

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 10/2017/DS-ST

Ngày: 13-11-2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tiền cải tạo đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Bé

Ông Nguyễn Hồng Quân

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nhi, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Danh, kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2013/TLST- DS ngày 30 tháng 7 năm 2013 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1941 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn O: Ông Diệp Minh Trường – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1951 (có mặt)

Bà Vũ Thị C, sinh năm 1952 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1928; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1960; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà Lưu Thị C, sinh năm 1955; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà Lưu Thị N, sinh năm 1949; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà Lưu Thị Th, sinh năm 1950; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh T

- Bà Lưu Thị N1, sinh năm 1948; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ô , xã P, huyện T, tỉnh T

- Ông Lưu Văn B, sinh năm 1953; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Ngh, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T.

- Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1982 (có mặt)

- Chị Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T.

Ông Thạch U, sinh năm 1955 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch U

- Bà Sơn Thị Kim A, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 50/2 P, Khóm 2, Phường 8, thành phố S, tỉnh S.

- Chị Thạch Thị Ng, sinh năm 1976; (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Anh Thạch C, sinh năm 1978; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh T.

- Bà Tiêu Thị S, sinh năm 1961;

- Chị Thạch Thị Bé H, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh T.

- Thạch Tám B, sinh năm 1993;

- Thạch Thị Ph, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh T.

- Thạch Thị Na, sinh năm 1983;

- Thạch V, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Sơn Thị Kim A, sinh năm 1963; bà Tiêu Thị S, sinh năm 1961; anh Thạch Tám B, sinh năm 1993; bà Thạch Thị Ph, sinh năm 1960; Thạch V, sinh năm 1985; Thạch Thị Bé H, sinh năm 1990 là ông Thạch C sinh năm 1978; Địa chỉ ấp C, xã L, huyện T, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền các ngày 05/5/2015, ngày 06/5/2015, ngày 18/5/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Thạch C và chị Thạch Thị Na:
Bà Lục Khả Tú – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước
tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/6/2013 và các bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào năm 1991, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Thạch U thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 10, diện tích 04 công tầm cây (thực đo là 4.980m²) tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh T giá 04 chỉ vàng 24k, trả vàng và nhận đất với ông U xong, hai bên có làm giấy tay vào ngày 16/01/1991. Sau đó, ông có chuyển nhượng hai cái địa của ông Ba M và ông Năm C giáp ranh với phần đất 4.980m² mà ông chuyển nhượng của ông U, ông đã sang lấp gần xong, nhưng chưa làm ruộng được vì chưa bằng phẳng và còn gốc cây. Do trước đây khi ông chuyển nhượng đất của ông U có vay của vợ chồng ông Q 02 chỉ vàng 24k, do vốn và lãi vàng lên đến 3,5 chỉ vàng 24kara, nên vào năm 1995 ông có cầm cố cho ông Q và bà C 4.980m² với số vàng 3,5 chỉ và 100 con vịt tàu giá 20.000 đồng/con bằng 2.000.000 đồng, hai bên cầm cố không có làm giấy tờ và cũng không có ai biết, nhưng ông có nói với ông Q khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Năm 2008, ông có đến gặp ông Q xin chuộc đất, ông Q cho chuộc 05 chỉ vàng 24kara/một công. Đối với hai cái địa (thực đo 1.129m²) ông không có cầm hay chuyển nhượng cho ông Q, nên ông bà yêu cầu ông Q bà C trả lại.

Nay, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Q, bà C phải cho vợ chồng ông chuộc lại diện tích đất 4.980m² giá 3,5 chỉ vàng 24kara và 100 con vịt tàu giá 20.000 đồng/con và trả lại cho ông phần đất 1.129m² cùng thửa 160.

Tại đơn phản tố ngày 11/8/2015, đơn phản tố bổ sung ngày 19/5/2016 và các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị C trình:

Năm 1993, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông O, bà X phần đất có diện tích 4.980m² thửa 160, tờ bản đồ số 10 tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần với giá 10 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông giao đủ vàng cho vợ chồng ông O tại nhà ông, bà; hai bên có làm giấy tay ghi ngày 21/02/1993, do ông Đặng Văn T viết giấy dùm, ông O có giao giấy chuyển nhượng của ông U ngày 16/01/1991 cho ông giữ.

Tháng 10 năm 1993, con gái của ông O là Nguyễn Thị Ngh có đến nhà ông nhận thêm 01 chỉ vàng 24k để bán luôn hai cái đĩa diện tích 1.129m², việc mua bán hai cái đĩa không làm giấy tờ, khi mua hai cái đĩa thì còn nguyên trạng chưa sang lắp, vợ chồng ông có thuê mướn nhân công sang lắp gần một tháng mới thành ruộng như ngày hôm nay.

Nay, với yêu cầu của vợ chồng ông O cho rằng cầm cố đất thì ông không đồng ý, mà vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.980m² và hai cái đĩa diện tích 1.129m² và yêu cầu tiếp tục sử dụng các phần đất trên, nếu ông O, bà X có nhu cầu chuộc lại thì vợ chồng ông cho chuộc theo giá thị trường. Đối với phần diện tích 1.129m², trước đây là hai cái đĩa, gia đình ông đã bán, sang lắp từ đĩa thành ruộng, nếu Tòa không chấp nhận có việc sang bán giữa ông và ông O thì yêu cầu bồi hoàn tiền công sang lắp là 37.800.000 đồng.

Bà Vũ Thị C thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của ông Nguyễn Văn Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Vợ chồng anh Nguyễn Đức T và chị Nguyễn Thị Bé T: Phần đất có diện tích 4.980m² và 1.129m² tại thửa 160, tờ bản đồ số 10 tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần là do cha và mẹ tôi mua của ông O, bà X năm 1993, cha mẹ giao cho

vợ chồng anh canh tác, nay ông O cho là cầm cố xin chuộc lại vợ chồng anh không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục sử dụng.

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 4 năm 2015, anh Thạch C là người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ của ông Thạch U có yêu cầu độc lập trình bày: Năm 1991, cha của anh là ông Thạch U có chuyển nhượng diện tích đất 4.890m² cho ông O, có làm giấy tay, giá 04 chỉ vàng 24k, nay cha anh chết, anh là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Thạch U, xin hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cha anh và ông O, bà X lập ngày 16/01/1991, anh sẽ trả cho ông O 04 chỉ vàng 24k và nhận lại đất trên để canh tác.

Chị Thạch Thị Na trình bày và yêu cầu như ý kiến Thạch C.

Các thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Thạch U gồm: Sơn Thị Kim A, Thạch Tám B, Thạch Thị Ph, Thạch V ủy quyền cho Thạch C. Riêng chị Thạch Thị Ng không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp với ông O, ông Q.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn O:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 4.980m² thửa 160, tờ bản đồ số 10 tại ấp cầu Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần có nguồn gốc của ông Thạch U. Năm 1991, ông Thạch U chuyển nhượng cho vợ chồng ông O, hai bên có làm giấy tay, hai bên đã giao nhận vàng và giao đất xong. Năm 1992, ông O cầm phần đất này cho vợ chồng ông Q với giá 3,5 chỉ vàng 24k và 100 con vịt tàu giá 20.000đồng/con. Việc cầm cố không có làm giấy tờ. Nhưng phía vợ chồng ông Q, bà C cho rằng hai bên chuyển nhượng, không phải cầm cố và có xuất trình giấy tay chuyển nhượng lập ngày 21/2/1993. Phía ông O, bà X không thừa nhận giấy chuyển nhượng này và yêu cầu giám định. Tại kết luận giám định số 315/KLGD ngày 19/10/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh kết luận: Chữ ký Nguyễn Văn On trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Nguyễn Văn On trên tài liệu mẫu (ký hiệu M1,M2...M11) không phải do cùng một người ký ra. Do đó có căn cứ kết luận tờ chuyển nhượng lập ngày 21/2/1993 do ông Q, bà C xuất trình là không có thật.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử: Xử vô hiệu hợp đồng cầm cố giữa ông O, bà X, ông Q, bà C đối với phần đất 4.980m² tại thửa 160, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với yêu cầu của anh Thạch C: Năm 1991, ông Thạch U đã chuyển nhượng 4 công đất (thực đo 4.980m²) cho ông Nguyễn Văn O, hai bên có lập giấy tay ngày 16/1/1991, thời điểm này, luật đất đai 1987 không cho phép chuyển nhượng..., tuy nhiên khi ông Thạch U còn sống, ông Thạch U trình bày là đã nhận đủ vàng, đã giao đất cho ông O và không có yêu cầu tranh chấp gì đối với phần đất này. Nay, anh Thạch C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thạch U và ông O là không có căn cứ.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Thạch C và chị Thạch Thị Na: Do ông U và ông O làm giấy tay chuyển nhượng đất vào năm 1991, khi ông U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và luật đất đai năm 1987 không cho phép chuyển nhượng, phát canh thu tô, nên hợp đồng trên bị vô hiệu, nên ông Thạch C được nhận lại phần đất 4.980m² và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông O 04 chỉ vàng 24kara.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi nghị án.

Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng cầm cố phần đất có diện tích 4.980m², thửa 160, tờ bản đồ số 10 cho bị đơn, bị đơn cho rằng chuyển nhượng, có giấy tay lập ngày 21/2/1993, nhưng tại kết luận giám định xác định số 315 ngày 19/10/2015 thì chữ ký “on” không phải do ông O ký ra. Nên giấy tay ngày 21/2/1993 là không có thật.

Đối với yêu cầu của Thạch C xin hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/01/1991 là không có cơ sở chấp nhận vì: Phần đất này ông Thạch U đang quản lý

sử dụng, đất chưa được cấp giấy, chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ các thành viên hộ; mặc khác, khi ông U còn sống đã thể hiện ý chí rõ ràng là đã giao đất, nhận vàng của ông O xong, không có yêu cầu hay tranh chấp gì về phần đất nay.

Đối với phần đất 1.129m² thuộc một phần thửa 160 có nguồn gốc trước đây theo các bên khai là 02 cái địa, nhưng theo bản trích lục ngày 02 tháng 6 năm 2014 của văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu Cần là phần đất lấn kinh nên yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Q, bà C thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận của các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Theo hồ sơ thì Tòa án thụ lý và quyết định đưa vụ án ra xét xử xác định Quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” nhưng do có đơn phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng nên quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng, tiền cải tạo đất”

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Do ông Thạch U được xác định tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thụ lý số 293/2009/TLST-DS, ngày 29/12/2009. Tại quyết định đình chỉ số: 20/2010/QĐST-DS ngày 16/12/2010 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần đã đình chỉ vụ án với lý do: Vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do có kháng nghị theo thủ tục giám đốc của Viện kiểm sát tỉnh Trà Vinh, nên tại quyết định giám đốc thẩm số 05/2013/DS-GĐT ngày 20/02/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xử hủy quyết định đình chỉ vụ án nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần. Ngày 30/7/2013, Tòa án huyện Tiểu cần thụ lý lại vụ án, ngày 24/4/2011, trong quá trình giải quyết vụ

án ông Thạch U chết nên các người vợ và các con ông Thạch U được xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Thạch U có yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung:

[2.1]- Đối với phần đất có diện tích 4.980m² thửa 160, tờ bản đồ số 10 tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của ông Thạch U. Ngày 16/01/1991, ông Thạch U có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho ông O với giá 04 chỉ vàng 24k, hai bên đã giao nhận vàng giao đất xong. Khi còn sống, Tòa án có lấy lời khai của ông Thạch U thì ông U không tranh chấp và không ý kiến gì, việc ông O, ông Q tranh chấp Tòa giải quyết cho ai sử dụng ông cũng đồng ý.

- Vợ chồng ông O, bà X cho rằng: Vào năm 1995, ông bà có cầm phần đất có diện tích 4.980m² thửa 160, tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị C với giá 3,5 chỉ vàng 24kara và 100 con vịt tàu giá 20.000 đồng/con. Hai bên không có làm giấy tờ gì và có thỏa thuận bằng lời nói khi nào có tiền thì chuộc lại.

Vợ chồng ông Q, bà C thì cho rằng ông O bà X chuyển nhượng không phải cầm cố như trình bày của ông O, bà X. Ông Q, bà X có cung cấp tờ giấy tay được lập ngày 21/2/1993, do ông Đặng Văn T viết dùm tại nhà ông Q; ông O bà X ký tên vào giấy chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Tú. Ông Q bà C giao đủ 10 chỉ vàng cho ông O bà X, có sự chứng kiến của vợ chồng ông và vợ chồng ông O, ông Đặng Văn T.

Để chứng minh là có việc chuyển nhượng: ông Q cung cấp giấy viết tay do ông T viết ngày 21/2/1993.

Ông Tú thừa nhận có viết tờ sang nhượng này tại nhà ông Q có mặt vợ chồng ông Q và vợ chồng ông O và ông T, ông T khai sau khi viết xong thì vợ chồng ông O có ký tên vào tờ sang nhượng, nhưng không chứng kiến việc giao đất, giao vàng giữa hai bên. Vợ chồng ông O không thừa nhận có đến nhà ông Q và không thừa nhận việc lập giấy tay này và không có ký tên vào bất cứ giấy tờ gì của ông Q, trong đó có giấy

chuyển nhượng đất lập ngày 21/2/1993. Ông O yêu cầu giám định chữ ký “on” trong tờ chuyển nhượng ngày 21/2/1993.

Tại kết luận giám định số 315/KLGD ngày 19/10/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh kết luận: Chữ ký Nguyễn Văn On trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Nguyễn Văn On trên tài liệu mẫu (ký hiệu M1,M2...M11) không phải do cùng một người ký ra.

Do lời khai của ông T, bà C, ông Q có mâu thuẫn, nên ngày 29/8/2016 Tòa án có tiến hành ghi lời khai ông Đặng Văn T, thì ông Tú trình bày: ông là người viết giấy tay: Tờ sang nhượng đất ngày 21/2/1991, sau khi viết xong thì ông O ký tên, còn chữ: Siêng là do ông viết thay cho bà X, nhưng trong biên bản ghi lời khai ngày 24/3/2010 và biên bản đối chất ngày 18/10/2016 thì ông T lại khai không nhất quán nhau. Bà C, ông Q khai khi viết giấy sang nhượng đất xong, thì có mặt 05 người gồm: ông Q, bà C, ông O, bà X, ông Tú thì bà C giao vàng cho bà X có sự chứng kiến của 05 người, nhưng ông Tú cho rằng không biết, không thấy việc giao vàng giữa bà C và bà X, có lúc thì ông Tú khai bà X, ông O cùng ký tên vào tờ sang nhượng đất ngày 21/2/1993, có lúc thì ông khai ký thay cho bà X, chỉ có ông O ký.

Lời khai ông Q, bà C không nhất quán nhau như: ngày 21/2/1993, khi viết giấy chuyển nhượng thì có lúc khai ông T tới nhà ông Q trước, có lúc khai ông O, bà X tới trước. Có lúc khẳng định khi giao vàng ông T thấy, biết; có lúc thì khai không biết ông T có để ý thấy hay không.

Mặc khác vợ chồng ông O, bà X không thừa nhận có mặt và có ký tên vào “tờ sang nhượng đất ngày 21/2/1993”.

Như vậy, Qua kết quả giám định, các lời khai của của các đương sự có mâu thuẫn nhau, nhân chứng duy nhất là ông Tú cũng có lời khai không phù hợp với vợ chồng ông Q, bà C, điều đó chứng tỏ giấy tay lập ngày 21/2/1993 là không có thật. Từ đó, thấy có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của ông O, bà X là phần đất có diện tích 4.980m², thửa số 160, tờ bản đồ số 10 là cầm cố như ông O trình bày, còn vợ

chồng ông Q, bà C cho là hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là không có cơ sở.

Như vậy: Hội đồng xét xử xác định phần diện tích 4.980m², thửa 160, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới giữa ông O, bà X, ông Q, bà C mà hai bên tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, do pháp luật về đất đai không có quy định về cầm cố là quyền sử dụng đất, nên hợp đồng cầm cố vô hiệu, nên các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận: ông Q, bà C, chị Nguyễn Thị Bé T, anh Nguyễn Đức T có nghĩa vụ giao diện tích đất 4.980m² cho vợ chồng ông O, bà X, ông O, bà X trả lại cho ông Q, bà C 3,5 chỉ vàng 24kara và 100 con vịt tàu giá 70.000 đồng/con bằng 7.000.000 đồng.

[2.2] Đối với phần diện tích 1.129m² mà ông O, bà X khi mua của ông Chà, ông Mao có nguồn gốc là hai cái địa, nhưng tại văn bản cung cấp thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tiểu Cần thì phần đất trên do lấn kinh công cộng, do đó phần đất này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, mà do Ủy ban nhân có thẩm quyền giải quyết, nên các yêu cầu khác có liên quan như tranh chấp về chuyển nhượng, tiền sang lập cũng không xem xét trong vụ án này.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Thạch C và các thừa kế của ông Thạch U thấy rằng: Vào năm 1991, ông Thạch U làm giấy tay chuyển nhượng cho ông O, bà X 4 công đất (thực đo là 4.980m²), phần đất này, ông U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi còn sống, ông U không có yêu cầu tranh chấp phần đất này, vì ông cho rằng đã chuyển nhượng và nhận vàng xong. Nay, ông U chết, các thừa kế của ông U xin chuộc lại là không có căn cứ chấp nhận.

Không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Thạch C.

Chấp nhận một phần yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn O.

Chấp nhận ý kiến đề nghị của kiểm sát viên.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự, chi phí đo đạc thẩm định, định giá và chi phí trưng cầu giám định tương ứng với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147 và 161, 165, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 1987; Điều 15 pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991 và Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị C, anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị Bé T giao trả lại diện tích đất có diện tích 4.980m² thửa 160, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Hủy tờ sang nhượng đất lập ngày 21/2/1993.

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị C, chị Nguyễn Thị Bé T, anh Nguyễn Đức T có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị X diện tích 4.980m², thửa 160, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận:

- Hướng đông : Giáp thửa 158 có cạnh dài 28,60m; giáp thửa 159 gồm các đoạn có cạnh dài: 10,13m, 10,32m, 18,74m, 24,31m.

- Hướng bắc: Giáp phần còn lại của thửa 160 gồm các đoạn có cạnh dài: 20,53m, 22,25m, 12,10m.

- Hướng nam: Giáp thửa 162, 161 có cạnh dài 82,10m

- Hướng tây: Giáp kênh có cạnh dài 55,83m.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính theo hiện trạng ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tiểu Cần).

Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị X hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị C số vàng 3,5 chỉ vàng 24k loại 98%, và 7.000.000 đồng.

[2] Đối với phần đất có diện tích 1.129m² thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ số 10 và các tranh chấp khác liên quan đến phần đất này chuyển Ủy ban nhân dân giải quyết theo thẩm quyền.

[3] Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Thạch U về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/01/1991 và yêu cầu chuộc lại phần đất có diện tích 4.980m² thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Cầu Tre, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

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 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] Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí sơ thẩm do nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là 355.000 đồng tại biên lai số 0001520 ngày 29/7/2013 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu cần;

- Anh Thạch C thuộc diện hộ cận nghèo theo quy định của Chính phủ nên miễn cho anh Thạch C toàn bộ án phí sơ thẩm, hoàn lại cho Thạch Canh 200.000 đồng tại biên lai số 0010315 ngày 05/3/2015 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị C phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.329.000 đồng tại các biên lai số 0005099 ngày 06/6/2016 và biên lai số 0001296 ngày 17/11/2015 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, nên bà C, ông Q được hoàn lại số tiền đã nộp tiếp 1.129.000 đồng.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá giá, giám định:

- Chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Nguyễn văn Q, bà Vũ Thị C phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá giá là 3.983.230 đồng, số tiền thu của ông Q, bà C được hoàn lại cho ông O, bà X. Hoàn lại cho ông O, bà X tiền thừa đã nộp ngày 01/4/2016 là 400.000 đồng (nhận tại Tòa án huyện Tiểu Cần).

- Chi phí giám định: Buộc ông Nguyễn văn Q, bà Vũ Thị C phải chịu 2.630.000 đồng chi phí giám định. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn văn O tiền nộp thừa chi phí giám định là 370.000 đồng (nhận tại Tòa án huyện Tiểu Cần)

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 của Luật thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tiểu Cần ;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Những người tham gia tố tụng;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Long

