công đất ruộng với giá là 05 chỉ vàng 24Kra, (giao vàng 02 lần: lần 01 là 02 chỉ và lần 02 là 03 chỉ), do ông L và bà trực tiếp nhận, mục đích bán để trả nợ và nuôi con vì thời điểm này chị dâu của bà (tức bà B) đã bỏ đi lấy chồng khác, việc chuyển nhượng có bà và người em Nguyễn Thị N2 và dì ruột Nguyễn Thị U biết, bà U là người trực tiếp đứng ra đo phần đất trên giao cho bà Đ1; do anh em ruột tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ. Đến năm 2006 ông L chết, bà Đ1 nhiều lần yêu cầu ông Đ làm thủ tục tách thửa nhưng ông Đ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng, năm 2018 thì xảy ra tranh chấp cho đến nay. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận cho gia đình bà Đ1 được quyền tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Theo bà Nguyễn Thị U trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông Đ với bà Đ1 là do năm 1988 ông L đã cầm cho bà Đ1 giá 02 chỉ vàng 24Kra và đã giao đất cho bà Đ1 sử dụng, mục đích để trả nợ, nhưng do nợ nhiều nên sau đó ông L và bà Đ2 đã đứng ra chuyển nhượng luôn cho bà Đ1 với giá 05 chỉ vàng 24Kra, việc chuyển nhượng không làm giấy tờ gì nhưng thân tộc đều biết, bà là người trực tiếp đứng ra đo đất giao cho bà Đ1 dùm ông L, đến năm 2006 ông L chết thì ông Đ đứng ra đòi bà Đ1 trả đất. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đ1 được quyền tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Theo lời khai bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Khoảng năm 1988 anh bà là ông L có chuyển nhượng cho bà Đ1 diện tích 01 công đất ruộng với giá là 05 chỉ vàng 24Kra, mục đích để trả nợ và nuôi con do thời điểm này chị dâu của bà (tức bà B) đã bỏ nhà đi, việc mua bán có bà, chị ruột Nguyễn Thị Đ2 và dì ruột Nguyễn Thị U biết, bà U là người trực tiếp đứng ra đo phần đất trên giao cho bà Đ1 sử dụng; do anh em ruột tin tưởng nhau nên chỉ thỏa thuận miệng mà không làm giấy tờ; năm 2006 ông L bệnh chết, bà Đ1 nhiều lần yêu cầu ông Đ làm thủ tục tách thửa nhưng ông Đ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng, đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp cho đến nay. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đ1 được quyền tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Theo lời khai bà Thạch Thị S trình bày: Bà là vợ sau của ông L, bà và ông L sống với nhau khoảng từ sau năm 1980 có một người con chung tên Thạch C, sau khi ông L chết thì bà đem con về sống tại ấp C, xã H cho đến nay; còn ông Đ là con vợ trước của ông L (tức bà B). Về phần đất tranh chấp giữa ông Đ với bà Đ1 theo bà được biết có nguồn gốc là của ông bà để lại cho ông L sử dụng, do hoàn cảnh khó khăn nên ông L có bàn với bà là chuyển nhượng cho bà Đ1 diện tích khoảng một hay hai công giá khoảng 04 hay 05 chỉ vàng gì đó, thời gian khoảng năm tám mươi mấy do lâu quá bà không nhớ rõ, ông L giao đất cho bà Đ1 sử dụng, vàng thì ông L với bà Đ2 nhận, lúc bán đất thì vợ trước của ông L đã có chồng khác, còn các con ông L thì còn nhỏ, khi bà về sống đã cùng ông L làm nuôi con, sau này khi vợ trước ông L quay về sống chung thì cũng biết bà Đ1 đang sử dụng phần đất này và cũng không thấy có tranh chấp gì. Trong vụ án này bà không ý kiến và yêu cầu gì do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai ông Thạch C trình bày: Ông với ông Đ là anh em cùng cha khác mẹ, ông Đ là con vợ trước (tức bà B), còn ông là con vợ sau (tức bà S), việc chuyển nhượng đất giữa ông L với bà Đ1 ông hoàn toàn không biết do lúc đó ông còn nhỏ, nhưng khi lớn lên đã thấy bà Đ1 sử dụng phần đất tranh chấp này rồi. Trong vụ án này ông không ý kiến và yêu cầu gì do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản khai ông Trương Văn N trình bày: Được sự phân công của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C thẩm tra trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh Đ, sau khi thẩm tra Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã có Báo cáo số 158/BC-TNMT ngày 12/8/2019 về kết quả kiểm tra trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Ngày 14/8/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có Công văn số 1679/UBND-NC khẳng định về đối tượng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ thuộc thửa đất 929, diện tích 6.270m², tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp T, xã A là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Nay ông vẫn giữ quan điểm tại Công văn số 1679/UBND-NC ngày 14/8/2019 và Báo cáo số 158/BC-TNMT ngày 12/8/2019. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Vị Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C trình bày quan điểm cho rằng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời gian ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, cấp và tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự pháp luật quy định của phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung vụ án:* Vị đề nghị căn cứ vào quy định tại các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 228, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, 123, 131, 166, 427, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Điều 3, 166, 167, 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ1.

Xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng L với bà Nguyễn Thị Đ1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Đ1 đối với diện tích 1.135,8m², thuộc một phần thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, tại ấp T xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Buộc hộ bà Đ1 giao trả diện tích 1.135,8m², thuộc một phần thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho hộ ông Đ.

(Vị trí đất được thể hiện theo kết quả khảo sát, đo đạc số 70/CNHCL ngày 20/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh - Chi nhánh huyện C).

3. Buộc ông Đ có nghĩa vụ trả lại vàng và bồi thường giá trị trượt giá đất cho bà Đ1. Trong đó gồm: Số vàng chuyển nhượng đất ông L đã nhận là 05 chỉ vàng 24Kra và số tiền chênh lệch giá trị đất là 44.790.000đồng (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự có nghĩa vụ nộp theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp miễn nộp hoặc không phải nộp.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. vẫn giữ trình bày và yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh luận công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự trong vụ án và đại diện Viện kiểm sát. Tòa án nhân dân huyện C nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với bà S, ông C, bà N1, bà U, ông N vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; đối với bà H, bà H1, bà P, bà P1, ông N1, bà B và anh V vắng mặt nhưng có văn bản ủy quyền cho ông Đ; bà H2, bà H3 và bà M vắng mặt nhưng có văn bản ủy quyền cho ông P3. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tại ấp T, xã A đang tranh chấp giữa ông Đ với bà Đ1 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hoàng L (tức là cha của ông Đ và anh của bà Đ1); năm 1983 ông L đứng tên kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/1996 do ông L đại diện hộ đứng tên. Đến năm 2006 ông L chết, ông Đ hưởng thừa kế thửa đất 929 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đại diện hộ đứng tên vào ngày 13/9/2006 (trong này có phần diện tích đất tranh chấp). Sự việc này phía ông Đ với phía bà Đ1 đều thừa nhận; căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự tình tiết các bên đương sự thừa nhận là tình tiết không cần phải chứng minh.

Phía ông Đ cho rằng năm 1997 ông L đã cầm diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929 cho bà Đ1 02 chỉ vàng 24Kra và giao đất cho bà Đ1 sử dụng, khi nào có vàng trả cho bà Đ1 thì bà Đ1 trả đất lại; nay ông Đ yêu cầu gia đình bà Đ1 trả lại diện tích đất nói trên và ông Đ đồng ý trả lại cho bà Đ1 02 chỉ vàng 24Kra.

Phía bà Đẹp cho rằng năm 1988 do ông L khó khăn cần tiền trả nợ và nuôi con nhỏ nên ông L đã cầm diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929 cho bà với giá là 02 chỉ vàng 24Kra, nhưng do nợ nần nhiều số vàng cầm đất không đủ trả nợ nên ông L đã chuyển nhượng luôn cho bà diện tích đất nói trên với giá là 05 chỉ vàng 24Kra và giao đất cho bà sử dụng từ năm 1988 cho đến nay. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà với ông L; công nhận diện tích 1.135,8m² thuộc một phần thửa đất số 929, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng lúa, tại ấp T, xã A cho gia đình bà được quyền tiếp tục quản lý sử dụng. Nếu trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà yêu cầu ông Đ là người thừa kế phần đất của ông L phải trả cho bà 05 chỉ vàng 24Kra và bồi thường trượt giá đất.

Xét lời khai của ông Đ cho rằng ông L đã cầm cố và giao diện tích 1.135,8m² thuộc một phần thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng lúa, tại ấp T, xã A cho Đ1 sử dụng từ năm 1997 cho đến nay là không có cơ sở: Bởi vì ông Đ không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh việc ông L đã giao dịch với bà Đ1 vào năm 1997; Mặt khác bà Đ1 không thừa nhận và cho rằng diện tích đất 1.135,8m² thuộc một phần thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng lúa, tại ấp T, xã A là năm 1988 ông L đã cầm cố, sau đó chuyển nhượng cho bà và giao đất cho bà sử dụng từ năm

1988 chứ không phải năm 1997 như ông Đ trình bày. Phía ông Đ không cung cấp chứng minh thể hiện thời gian giao dịch giữa ông L với bà Đ1; cũng như thời gian mà phía bà Đ1 đã sử dụng phần đất tranh chấp là năm 1997, nhưng hai bên đều thừa nhận là từ khi cầm cố ông L nhận vàng của bà Đ1 và giao đất cho bà Đ1 sử dụng cho đến nay; căn cứ vào lời khai của bà Đ2, bà N2, bà U là bà con thân tộc của ông Đ và bà Đ1; cũng như bà S là vợ sau của ông L đều cho rằng phía bà Đ1 đã sử dụng phần đất tranh chấp này thời gian từ năm 1988 do ông L đã chuyển nhượng cho bà Đ1, lời trình bày của các đương sự này phù hợp với lời khai của bà Đ1, cũng như kết quả xác minh từ phía địa phương về thời gian bà Đ1 sử dụng đất. Do đó có căn cứ xác định việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông L và bà Đ1 được xác lập năm 1988 là có thật, do giao dịch này được thực hiện năm 1988 vì vậy cần áp dụng Luật đất đai năm 1987 để giải quyết trong vụ án này. Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai*”; vì vậy việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với ông L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự; do đó các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ được chấp nhận một phần.

Xét yêu cầu của bà Đ1: Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Đ1 là vô hiệu, nên bà yêu cầu công nhận cho bà được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929 là không có cơ sở chấp nhận; việc bà yêu cầu ông Đ trả lại cho bà 05 chỉ vàng 24Kra và bồi thường trượt giá đất là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, căn cứ vào lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Đ cũng thừa nhận rằng ông L có nhận của bà Đ1 là 02 chỉ vàng 24Kra, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự tình tiết các bên đương sự thừa nhận là tình tiết không cần phải chứng minh. Đối với 03 chỉ vàng 24Kra chênh lệch mà phía bà Đ1 cho rằng đã giao cho ông L nhận và cùng có bà Đ2 chứng kiến việc nhận, mặc dù ông Đ không thừa nhận, nhưng bà Đ1 đưa ra được chứng cứ chứng minh là bà Đ2 là người đã cùng có mặt chứng kiến ông L nhận 03 chỉ vàng này khi chuyển nhượng đất cho bà Đ1, căn cứ vào lời khai của bà Đ2 trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Đ2 cũng thừa nhận như lời bà Đ1 trình bày. Xét thấy mặc dù lời khai của bà Đ2 đứng về phía bà Đ1 và bất lợi cho phía ông Đ, nhưng xét về quan hệ huyết thống thì bà Đ2 là chị ruột của bà Đ1 và cũng là cô ruột của ông Đ, tất cả đều là bà con trong thân tộc với nhau, do đó xét lời khai của bà Đ2 là có căn cứ để pháp luật xem xét, nên việc bà Đ1 cho rằng có giao cho ông L 05 chỉ vàng 24Kra là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[3] Về hậu quả: Do giao dịch dân sự giữa ông L với bà Đ1 là vô hiệu; căn cứ Điều 131, 427 của Bộ luật dân sự các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; vì vậy buộc phía bà Đ1 có nghĩa vụ giao trả cho phía ông Đ diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tại ấp T, xã A; buộc phía

ông Đ có nghĩa vụ trả cho phía bà Đ1 05 chỉ vàng 24Kra là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Thời điểm năm 1988 (khi Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực) Nhà nước nghiêm cấm việc giao dịch chuyển nhượng đất nhưng ông L và bà Đ1 vẫn cố ý thực hiện giao dịch, nên xác định mức độ lỗi của hai bên là như nhau, mỗi bên 50%.

Căn cứ vào kết quả định giá ngày 15/7/2019, đất tranh chấp có giá $100.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 1.135,8\text{m}^2 = 113.580.000\text{đồng}$; 05 chỉ vàng 24Kra thời điểm xét xử giá là 24.000.000đồng (vàng 4.800.000đồng/chỉ), do đó xác định giá trị quyền sử dụng đất tăng so với giá trị hai bên giao dịch là $113.580.000\text{đồng} - 24.000.000\text{đồng} = 89.580.000\text{đồng}$. Vì vậy mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ của số tiền 89.580.000đồng là 44.790.000đồng.

Từ những nhận định trên buộc phía bà Đ1 giao trả diện tích 1.135,8m² thuộc một phần của thửa đất 929, tờ bản đồ số 09, loại đất lúa, tại ấp T, xã A cho phía ông Đ; buộc phía ông Đ có nghĩa vụ trả cho phía bà Đ1 05 chỉ vàng 24Kra và số tiền 44.790.000đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Đối tài sản (là lúa vụ hè thu năm 2020 đã xạ hơn 20 ngày) trên diện tích đất tranh chấp là của bà Đ1; ông Đ thống nhất để bà Đ1 thu hoạch lúa xong thì có nghĩa vụ trả đất cho ông, sự tự nguyện này phù hợp quy định pháp luật nên công nhận.

[6] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 929 theo lời khai ông Đ có trình bày đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C, phòng giao dịch T. Nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết, căn cứ vào bản khai ngày 15/11/2019 của phía Ngân hàng, cũng như tại phiên tòa hôm nay thì ông Đ cũng đều thừa nhận hiện đã tất toán nợ với phía Ngân hàng và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 929 phía Ngân hàng đã trả lại cho ông Đ; ông Đ cũng thừa nhận sự việc là đúng. Do đó, việc Tòa án xác định không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Là 3.932.000đồng (Ba triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng). Ông Đ và bà Đ1 mỗi bên phải chịu phân nửa tức là 1.966.000đồng (Một triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Do ông Đ đã nộp tạm ứng trước và đã chi phí xong, nên số tiền 1.966.000đồng (Một triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) thu được từ bà Đ1 được hoàn trả cho ông Đ.

[8] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Phía ông Đ và phía bà Đ1 có nghĩa vụ nộp theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp miễn nộp hoặc không phải nộp. (Giá vàng 24Kra tại thời điểm xét xử là 4.800.000đồng/chỉ)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 70, 91, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 226, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 427, 500 và Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ1.

Xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng L với bà Nguyễn Thị Đ1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng L với bà Nguyễn Thị Đ1 đối với diện tích 1.135,8m² nằm trong diện tích chung 6.224,2m², thuộc một phần thửa số 929, tờ bản đồ số 09, tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ1 (cùng thành viên trong hộ gồm ông Trần Văn P3, bà Trần Thị Thanh H2 và bà Trần Ngọc H3) giao trả diện tích 1.135,8m², thuộc một phần thửa số 929, tờ bản đồ số 09, tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Minh Đ (cùng thành viên trong hộ gồm bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 và anh Nguyễn Tuấn V).

* Vị trí đất được thể hiện như sau:

+ Hướng Đông giáp Ấp 7, chiều dài cạnh đất 24,8 mét.

+ Hướng Tây giáp thửa 930A, chiều dài cạnh đất 24,8 mét.

+ Hướng Nam giáp phần A (thuộc thửa 929, diện tích 5088,4m²), chiều dài cạnh đất 45,8 mét.

+ Hướng Bắc giáp thửa 929A, chiều dài cạnh đất 45,8 mét.

(Kèm theo kết quả khảo sát, đo đạc số 70/CNHCL ngày 20/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh - Chi nhánh huyện C).

3. Buộc ông Nguyễn Minh Đ có nghĩa vụ trả lại vàng và bồi thường trượt giá đất cho bà Nguyễn Thị Đ1. Trong đó gồm: Số vàng chuyển nhượng đất ông L đã nhận là 05 (năm) chỉ vàng 24Kra loại 99% và số tiền chênh lệch giá trị là 44.790.000đồng (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án 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 các 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đối tài sản (là lúa vụ hè thu năm 2020 đã xạ hơn 20 ngày) trên diện tích đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Đ1; ông Nguyễn Minh Đ thống nhất để bà Nguyễn Thị Đ1 thu hoạch lúa xong thì có nghĩa vụ trả đất cho ông Nguyễn Minh Đ, sự tự nguyện này phù hợp quy định của pháp luật nên công nhận.

5. Để đảm bảo thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật, các bên giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp. Nghiêm cấm đào phá, hủy hoại làm thay đổi diện tích đất, không được chuyển nhượng hoặc thực hiện bất kỳ hình thức các giao dịch dân sự có liên quan diện tích đất tranh chấp khi chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

6. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Là 3.932.000đồng (Ba triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng). Ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 mỗi bên phải chịu phân nửa tức là 1.966.000đồng (Một triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Do ông Nguyễn Minh Đ nộp tạm ứng trước và đã chi phí xong, nên số tiền 1.966.000đồng (Một triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) thu được từ bà Nguyễn Thị Đ1 được hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Đ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Minh Đ có nghĩa vụ nộp 3.439.500đồng (Ba triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng) án phí. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.790.000đồng (Một triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2018/0000743 ngày 13 tháng 5 năm 2019 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thu, còn lại ông Nguyễn Minh Đ có nghĩa vụ tiếp tục nộp.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ1 có nghĩa vụ nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.900.000đồng (Một triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2018/0003675, ngày 10/6/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thu, số tiền còn lại được hoàn trả cho bà Đ1.

“Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ”.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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, 7 và 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:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKS huyện Càng Long;
- Chi cục THADS;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Thanh