TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 14/ 4/ 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Hải Trung
Ông Nguyễn Thanh Trang

- Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên,Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 32/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về việc:*"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 10/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa:

1.Nguyên đơn:

*1.1.*Ông Chung V, sinh năm 1967 (vắng mặt)

*1.2.*Bà Trần Thị T, sinh năm 1965 (vắng mặt)

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

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Trần Hoàng T1, sinh năm 1979 (có mặt). Địa chỉ: số F, Phó C, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và ông Chung Phú T2, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2024 và ngày 12/4/2022) (có mặt).

2.Bị đơn:

*2.1.*Bà Chung Mai L, sinh năm 1960 (có mặt)

*2.2.*Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh Trinh, xã Vĩnh Xuân, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1946 (vắng mặt)

*3.2.*Ông Trần Văn B, sinh năm 1940 (vắng mặt)

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

Người đại diện hợp pháp của bà X và ông B là bà Trần Thị T3, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024)(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2022 của các nguyên đơn ông Chung V, bà Trần Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Chung Phú T2 và ông Trần Hoàng T1 là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 249 và thửa đất số 386 cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của cụ Chung Q (chết ngày 13/04/2012). Trước đây cụ Chung Q có cho vợ chồng bà Chung Mai L (con gái) và ông Nguyễn Văn C (con rễ) mượn hai thửa đất này để trồng lúa sinh sống, vì hoàn cảnh hai vợ chồng bà L ông C lúc đó rất khó khăn. Sau này khi cụ C1 Quan tặng cho hai thửa đất này lại cho ông Chung V theo hợp đồng tặng cho số: 172/HĐGD lập ngày 17/09/2008 (chỉnh mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chung V đứng tên) thì ông Chung V vẫn để cho vợ chồng bà L, ông C tiếp tục sử dụng đất để trồng lúa, thuế hàng năm trước đây do cụ Chung Q đóng.

Khi cụ Chung Q còn sống có yêu cầu vợ chồng bà L ông C trả lại thửa đất 249 và thửa đất 386, lý do nhiều lần bà L ông C bất hiếu với cụ Chung Q. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà L ông C đã tự ý ký chuyển nhượng thửa đất số 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7 m^2 loại đất trồng lúa nước cho bà Nguyễn Thị X và ông Trần Văn B. Vào ngày 19/03/2022 ông T2 có đến nhà bà Nguyễn Thị X để hỏi về thửa đất 249, tờ bản đồ số 14 thì bà Nguyễn Thị X có đem Giấy chuyển nhượng đất mà bà L ông C ký bán cho bà X ông B. Trong giấy chuyển nhượng đất này không có chữ ký xác nhận của bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn B. Đồng thời cũng không có sự đồng ý của cụ Chung Q vào thời điểm đó. Việc ông C, bà L chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà tự ý ký Giấy chuyển nhượng đất cho bà X, ông B và bà X, ông B mua đất không chính chủ nên sự mua bán đất này là trái pháp luật, cố ý chiếm đoạt tài sản. Đối với đất đai thì người dân chỉ có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không thể nào bán đất của nhà nước được, nên tờ Giấy chuyển nhượng đất này cũng đã ghi sai, không đúng qui định pháp luật. Khi Bà L, ông C ký giấy chuyển nhượng thửa đất số 249 tờ bản đồ số 14 cho bà X, ông B thì ông V, bà T không biết việc ký giấy chuyển nhượng đất này. Hiện thửa đất này bà X quản lý, đang trồng cỏ.

Đối với thửa đất 386 lúc cụ Chung Q còn sống có yêu cầu bà L ông C trả lại đất, vì lúc đó bà L nhiều lần bất hiếu với cụ Q. Sau khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có yêu cầu vợ chồng bà L, ông C trả lại đất thì bà L, ông C cho rằng vợ chồng ông bà đã được cụ Chung Q cho và không đồng ý trả lại cho nguyên đơn. Nhận thấy vợ chồng bà L ông C vì hoàn cảnh khó khăn đã mượn

hai thửa đất 249,386 cùng tờ bản đồ số 14 để canh tác thu lợi nhưng lại tự ý bán thửa đất 249 mà không thông qua nguyên đơn, có ý định chiếm luôn 02 thửa đất đã mượn, thửa 386 hiện nay bà L, ông C không canh tác, để đất trống.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- Vô hiệu "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 giữa bà L, ông C và bà X, ông B đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Chung V và bà Trần Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01495 ngày 27/07/2012, giao trả lại thửa đất 249 cho ông Chung V và bà Trần Thị T.

- Yêu cầu vợ chồng bà L ông C trả lại cho ông Chung Văn T4 đất số 386, tờ bản đồ số 14, diện tích 2069,6m^2, loại đất trồng lúa nước tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Chung V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13073 ngày 11/02/2022.

Đối với cây trồng trên thửa đất số 249 thống nhất số lượng cây theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn gồm có 20 cây dừa từ 5 – 25 năm tuổi, 10 cây mít từ 3 – 5 năm tuổi (đã chết 05 cây mít), còn lại 05 cây mít.

Số lượng cây trồng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2025 của TAND tỉnh Vĩnh Long ông T2 không đồng ý, vì có một số cây trồng như 05 năm cây dừa từ 1 – 3 năm tuổi, 01 cây xoài từ 5 – 25 năm tuổi, 29 cây chuối loại 1, những cây này phát sinh sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ 24/11/2022 nên ông T2 không đồng ý.

Đối với 05 cây dừa (đã chết 02 cây) còn lại 03 cây do ông C, bà L trồng ngoài bờ kinh là phần đất của nhà nước, trường hợp buộc các bị đơn trả lại thửa đất 386 cho nguyên đơn thì nguyên đơn được sử dụng đối với 03 cây dừa nêu trên. Trường hợp các bị đơn muốn đốn bỏ thì nguyên đơn không ngăn cản.

Bà Chung Mai L rút lại đơn phản tố về việc yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ Chung Q và cụ Dư Thị H, nguyên đơn thống nhất.

- Bị đơn bà Chung Mai L và ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 1981 do chính sách nhường cơm sẽ áo của nhà nước, ai có ruộng đất nhiều san sẽ cho người không có đất. Lúc đó cụ Chung Q là cha ruột của bà L có 20 công đất (ấp V là 10 công; ấp V là 10 công). Tính trên đầu người so với số đất thì có dư, nên cụ Q được chính quyền địa phương vận động chia cho gia đình bà L mỗi nhân khẩu 01 công, gia đình bà L

có 04 người nên được chia 3,6 công để làm ăn sinh sống.

Đến năm 1996 được sự đồng ý của cha mẹ là cụ Chung Q và cụ Dư Thị H bà L đã chuyển nhượng thửa đất số 249, diện tích 1457,7m^2 loại đất trồng lúa cho bà Nguyễn Thị X với giá 13 chỉ vàng 24K, bà X, ông B đã nhận đất sử dụng cho đến nay.

Đối với thửa đất số 386, diện tích 2069,6m^2 loại đất trồng lúa, vợ chồng bà L canh tác đến nay đã 41 năm, vào năm 2011 chương trình đo đạc Vlap bà L đăng ký

và được cấp kết quả đo đạc địa chính thửa đất, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Ông Chung V có hẹn với bà L đến Ủy ban nhân dân xã V để làm thủ tục sang tên, nhưng sau đó ông Chung V đăng ký thửa đất 386 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022, bà L không không đồng ý việc ông Chung V đứng tên thửa đất 386 nên xảy ra tranh chấp.

Bà L có ý kiến, yêu cầu như sau:

-Xin rút lại đơn phản tố về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Chung Q và cụ Dư Thị H, bà L sẽ khởi kiện vụ án chia thừa kế khi có yêu cầu.

-Thửa đất số 386, diện tích 2069,6m^2 loại đất trồng lúa cụ Q và cụ H đã cho bà L nên thuộc quyền sử dụng của bà L. Đối với 03 cây dừa bà L trồng trên bờ kinh, nếu giao đất cho bà thì cây trồng bà sử dụng, nếu giao trả đất cho nguyên đơn bà không yêu cầu giải quyết đối với cây trồng.

-Đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2 loại đất trồng lúa bà L và ông C đã chuyển nhượng cho ông B và bà X vào năm 1996 với giá là 13,4 chỉ vàng 24k, đã nhận đủ vàng, giao đất cho ông B bà X canh tác cho đến nay thì công nhận đất cho ông B, bà X.

- Bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn B có đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị T3 là người đại diện hợp pháp của bà X, ông B trình bày:

Vào ngày 23/12/1996 ông Nguyễn Văn C, bà Chung Mai L có làm "Giấy chuyển nhượng đất" cho ông Trần Văn B bà Nguyễn Thị X với diện tích đất là 1600m^2 loại đất ruộng, tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với số vàng 22,4 chỉ 24k (nay là thửa 249, diện tích 1457,7m^2, tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long). Ông B, bà X đã giao đủ vàng cho bà L, ông C và nhận đất canh tác cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc, chỉ ước chừng khoảng 1600m^2. Do bà L ông C không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B bà X sang tên nên đến nay không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà T3 yêu cầu công nhận cho ông B, bà X thửa đất số 249, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp không công nhận thửa đất 249 cho ông B bà X thì yêu cầu ông C, bà L phải trả lại cho ông B, bà X 22,4 chỉ vàng 24K, hàm lượng vàng 9,7%. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với cây trồng trên thửa đất số 249, bà T3 thống nhất với ông T2 đại diện của các nguyên đơn lấy số lượng cây theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn làm cơ sở giải quyết vụ án, gồm có: 20 cây dừa từ 5 – 25 năm, 10 cây mít từ 3 – 5 năm (đã chết 05 cây), còn lại 05 cây mít.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

-Các đương sự đều thống nhất diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 386 là 2069,6m^2, thửa 249 là 1457,7m^2. Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa các bên thống nhất thỏa thuận là 60.000đ/m^2 làm căn cứ giải quyết vụ án.

-Bị đơn bà Chung Mai L rút lại đơn phản tố yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Chung Q và cụ Dư Thị H.

-Ông Trần Hoàng T1 và ông Chung Phú T2, đại diện của các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Chung V và Trần Thị T.

-Bà Chung Mai L và ông Nguyễn Văn C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ông C thừa nhận toàn bộ nội dung " giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 do chính ông C viết, ông C và bà L ký tên, tuy nhiên ông C nghi ngờ chữ số 22,4 chỉ vàng 24K bị sửa chữa, tẩy xóa. Ông C, bà L chỉ thừa nhận có nhận của bà X ông B là 13,4 chỉ vàng 24K. Trường hợp vô hiệu "giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 thì bà L, ông C không đồng ý trả lại 13,4 chỉ vàng 24K cho bà X, ông B, yêu cầu công nhận đất cho ông B, bà X. Ông C yêu cầu giám định chữ số 22,4 trong giấy chuyển nhượng đất lập ngày 23/12/1996.

Bà Trần Thị T3, đại diện cho ông B, bà X yêu cầu công nhận thửa đất số 249 cho ông B, bà X. Trường hợp buộc giao trả đất cho nguyên đơn thì yêu cầu các bị đơn trả lại 22,4 chỉ vàng 24K (hàm lượng vàng 9,7%) và bồi thường cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71,72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: áp dụng các Điều 26, 37, 39, 147, 157, 159, 161, 165, 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100 Luật Đất đai 2013; Điều 131, 133, 139, 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ xét xử yêu cầu chia thừa kế của bị đơn Chung Mai L.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chung V, Trần Thị T.

+ Vô hiệu giấy chuyển nhượng đất giữa bà Chung Mai L, ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị X và ông Trần Văn B, đối với thửa đất 249 tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7 m^2, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp V, Xã V, Huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông B, bà X giao trả lại thửa đất 249 cho ông Chung V và bà Trần Thị T.

+ Buộc vợ chồng bà L ông C trả lại cho ông Chung Văn T4 đất số 386, tờ bản đồ số 14, diện tích 2069,6m^2, loại đất trồng lúa nước tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Chung Mai L, Nguyễn Văn C.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X và ông Trần Văn B.

Buộc vợ chồng bà L ông C trả cho bà X và ông B 22,4 chỉ vàng 24K *(9,7%).*

Buộc bà T và ông V trả giá trị cây trồng cho ông B, bà X số tiền 27.040.000đ.

- *Về án phí:* bị đơn bà L và ông C là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- *Chi phí tố tụng:* tổng cộng 5.919.296đ nguyên đơn chịu toàn bộ và đã nộp xong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên Tòa, kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Chung V và bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu vô hiệu "Giấy chuyển nhượng đất" giữa bà Chung Mai L và bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn B đối với thửa đất 249 tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa, giao trả lại thửa đất 249 cho ông Chung V và bà Trần Thị T. Yêu cầu vợ chồng bà L ông C trả lại cho ông Chung Văn T4 đất số 386, tờ bản đồ số 14, diện tích 2069,6m^2, loại đất trồng lúa, cả hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Bà Chung Mai L có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chung V và bà Trần Thị T và chia di sản thừa kế của cụ Chung Q và cụ Dư Thị H để lại diện tích đất khoảng 24000m^2, vụ án có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan định cư ở nước ngoài (Úc) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 giữa bà Chung Mai L, ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn B, Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 249, yêu cầu ông B, bà X trả lại thửa đất 249 cho nguyên đơn và yêu cầu bà L và ông C trả lại thửa đất 386 cho nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn.Vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

[3] Về việc rút lại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn Chung Mai L và không đưa người thừa kế của cụ Chung Q tham gia tố tụng:

Vào ngày 14/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn nhận đơn yêu cầu phản tố đề ngày 16/11/2023 của bị đơn Chung Mai L, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chung V và bà Trần Thị T và chia thừa kế theo pháp luật căn nhà và đất ở chợ V2 và đất ruộng khoảng 24000m^2 ở ấp V và ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đến ngày 25/12/2024 bà Chung Mai L gửi đơn yêu cầu tạm dừng phân chia tài sản, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2025 của Tòa án, bà L xác định bà tự nguyện rút lại toàn bộ đơn phản tố đề ngày 16/11/2023. Xét việc rút lại đơn phản tố của bà L là tự nguyện và việc rút lại đơn phản tố trước khi có quyết định đưa vụ án

ra xét xử, vì vậy việc giải quyết vụ án không có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của những những người thừa kế của cụ Chung Q và cụ Dư Thị H (gồm Phan Lệ H1, Chung Ngọc T5, Chung Ngọc D, Chung V1, C, Chung Thủy H, Chung T, Chung M, Chung Thị H2, Chung Khánh L1). Do đó Hội đồng xét xử quyết định không đưa những người thừa kế của cụ Chung Q và Cụ Dư Thị H tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[4] Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Chung Mai L về việc chia di sản thừa kế của cụ Chung Q và cụ Dư Thị H, do bà L rút lại yêu cầu. Bà Chung Mai L có quyền khởi kiện chia thừa kế khi có yêu cầu.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn C cho rằng chữ số 22,4 trong "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 bị tẩy xóa, sửa chữa nên đề nghị giám định. Xét thấy, ông C thừa nhận toàn bộ nội dung "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 do ông C viết và ông C, bà L ký tên. Tuy nhiên bản chính "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 do bà Trần Thị Tâm giao N (bút lục số 334), trong đó chữ số 22,4 không có dấu hiệu bị tẩy xóa hay sửa chữa như ông C trình bày nên không cần thiết phải giám định theo yêu cầu của ông C.

Về nội dung:

Tài sản tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án gồm hai thửa đất:

-Thửa số 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa nước, do ông Chung V và bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện T cấp giấy ngày 27/7/2012.

-Thửa số 386, tờ bản đồ số 14, diện tích 2069,6m^2, loại đất trồng lúa nước, do ông Chung V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy ngày 11/02/2022.

Tọa lạc đất ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

[1]Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

Các nguyên đơn cho rằng cụ Chung Q có lập di chúc và tặng cho ông Chung Văn T4 đất 249 diện tích 1457,7m^2 và thửa đất 386, diện tích 2069,6m^2 loại đất trồng lúa, ông Chung V và bà Trần Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà L ông C hoàn cảnh khó khăn nên cụ Chung Q cho bà L và ông C là con gái và con rể mượn đất canh tác trồng lúa, sau đó do bà L không hiếu thảo nên cụ Chung Q có đòi lại đất, nhưng bà L không trả. Còn bà L thì cho rằng cụ Chung Q đã cho bà L 02 thửa đất nêu trên, không phải cho mượn.

Xét thấy: khi cụ Chung Q còn sống có phân chia đất cho các con xong, phần còn lại 12 công đất ruộng, 01 căn nhà và tài khoản Ngân hàng 100 triệu đồng, 01 xe hon đa, cụ Q lập di chúc vào ngày 19/12/2002 có xác nhận của trưởng ấp và chứng thực của UBND xã V. Theo di chúc có chia cho bà C1 Mai Lan 3000 mét vuông đất. Tuy nhiên đến ngày 09/09/2009 cụ Chung Q lập tờ di chúc sửa đổi, bổ sung, có xác nhận của trưởng ấp và chứng thực của UBND xã V, nội dung di chúc:" tờ di chúc ngày 19/12/2002 tôi có nói cho con gái tôi C1 mai L 3000 mét đất ruộng, nay tôi đổi ý định là không cho, do Chung Mai L không có nhu cầu sử dụng và không hiếu thảo với tôi nên tôi cho toàn bộ đất ruộng này cho con trai là Chung V".

Theo hợp đồng tặng cho số 172/HĐGD lập ngày 03/9/2008 cụ C1 Quan tặng cho ông Chung Văn T4 đất số 177 (nay là thửa 249) và thửa số 246 (nay là thửa 386) và thửa 422, ông Chung V được chỉnh lý đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2008.

Như vậy việc ông C1 Quan tặng cho ông Chung V các thửa đất nêu trên là có thật. Quá trình sử dụng ông Chung V có đăng ký thế chấp vay vốn Ngân hàng vào ngày 27/7/2012, cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 422 sang thửa 386 vào ngày 11/02/2022 mà không có ai ngăn cản tranh chấp.

Đối với bà L, ông C cho rằng cụ Chung Q đã cho bà L hai thửa đất 386 và 249, tuy nhiên trong di chúc ngày 09/09/2009 cụ Q đã nêu rõ là do bà L không hiếu thảo nên cụ không cho đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L và ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng cụ Chung Q cho bà L hai thửa đất nêu trên. Bà L cho rằng sử dụng đất trên 40 năm nhưng cũng không thực hiện việc kê khai, đăng ký qua các thời kỳ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 1993 và Điều 95 Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất bắt buộc phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và việc tặng cho có hiệu lực khi tài sản được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó bà L cho rằng cụ Chung Q cho bà L thửa đất 386 và thửa 249 nêu trên là không có căn cứ.

Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu "giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 giữa bà L, ông C và bà X và ông B đối với thửa đất 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2 loại đất trồng lúa nước, buộc ông B, bà X trả thửa đất 249 cho ông Chung V và bà Trần Thị T. Buộc bà L, ông C trả lại thửa đất số 386, tờ bản đồ số 14, diện tích 2069,6m^2 loại đất trồng lúa nước cho ông Chung V. Không chấp nhận yêu cầu của bà L, ông C hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Chung V và bà Trần Thị T.

[2] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị X:

Xét thấy, vào ngày 23/12/1996 bà Chung Mai L và ông Nguyễn Văn C lập " Giấy chuyển nhượng đất" có nội dung: Nguyễn Văn C và vợ Chung Mai L có chuyển nhượng cho Trần Văn B và Nguyễn Thị S (Xẩm) số diện tích đất là 1600m^2 đất ruộng tại ấp V, xã V, huyện T, Vĩnh Long với số vàng 22,4 chỉ vàng 24K, giấy chuyển nhượng đất do ông C viết và vợ chồng ông C ký tên, phía bà X, ông B không có ký tên. Thửa đất này được các bên thừa nhận hiện nay là thửa 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2. Xét việc bà L, ông C chuyển nhượng thửa đất 249 cho bà X,ông B là không đúng quy định của pháp luật, vì lúc này đất do cụ Chung Q đang đứng tên, vào ngày 09/09/2009 cụ Q lập di chúc (sửa đổi, bổ sung) không cho bà L đất, vì bà L không có nhu cầu sử dụng và không hiếu thảo với cụ chung Quan. Bà L cho rằng cụ Chung Q đồng ý cho bà chuyển nhượng đất cho ông B, bà X, nhưng bà L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh, phía nguyên đơn không thừa nhận. Bà L và ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được phép chuyển nhượng đất cho người khác theo quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Do đó "giấy chuyển nhượng đất" lập ngày

23/12/1996 không đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 131,133, 139 Bộ luật dân sự năm 1995. Ông B, bà X cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà L, ông C nhưng không tìm hiểu đất ai đang đứng tên, bà L, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận thì không được phép chuyển nhượng đất. Do đó việc chuyển nhượng đất giữa bà L, ông C và bà X, ông B là trái với quy định của pháp luật nên bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự 1995.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Theo giấy chuyển nhượng đất bà L, ông C nhận của bà X, ông B là 22,4 chỉ vàng 24K, bà L cho rằng bà chỉ nhận của ông B, bà X 13,4 chỉ vàng 24K, nhưng bà L, ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh, phía bà T3 không thừa nhận. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L và ông C chỉ nhận của ông B, bà X 13,4 chỉ vàng 24K mà buộc bà L và ông C phải hoàn trả cho ông B, bà X 22,4 chỉ vàng 24K theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 là phù hợp.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: theo biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2025, các bên đương sự thỏa thuận thống nhất lấy mức giá 60.000đ/m^2 đối với thửa đất 249, loại đất trồng lúa để làm cơ sở giải quyết vụ án. Diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 249 là 1457,7m^2 x 60.000đ/m^2 = 87.462.000đ. Như vậy giá trị quyền sử dụng đất thửa 249 bằng 87.462.000đ, so với giá trị hiện tại của 22,4 chỉ vàng 24K thì không có thiệt hại, do đó không buộc bà L, ông C bồi thường thiệt hại cho bà X và ông B là phù hợp.

[3] Đối với cây trồng trên thửa đất 249:

Xét thấy anh T2 đại diện cho các nguyên đơn và bà T3 đại diện cho ông B, bà X thống nhất giải quyết số cây trồng có trên thửa đất 249 theo biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn (BL 65, 66), gồm có:

-20 cây dừa (từ 5-25 năm) x 1.170.000đ/ cây = 23.400.000đ

-10 cây mít (từ 3-5 năm) x 364.000đ/cây = 3.640.000đ

Tổng cộng là 27.040.000đ

Do buộc ông B, bà X trả đất cho nguyên đơn nên công nhận cho nguyên đơn được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất và buộc các nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông B, bà X với số tiền 27.040.000đ là phù hợp.

[4] Đối với cây trồng trên thửa đất 386:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn có 05 cây dừa từ 3-5 năm (giá 877.000đ/cây). Tuy nhiên theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long trên thửa đất 386 không có cây trồng, vật kiến trúc. Có 03 cây dừa do bà L trồng trên phần bờ kinh công cộng, không nằm trên thửa đất 386. Do đó Tòa án không giải quyết đối với cây trồng nằm ngoài phần đất tranh chấp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Chung V và bà Trần Thị T, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị X.

Vô hiệu "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 giữa bà L, ông C với bà X, ông B. Buộc bà X, ông B trả lại cho ông Chung V và bà Trần Thị T thửa đất 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa nước.

Buộc bà L, ông C trả lại cho ông Chung Văn T4 đất 386, diện tích 2069,6m^2, loại đất trồng lúa nước.

Công nhận cho ông V và bà T được sở hữu các cây trồng trên thửa đất 249, buộc ông V, bà T hoàn trả giá trị cây trồng cho ông B, bà X với số tiền 27.040.000đ.

Buộc bà L ông C hoàn trả ông B, bà X 22,4 chỉ vàng 24K (hàm lượng vàng 9,7%).

[5] Về chi phí tố tụng: căn cứ Điều 157,165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng cộng là 5.919.296đ (TAND huyện Trà Ôn 2.482.296đ,TAND tỉnh Vĩnh Long 3.437.000đ). Ông T2 đại diện cho các nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và nguyên đơn đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Các nguyên đơn ông Chung V và bà Trần Thị T phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bà X, ông B là 27.040.000đ x 5% = 1.352.000đ, tuy nhiên bà T là người cao tuổi được miễn án phí (676.000đ), buộc ông Chung V phải chịu 676.000đ.

Các bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên bà L và ông C là người cao tuổi được miễn án.

Ông B, bà X phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên bà X, ông B là người cao tuổi được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39,147, 157, 159, 161, 165,244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 30, Điều 33 luật đất đai năm 1993, các Điều 95, 97, 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013, các Điều 131, 133, 139, 146 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Đình chỉ xét xử yêu cầu chia thừa kế của bị đơn Chung Mai L. Bà L có quyền khởi kiện chia thừa kế khi có yêu cầu.

2.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chung V và bà Trần Thị T;

2.1.Vô hiệu "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 23/12/1996 giữa bà Chung Mai L, ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn B đối với thửa đất

249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2.2.Buộc ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị X trả lại cho ông Chung V và bà Trần Thị T thửa đất số 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Chung V và bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp ngày 27/7/2012.

2.3.Buộc bà Chung Mai L và ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông Chung Văn T4 đất số 386, tờ bản đồ số 14, diện tích 2069,6m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Chung V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 11/02/2022.

2.4.Buộc bà Chung Mai L và ông Nguyễn Văn C hoàn trả cho ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị X 22,4 chỉ (Hai mươi hai chỉ bốn phân) vàng 24K (loại vàng 9,7%).

2.5.Buộc ông Chung V và bà Trần Thị T hoàn trả cho ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị X giá trị cây trồng trên thửa đất 249 với số tiền là 27.040.000đ (Hai mươi bảy triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

2.6.Công nhận cho ông Chung V và bà Trần Thị T được sở hữu toàn bộ cây trồng có trên thửa đất 249, tờ bản đồ số 14, diện tích 1457,7m^2, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.Về chi phí tố tụng: 5.919.296đ nguyên đơn chịu toàn bộ và đã nộp xong

4.Về án phí dân sự sơ thẩm: bà L, ông C, bà X, ông B và bà T là người cao tuổi được miễn án phí.

Buộc ông Chung V phải chịu 676.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 5.290.000đ theo biên lai số 0014687 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả ông Chung V và bà Trần Thị T số tiền 4.614.000đ (bốn triệu sáu trăm mười bốn nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

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, 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 sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND cùng cấp;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Lưu HS.

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình