

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 122/2023/DSST

Ngày: 23- 10 - 2023.

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM, TỈNH VĨNH LONG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Vui**.
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Huỳnh Văn Hồng**.
Bà **Nguyễn Thị Ngọc Trâm**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Triệu Thị Ngọc Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên tòa: Bà **Đặng Thị Nghĩa** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2022/TLST - DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 260/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 267/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Ngô Văn M**, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà **Dương Thị H**, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô Văn M và bà Dương Thị H là anh **Lê Tấn P**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: số F, đường C, khóm D, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Chị **Ngô Thị T**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh **Nguyễn Lý Chí T1**, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Ngô Văn L**, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/9/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Ngô Văn M và bà Dương Thị H do anh Lê Tấn P làm đại diện trình bày:*

Trước đây vợ chồng ông M và bà H có vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 (L3) - Chi nhánh V số tiền là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau khi vay, ông bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng L2 nên nhờ con ruột là Ngô Thị T vay Ngân hàng L2 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) do T còn nợ ngân hàng 100.000.000đồng nên T vay 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Số tiền vay 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) ông bà trả khoản nợ 500.000.000đồng mà vợ chồng ông vay của Ngân hàng L2 nên số tiền gốc còn lại là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Ông bà không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên bị nợ xấu không thể vay được. Vì vậy, ông bà thỏa thuận với chị T là nhờ chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 41, tờ bản đồ số 19, diện tích 8.694,6m², mục đích sử dụng: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long với hình thức là tặng cho để chị T đứng ra vay tiền dùm ông bà. Ngày 02/8/2019 chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 067696. Tuy chị T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M1 và bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Theo thỏa thuận, chị T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 067696 tại Ngân hàng N (A) Chi nhánh V - Phòng G vay số tiền 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng). Sau khi vay số tiền 700.000.000đồng ông M1 và bà H dùng số tiền này trả cho Ngân hàng L2 số tiền gốc và lãi là 360.000.000đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) số tiền còn lại là 340.000.000đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) ông bà đưa cho chị T trả phần vay của T tại Ngân hàng L2 là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Đến năm 2020 ông M1 và bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D Em và bà Trương Thị H1 diện tích 4.132,2m² đất trồng cây lâu năm với giá 300.000.000đồng/1.000m². Tổng số tiền chuyển nhượng là 1.239.660.000đồng (Một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng). Sau đó, ông bà cùng vợ chồng ông Dũng E, bà H1 đến Ngân hàng thanh toán số tiền gốc và lãi tất toán nợ ngân hàng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục tách thửa. Số tiền còn lại ông Dũng E thanh toán cho ông M1 và bà T có con ruột của ông bà là Ngô Văn L và Ngô Thị T chứng kiến.

Khi ông M1 và bà H yêu cầu chị T ký tên tách thửa để lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trương Thị H1 diện tích 4.132,2m² và chuyển phần diện tích 4.562,7m² còn lại cho ông bà thì T ra điều kiện là ông bà phải đưa cho T số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) thì chị T mới đồng ý ký tên. Trước đó, T có mượn Ngô Văn L số tiền 35.000.000đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) nên ông bà đưa cho chị T thêm số tiền 165.000.000đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) có sự chứng kiến của ông Dũng E.

Đến tháng 11/2020 thì thửa 41 được tách thành 02 thửa: Thửa 318, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.132,2m², mục đích sử dụng: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị H1 đứng tên. Riêng thửa 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do Ngô Thị T đứng tên.

Ngày 02/12/2020 chị T viết “Giấy cam kết” có sự chứng kiến của ông D Em là sẽ chuyển trả lại phần đất còn lại (thửa 319) cho ông M1 và bà T nhưng đến nay chị T vẫn không thực hiện như thỏa thuận.

Đầu tháng 03/2022 ông M1 và bà H phát hiện chị T đã chuyển nhượng thửa 319 cho anh Nguyễn Lý Chí T1 mà không có sự đồng ý của ông bà làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Vì vậy, nay ông M1 và bà H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị T và anh Nguyễn Lý Chí T1 đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng do chị T và anh T1 tự giải quyết.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19, diện tích 8.694,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Dương Thị H và chị Ngô Thị T.

- * Trong quá trình giải quyết vụ án ông M1, bà H trình bày theo biên bản định giá ngày 08/5/2023 có ghi nhận phần tài sản nhà của anh Phạm Văn C và chị Ngô Thị D1. Phần tài sản nhà và vật kiến trúc do anh C, chị D1 ở là do ông M1, bà H xây dựng cho anh C, chị D1 ở, không phải là tài sản của anh C, chị D1.

- Tại phiên tòa chị D1 trình bày thừa nhận phần nhà và vật kiến trúc hiện do chị D1 và anh C sử dụng là tài sản của ông M1, bà H. Chị D1 xác định không phải là tài sản của chị D1, anh C, chị D1 không tranh chấp.

- Anh C được Tòa án triệu tập tham dự phiên tòa nhưng cả 02 lần anh C đều có đơn xin vắng mặt, anh C biết rõ việc tranh chấp giữa bà H và chị T.

- * *Tại bảng khai ý kiến và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn anh Nguyễn Lý Chí T1 trình bày:* Vào ngày 02/11/2020 anh T1 có mua của chị Ngô Thị T phần đất tại thửa 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, tôi mua với giá 1.000.000.000đ, anh đã trả tiền cho chị T 700.000.000đ còn lại 300.000.000đ anh T1 thỏa thuận với chị T đến tháng 9/2022 sẽ trả đủ 300.000.000đ cho chị T. Khi mua đất anh và chị T có đến tại phần đất nhưng không có kê tứ cận xác định ranh, cũng không có yêu cầu đo đạc lại, anh chỉ mua theo đúng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T. Khi đến tại phần đất anh T1 thấy có căn nhà và có trại ghe nhưng không có ai ở nên anh T1 đồng ý mua, anh chỉ mua đất chứ không có mua nhà. Khi anh T1 nhận chuyển nhượng thì trên đất có trồng bưởi nhưng từ khi mua đến nay anh đi làm tại Trà Vinh nên không có đến phần đất tại thửa 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m² và cũng không có thu hoạch huê lợi trên phần đất thửa 319.

Khi mua anh T1 và chị T có thỏa thuận miệng là để cho gia đình chị T quản lý, canh tác phần đất tại thửa 319 khoảng 02 năm.

Nếu trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị T và anh Nguyễn Lý Chí T1 đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: Cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T,

xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long thì anh T1 yêu cầu chị T trả lại tiền cho anh.

Hiện nay anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng, cũng không có chuyển nhượng sang tên cho ai.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Lý Chí T1 xuất trình Hợp đồng ủy quyền ngày 09/6/2022 (bản photo) nội dung anh T1 ủy quyền thửa đất 319 diện tích 4.562,7m² cho anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1964, địa chỉ thường trú F T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và tờ thỏa thuận ngày 09/6/2022 giữa chị Lê Mã Mộng T2, sinh năm 1976, địa chỉ ấp P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, cùng ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1964, địa chỉ Quận A, thành phố Hồ Chí Minh với anh Nguyễn Lý Chí T1 nội dung thỏa thuận anh T1 ủy quyền phần đất thửa 319 diện tích 4562,7m² tờ bản đồ số 19 cho ông H2 để vay vốn ngân hàng N1, không được thế chấp tài sản ra bên ngoài. Anh T1 còn cung cấp một biên nhận ngày 09/6/2022 do chị Lê Mã Mộng T2 viết nội dung có mượn của anh T1 số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) trong phần giấy thế chấp nhờ T1 đứng tên. Đến ngày trả tiền cho T1 thì T1 ký chuyển nhượng lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho chị T mà anh T1 đã đứng tên dùm. Anh T1 còn cung cấp thêm tờ tạm ứng ghi từ ngày 12 đến ngày 30/02/2022 nội dung chị Ngô Thị T có tạm ứng của anh Nguyễn Lý Chí T1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa anh T1 thừa nhận đứng tên dùm chị T phần đất thửa 319 diện tích 4562,7m² chị T hứa khi nào vay được tiền ngân hàng thì chị T cho anh T1 300.000.000 đồng, anh T1 có cho chị T mượn 100.000.000 đồng. Anh T1 xác định lời trình bày tại phiên tòa là đúng, còn các lời trình bày trước đây là không đúng. Anh T1 đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với chị T, đồng ý trả lại đất cho ông M1, bà H, anh T1 cho rằng anh bị chị T và chị Mộng T2 lừa.

Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng anh tự giải quyết. Tuy nhiên, đến phần hỏi của đại diện Viện kiểm sát anh T1 yêu cầu đưa ông H2 và chị Mộng T2 vào tham gia tố tụng.

** Tại bảng khai ý kiến và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn L trình bày:*

Anh L thống nhất theo yêu cầu của cha mẹ anh là ông Ngô Văn M và bà Dương Thị H do anh P làm đại diện. Đối với số tiền 35.000.000đ anh L đã cho chị T mượn thì anh L không yêu cầu chị T trả.

** Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm có ý kiến là:*

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có được trong hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy:

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/5/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp có nhà của anh Phạm Văn C và chị Ngô Thị D1, nhưng hồ sơ không thể hiện bảng khai ý kiến của anh C và chị D1, không tham gia trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử nên không có ý kiến trình bày. Tòa án không đưa anh C và chị D1 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa có mặt chị D1, chị D1 trình bày căn nhà là do cha chị là ông M1 xây dựng cho vợ chồng chị ở, chị không có tranh chấp gì, tuy nhiên anh C vắng mặt và chưa có ký

kiến trình bày đối với nội dung vụ án. Do đó, cần phải đưa anh Phạm Văn C vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh C.

- Ngày 08/9/2023 nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 41 và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 319. Tuy nhiên chưa có ý kiến của cơ quan chuyên môn về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên.

- Hồ sơ vụ án không thể hiện việc chị T có vay của ngân hàng G1, đồng thời cũng không thể hiện ông M1 và bà H có nợ xấu nên không thể tiếp tục vay, nên cần phải bổ sung thêm tài liệu chứng cứ để có cơ sở giải quyết vụ án.

- Đối với lời trình bày của anh T1 tại phiên tòa nhận thấy: C1 đưa chị Lê Mã Mộng T2 và anh Nguyễn Văn H2 vào tham gia tố tụng để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án vì hiện tại anh H2 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 319.

Từ những nội dung trên Viện kiểm sát không phát biểu quan điểm giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Ngô Thị T và anh Nguyễn Lý Chí T1. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

[2]. Bị đơn chị Ngô Thị T đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Chị Ngô Thị T biết rõ việc ông M2, bà H khởi kiện chị tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 319, trong quá trình tố tụng tại Tòa án chị T đều nhận được giấy triệu tập chị tham gia tố tụng nhưng chị T không chấp hành, không hợp tác, không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không tham gia các phiên hòa giải cũng như phiên tòa sơ thẩm, chị T chỉ có ý kiến duy nhất chị T ghi trong biên bản giao giấy triệu tập nội dung “Tôi Ngô Thị T yêu cầu bà Dương Thị Hồng v của ông Ngô Văn M2 trả lại sổ hồng cho Lê Chí L1 chồng của bà Ngô Thị T nếu không giải quyết được thì đừng làm phiên nữa”.

[3] Về nội dung vụ án:

- Ông Ngô Văn M và bà Dương Thị H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị T và anh Nguyễn Lý Chí T1 đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng do chị T và anh T1 tự giải quyết.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ

số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19, diện tích 4562,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Dương Thị H và chị Ngô Thị T.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn M2, bà Dương Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019, bên tặng cho là Dương Thị H, bên nhận tặng cho là chị Ngô Thị T, tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19, diện tích 8694,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, do bà Dương Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, ông M2 trình bày: ông bà vay tiền Ngân hàng mất khả năng thanh toán chuyển thành nợ xấu, để có tiền trả nợ Ngân hàng ông bà phải vay mượn từ nguồn khác để trả nợ Ngân hàng. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong thì Ngân hàng không tiếp tục cho vay lại, nên ông M2, bà H nhờ chị T là con gái ruột đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19, bằng hình thức lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19 diện tích 8694,9m² chị T được đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N - chi nhánh V - phòng G để vay số tiền 700.000.000 đồng, đến hạn không có tiền trả nợ cho ngân hàng. Ông M2, bà H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất 4.132,2m² cho anh Nguyễn Văn D Em và chị Trương Thị H1 vợ của anh D Em, tại thửa 41, tờ bản đồ số 19 diện tích chung là 8694,9m², với giá chuyển nhượng là 1.239.660.000 đồng, anh Dũng E, chị H1 mang tiền đến trả cho ngân hàng xong lấy giấy chứng nhận lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất 41, tờ bản đồ số 19, được tách thành 2 thửa, thửa 318 tờ bản đồ số 19 diện tích 4132,2m² được sang tên cho chị Trương Thị H1, còn lại thửa 319 tờ bản đồ số 19 diện tích 4562,7m² chị T đứng tên.

Lời trình bày của ông M2, bà H phù hợp với những chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng anh D Em trình bày, anh D Em nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M2, bà T phần đất diện tích 4.132,2m² khi nhận chuyển nhượng thì anh Dũng E đứng ra trả số nợ do chị T vay tại ngân hàng N - chi nhánh V - phòng G số tiền 857.000.000 đồng đưa cho chị T 21.000.000 đồng đưa cho bà H 75.000.000 đồng, còn lại số tiền 286.000.000 đồng anh D Em đưa cho chị T để làm thủ tục sang tên tách thửa cho anh D Em, phù hợp với giấy cam kết của chị T (bút lục 163), nội dung giấy cam kết là “Tôi cam đoan sau khi cha tôi là ông Ngô Văn M3 trả tôi số tiền 165.000.000 đồng, tôi sẽ trả lại số đất do Ngô Thị T đứng tên cho cha tôi là ông Ngô Văn M2”. Nhưng sau khi nhận đủ số tiền 165.000.000 đồng chị T không trả lại đất cho ông M2, bà H. Từ những căn cứ trên, nhận thấy việc ông M2, bà H nhờ chị T đứng tên dùng quyền sử dụng đất là có thật.

[5]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2022 tại thửa 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4562,7m² giữa chị Ngô Thị T với anh Nguyễn Lý Chí T1. Anh Chí T1 trình bày tại các (bút lục 15, 76, 99) anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của chị T với giá là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) đã trả cho chị T 700.000.000 đồng còn lại 300.000.000đ thỏa thuận đến tháng 9/2022 trả đủ cho chị T. Khi mua đất anh và chị T có đến tại phần đất nhưng không có kêu tứ cận

xác định ranh đất, anh thấy trên đất có căn nhà và trại đóng ghe anh mua đất chứ không có mua nhà. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T đến nay anh không có quản lý sử dụng đất cũng không có thu huê lợi trên đất. Tòa án yêu cầu anh T1 làm đơn yêu cầu độc lập số tiền 700.000.000 đồng tiền trả cho chị T (bút lục 90) nhưng anh T1 không thực hiện. Theo biên bản định giá tài sản thì nhà vật kiến trúc trên đất có giá trị là 374.964.000 đồng. Xác định là tài sản của ông M2, bà H, anh T1 thừa nhận không có mua. Đồng thời anh T1 cũng khẳng định và cam kết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 319, tờ bản đồ số 19 diện tích 4562,7m² do anh cất giữ không có thể chấp Ngân hàng, không có chuyển nhượng cho người khác.

Tại phiên tòa ngày 23/10/2023 anh Chí T1 xuất trình các văn bản như “Tờ thỏa thuận của chị Lê Mã Mộng T2, biên nhận của chị Lê Mã Mộng T2, biên nhận tạm ứng của chị Ngô Thị T”. Tại phần thủ tục xét hỏi của Hội đồng xét xử anh Chí T1 thừa nhận phần đất tại thửa 319 tờ bản đồ số 19, diện tích 4562,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long là do anh đứng tên dùm chị T, chị T nhờ anh đứng tên và hứa khi vay được tiền của ngân hàng thì chị T sẽ cho anh T1 300.000.000 đồng, anh T1 không có trả cho chị T 700.000.000 đồng như những lần anh trình bày trong các biên bản hòa giải, anh T1 chỉ tạm ứng cho chị T số tiền 100.000.000 đồng chị T có làm tờ tạm ứng ngày 30/2/2022, tại biên nhận ngày 09/6/2022 của chị Lê Mã Mộng T3 ghi “ Tôi có mượn tiền của anh T1 số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) trong phần giấy thế chấp nhờ T1 đứng tên, đến ngày tôi trả lại T1 số tiền trên T1 phải ký chuyển nhượng lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T mà T1 đã đứng tên dùm”, đồng thời anh T1 trình bày các giao dịch giữa anh T1 với chị T, anh H2 tự anh T1 giải quyết.

Phản hồi của kiểm sát viên, anh T1 có yêu cầu đưa chị T3 và ông H2 vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của anh T1, yêu cầu này của anh T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Anh T1, chị T, chị Mộng T2 và ông H2 có quyền khởi kiện một vụ án khác khi có yêu cầu.

[6]. Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Lý Chí T1 và chị Ngô Thị T ký ngày 08/2/2022 là hợp đồng giả cách không có thật, nên hợp đồng này vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H là có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H.

- Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm:

- Theo kết quả đo đạc và định giá tài sản tại phần đất tranh chấp thể hiện có căn nhà của chị Ngô Thị D1 và anh Phạm Văn C đang sinh sống có giá trị 47.665.000 đồng (bút lục 86), được ông Ngô Văn M2, bà Dương Thị H chị Ngô Thị D1 và anh Phạm Văn C xác định đây là tài sản của ông M2, bà H cất cho con là chị D1 và chồng của chị D1 là anh C ở, vì anh C là thợ sửa chữa tàu ghe cùng với ông M2. Tòa án có triệu tập anh C, chị D1 tham gia phiên tòa nhưng anh C có đơn xin

vắng mặt, chị D1 có mặt tại phiên tòa, chị D1 thừa nhận căn nhà chị ở là của ông M2, bà H cất cho vợ chồng chị ở, nếu Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu của ông M2, bà H thì chị D1, anh C không tranh chấp gì tài sản là căn nhà mà anh chị đang ở.

- Trong hồ sơ chưa có hồ sơ thể hiện bà H, ông M2 nợ xấu ngân hàng. Theo ông M2 trình bày nợ xấu ông đã vay mượn bên ngoài đã trả xong cho ngân hàng nên không thể hiện.

- Đối với thửa đất số 41 tách ra làm 2 thửa: Tại công văn số 974/PTNMT ngày 02/10/2023 của Phòng T4 đã thể hiện rõ vào năm 2020, thửa 41 tách ra thành 02 thửa và được cấp mới giấy chứng nhận là thửa 318, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.132,2m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, được cấp giấy chứng nhận cho bà Trương Thị H1 và thửa 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, được cấp giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị T.

- Tại phiên tòa anh T1 xuất trình giấy thỏa thuận giữa bà Lê Mã Mộng T2, ông Nguyễn Văn H2 với anh Chí T1 đối với phần đất tại thửa đất 319 diện tích 4562,7m² nội dung không thể hiện anh Chí T1 có nhận khoản tiền nào của ông H2. Đối với văn bản chị Mộng T2 nhận của anh Chí T1 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tại phiên tòa anh Chí T1 không yêu cầu gì, tự anh Chí T1 với chị T2 giải quyết.

Bị đơn anh Nguyễn Lý Chí T1 tham gia đầy đủ trong quá trình tố tụng tại Tòa án, qua những lần hòa giải tại Tòa án (bút lục 15, 76, 99) anh Nguyễn Lý Chí T1 đều khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 319 tờ bản đồ số 19 diện tích 4562,7m² là do anh cất giữ, anh cam kết không thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng, cũng không chuyển nhượng cho ai. Tại phiên tòa ngày 23/10/2023 anh Nguyễn Lý Chí T1 xuất trình tờ thỏa thuận ngày 09/6/2022, biên nhận nhận tiền ngày 09/6/2022, tờ tạm ứng ngày 12 đến ngày 30/2/2022, Hợp đồng ủy quyền ngày 09/6/2022, tất cả là bản phô tô.

Tại phần thủ tục xét hỏi của Hội đồng xét xử anh T1 xác định các giao dịch giữa anh T1 với chị T, anh T1 với chị Lê Mã Mộng T2, anh T1 với anh Nguyễn Văn H2, tự anh T1 giải quyết. Phần thủ tục xét hỏi của kiểm sát viên tham gia phiên tòa thì anh T1 yêu cầu đưa anh H2, chị T2 vào tham gia tố tụng và đề nghị hoãn phiên tòa, việc yêu cầu của anh T1 là không phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng và kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Quyền lợi của anh T1, anh H2, chị T2 bị thiệt hại nếu có, thì các đương sự có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[8] Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.696.000đ (ba triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng) chị Ngô Thị T và anh Nguyễn Lý Chí T1 mỗi người phải nộp 1.848.000 (một triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Ngô Văn M2 do ông M2 đã nộp tạm ứng trước.

[9] Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Lý Chí T1 và chị Ngô Thị T mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 457; Điều 459 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100; khoản 1 Điều 166; Điều 167 và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 2 của Luật người cao tuổi; Điều 3, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị T với anh Nguyễn Lý Chí T1, số công chứng 00374, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/02/2022, tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, do chị Ngô Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng do chị Ngô Thị T và anh Nguyễn Lý Chí T1 không yêu cầu, nên không xem xét. Các đương sự có quyền khởi kiện một vụ án khác khi có yêu cầu.

- Công nhận phần đất tại thửa số 319, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.562,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị H với chị Ngô Thị T, số chứng thực 216, quyền số 01/2019 – SCT/HĐ,GD ngày 18/7/2019, tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 19, diện tích 4562,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Dương Thị H với chị Ngô Thị T.

Ông Ngô Văn M2, bà Dương Thị H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Vị trí, kích thước, giáp cận của phần đất theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V ngày 18/7/2023 kèm theo bản án).

2. Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.696.000đ (ba triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng) chị Ngô Thị T phải nộp 1.848.000 (một triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và anh Nguyễn Lý Chí T1 phải nộp 1.848.000 (một triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Ngô Văn M2 do ông M2 đã nộp tạm ứng trước.

3. Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Lý Chí T1 phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) và chị Ngô Thị T phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Văn M2 và bà Dương Thị H không phải chịu án phí.
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 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, 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử lại phúc thẩm./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Huỳnh Văn Vui