TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỒNG NGỰ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2019/DS-ST
Ngày: 27-11-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Văn Bình.

2. Ông Nguyễn Văn Ta.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Êm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần Thái Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm 1946. Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh H, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018); có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông R, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp L, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

2.2 Bà M, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp L, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn M: Ông T là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Chi nhánh trợ giúp pháp lý số 02 thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

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

3.1. Bà L, sinh năm 1951, vắng mặt;

3.2. Anh L1, sinh năm 1979, vắng mặt;

3.3. Chị P, sinh năm 1981, vắng mặt;

3.4. Anh H1, sinh năm 1983, vắng mặt;

3.5. Anh T1, sinh năm 1988, vắng mặt;

3.6. Chị T2, sinh năm 1985, vắng mặt;

3.7. Chị T3, sinh năm 1973, vắng mặt;

3.8. Cháu T4, sinh năm 2005;

Người đại diện hợp pháp cho cháu T4 là chị T3 (mẹ ruột, là người đại diện theo pháp luật).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Bà N, sinh năm 1963, có mặt;

3.10. Chị X, sinh năm 1980, vắng mặt;

3.11. Anh C, sinh năm 1982, vắng mặt;

3.12. Anh Q, sinh năm 1985, vắng mặt;

3.13. Anh Q1, sinh năm 1987, vắng mặt;

3.14. Chị E, sinh năm 1990, vắng mặt;

3.15. Cháu T5, sinh ngày 12/11/2008;

3.16. Cháu T6, sinh ngày 26/10/2011;

Người đại diện hợp pháp cho cháu T5, cháu T6 là chị E (mẹ ruột, là người đại diện theo pháp luật).

3.17. Anh T7, sinh năm 1994, vắng mặt;

3.18. Anh M1, sinh năm 1974, vắng mặt;

3.19. Chị V, sinh năm 1996, vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của anh M1 và chị V: Bà M là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền cùng ngày 08/10/2019).

3.20. Anh D, sinh năm 1978, vắng mặt;

3.21. Chị T8, sinh năm 1977, vắng mặt;

3.22. Cháu L2, sinh năm 2003;

Người đại diện hợp pháp cho cháu L2 là anh D (cha ruột, là người đại diện theo pháp luật);

3.23. Bà H2, sinh năm 1950, vắng mặt;

3.24. Chị T9, sinh năm 1982, vắng mặt;

3.25. Anh C1, sinh năm 1984, vắng mặt;

3.26. Chị K, sinh năm 1987, vắng mặt;

3.27. Chị T10, sinh năm 1985, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.28. Anh T11, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, vắng mặt;

3.29. Bà C2, sinh năm 1951, vắng mặt;

3.30. Chị Q2, sinh năm 1984, vắng mặt;

3.31. Anh Q3, sinh năm 1978, vắng mặt;

3.32. Cháu T12, sinh ngày 15/10/2003;

3.33. Cháu T13, sinh ngày 27/02/2011;

Người đại diện hợp pháp cho cháu T12, cháu T13 là chị Q2, (mẹ ruột, là người đại diện theo pháp luật).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.34. Ngân hàng X. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đ1 – Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông T14 – Chức vụ: Phó phòng dịch vụ ngân hàng bán lẻ của Ngân hàng X – Chi nhánh Đồng Tháp. Địa chỉ: khóm 4, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đ, do anh H đại diện, trình bày:

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R: Ông Đ có phần đất theo thực tế khoảng 6.700m^2, được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất 3.931m^2 thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 4, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, phần còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/01/2005 âm lịch, ông Đ có cố toàn bộ phần đất của ông Đ cho ông R giá 12.000.000 đồng và 01 lượng vàng 24kra 9 tuổi 8, thời hạn sử dụng tính từ năm 2005 đến năm 2007. Hai bên còn thỏa thuận thêm trong trường hợp đến thời hạn chuộc đất mà ông Đ không có tiền chuộc lại đất thì ông R được tiếp tục sử dụng phần đất cố cho đến khi ông Đ có tiền chuộc lại.

Đến ngày 10/09/2011 âm lịch, ông Đ có làm giấy tay bán đất cho ông R giá 16 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8/1.000m^2, ông R đã trả vàng cho ông Đ nhiều lần cụ thể như sau: Ngày 10/9/2011 âm lịch, nhận 35 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8; ngày 19/01/2012 âm lịch, nhận 10 chỉ vàng 24kra vàng 9 tuổi 8; ngày 16/3/2012 âm lịch, nhận 4 chỉ 5 phân vàng 24kra vàng 9 tuổi 8; ngày 29/4/2012 âm lịch, nhận 2 chỉ vàng 24kra vàng 9 tuổi 8; ngày 27/8/2012 âm lịch, nhận 6 chỉ vàng 24kra vàng 9 tuổi 8, tổng cộng là 84 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8. Do ông R trả vàng không Đ thời hạn nên giá vàng có tăng và hai bên thỏa thuận tiền chênh lệch giá vàng là 12.000.000 đồng, ông R có trả cho ông 10.000.000 đồng còn lại 2.000.000 đồng và 23 chỉ 02 phân vàng 24kra 9 tuổi 8. Ông Đ đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông R diện tích 3.931m^2, phần đất còn lại ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R được. Ông R đã sử dụng đất của ông Đ từ khi bán đến nay, nhưng ông R không trả đủ số vàng cho ông Đ như đã thỏa thuận. Tại phiên tòa, xác định chỉ yêu cầu hộ ông R trả số vàng chuyển nhượng đất còn lại là 18,8 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8, không yêu cầu tính lãi; không có tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Về ranh đất giáp với bà M đã thỏa thuận ranh xong từ mốc M3 đến M18 (Theo mãnh trích đo địa chính số 04/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H); rút lại phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp ranh đất và tranh chấp quyền sử dụng đất với bà M.

Bị đơn bà M trình bày: Đối với phần ông Đ đã rút yêu cầu bà không có ý kiến. Bà thống nhất ranh đất giữa bà với ông Đ, ông R là từ mốc M3 đến M18 (Theo mãnh trích đo địa chính số 04/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

Bị đơn ông R, trình bày: Ông có quan hệ họ hàng với ông Đ, ông kêu ông Đ là chú họ. Trong hộ của ông gồm: ông, vợ ông là bà N, con trai Q, con dâu tên

E, cháu nội T6, cháu T5. Khoảng mười mấy năm trước, không nhớ rõ ngày tháng năm, ông có nhận cố đất của ông Đ, phần đất có diện tích bao nhiêu không nhớ khoảng 10,4 công (trong đó có phần đất của ông ở đoạn giữa khoảng 04 công) phần đất của ông Đ là hai bên và có phần đất trũng nên chỉ sử dụng được khoảng 04 công, với giá tổng cộng 2.000.000 đồng – 3.000.000 đồng/năm. Sau khi sử dụng được khoảng 12 năm thì ông Đ bán lại cho ông phần đất này với giá 16 chỉ vàng/một công, ông không xác định được đất của ông Đ có diện tích cụ thể là bao nhiêu (vì có dính phần đất của ông và của bà M) ông chỉ ước lượng phần đất ông Đ được khoảng 06 công nên ông đã đưa vàng cho ông Đ nhiều lần, mỗi lần vài chỉ vàng, đến ngày 11/8/2014, cộng lại là ông đã đưa cho ông Đ 84 chỉ vàng. Vài ngày sau đó, ông đưa thêm số tiền chênh lệch giá vàng cho ông Đ là 10.600.000 đồng (10.000.000 đồng tiền chênh lệch giá vàng và 600.000 đồng cho ông Đ mượn), do ông Đ nói vàng lên giá mà ông chưa có trả vàng đầy đủ cho ông Đ nên phải trả tiền thêm. Ông Đ đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông được diện tích đất là khoảng 3.900m^2 không biết số thửa, tờ bản đồ, tọa lạc tại ấp L, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, đã sang tên cho ông. Hiện nay ông đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng X áp để vay số tiền 110.000.000 đồng. Phần đất còn lại khoảng 02 công thì chưa xác định được ranh, chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nên ông chưa đưa vàng đầy đủ cho ông Đ. Nay ông Đ yêu cầu ông trả số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại, ông không thống nhất vì ông không có đủ khả năng nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của hộ gia đình do ông đại diện đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Ngân hàng X trình bày: Ông R và bà N là khách hàng đang có quan hệ tín dụng với Ngân hàng X. Việc vay vốn có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, thông tin cụ thể về khoản vay và tài sản thế chấp như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 364.0097/2017/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 30/10/2017, số tiền vay 110.000.000 đồngồng, lãi suất 10,6%/năm, thời hạn vay theo hợp đồng 12 tháng.

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 364.097/2017/BĐ ngày 30/10/2017, tài sản thế chấp cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 698009 do UBND huyện H, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 08/10/2014, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01633, cấp cho hộ ông R, diện tích 3.931m^2 , thửa đất số 181, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Quyền sử dụng đất và tài sản liền với đất nêu trên đang được thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, để bảo đảm cho khoản nợ mà bà N và ông R đang

vay tại Ngân hàng X, số tiền dư nợ vay đến thời điểm hiện tại là 110.000.000 đồng và lãi phát sinh. Đề nghị Tòa án, khi giải quyết vụ án, xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng X trong việc nhận tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm nợ vay như nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Q2 trình bày: Bà là cháu ruột của bà M, gọi bà M là cô, có bà con xa với ông Đ. Bà là con ruột ông N1 (chết năm 2015), cha mẹ bà chỉ có một người con là bà. Hộ gia đình bà gồm có: Mẹ bà là C2, chồng bà là Q3, các con là T15, T13. Cha mẹ bà có phần đất giáp ranh với đất bà M đang tranh chấp với ông Đ. Cha bà chết, mẹ già yếu nên giao đất cho bà quản lý, sử dụng. Phần đất này đã có cắm ranh đất rõ ràng, bà không có tranh chấp với ông Đ, bà M. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha bà có lấn qua phần đất của bà M đang sử dụng, bà không có tranh chấp cũng không có yêu cầu, tùy vào Nhà nước giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông D trình bày: Ông không có họ hàng hay mâu thuẫn với ông Đ, ông R. Ông là con ruột ông Đ2 (chết khoảng 10 năm trước), ông Đ2 có vợ tên H2 và có 05 người con là T11, T9, C1, K và D. Trước đây ông sống cùng hộ với cha ông, cha ông có phần đất giáp ranh với đất ông Đ. Sau khi cha ông chết thì cha ông cho ông phần đất này canh tác cho đến nay. Lúc cha ông cho đất, ông Đ đã bán hay cho ông thuê đất thì ông không biết nhưng ông thấy ông R sử dụng đất nên giữa ông và ông R có thống nhất chôn trụ đá làm ranh, trụ đá phía đất ông Q4. Còn trụ đá phía đất bà M lúc chôn trụ đá có mặt bà M, ông và ông R cũng thống nhất ranh đất có sự chứng kiến của Địa chính xã A. Hiện tại, phần đất của ông sử dụng giáp ranh với đất ông R đã có hai trụ đá làm ranh. Ông thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và cũng đã ký tên vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông có qua phần đất của ông R như thế nào thì ông không biết, cũng không có tranh chấp về vấn đề này. Ông thống nhất với hiện trạng và diện tích đất thực tế như ông sử dụng. Phần đất cha ông được cấp giấy ông đang làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông nhưng chưa hoàn tất, đang chờ kết quả của Cơ quan có thẩm quyền. Các anh chị em ông đã thống nhất việc cha ông để lại phần đất cho ông và đã ký tên đầy đủ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H2 là mẹ ông cũng thống nhất việc cha ông để lại phần đất này cho ông.

Người làm chứng ông P1 trình bày: Ông không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông Đ, ông R, bà M. Ông có đất giáp ranh với phần đất ông Đ bán cho ông R. Ông và ông R đã xuống trụ đá làm ranh, ranh đất đã thống nhất xong. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Đ, ông R. Ông thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2019, ông có ký tên giáp tứ cận vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Ông có biết việc ông Đ bán đất cho ông

R, nhưng bán diện tích bao nhiêu, giá tiền bao nhiêu thì ông không biết. Ông có biết ông R chưa trả tiền đủ cho ông Đ vì chưa thống nhất ranh phần đất giáp bà M. Khi ông Đ bán đất cho ông R thì các bên chưa đo đạc đất, ông R vào sử dụng đất có lấn ranh qua hai bên và cho rằng đất thiếu nên không trả tiền đầy đủ cho ông Đ. Phần đất của ông giáp với đất đang tranh chấp ông có xuống trụ đá thống nhất ranh với ông Đ để ông Đ mua bán với ông R. Ông không có tranh chấp gì với ông Đ, ông R.

Người làm chứng, bà P2 trình bày: Bà là vợ ông H3, bà không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông Đ, ông R, bà M. Gia đình bà có phần đất giáp ranh với phần đất ông Đ bán cho ông R. Hai bên đã xuống trụ đá làm ranh, ranh đất đã thống nhất xong. Bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông Đ, ông R. Bà thống nhất với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2019. Khi ông Đ bán đất cho ông R thì các bên chưa đo đạc đất. Sau đó giữa gia đình bà và ông R có xuống trụ đá làm ranh, ông R cũng thống nhất với trụ đá làm ranh này. Bà có biết việc ông Đ bán đất cho ông R nhưng bán diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu thì bà không rõ. Chồng bà tên trong giấy chứng minh nhân dân là T16.

Người làm chứng, ông S trình bày: Ông không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông Đ, ông R, bà M. Ông có phần đất giáp ranh với phần đất ông Đ bán cho ông R. Phần đất này mua lại từ ông U. Sau khi mua đất thì ông giao lại cho người anh bạn rể tên H4 sử dụng. Ông không có tranh chấp gì với ông Đ, ông R. Phần đất đã có trụ đá làm ranh, các bên đã thống nhất ranh xong, không có tranh chấp.

Người làm chứng, ông H4 trình bày: Ông là anh em bạn rễ với ông S. Ông không có bà con hay mâu thuẫn gì với ông Đ, ông R. Ông sử dụng phần đất của ông Sếp. Phần đất này giáp ranh với phần đất mà ông Đ bán cho ông R, giữa các bên đã có xuống trụ đá làm ranh, đã thống nhất ranh đất. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông Đ, ông R. Ông thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2019. Còn việc mua bán đất giữa ông Đ, ông R thì ông không biết.

Người làm chứng, bà L3 trình bày: Bà có đất giáp ranh với phần đất mà ông Đ bán cho ông R. Bà là vợ ông Q4. Giữa hai bên đã xuống trụ đá làm ranh, đã thống nhất ranh đất. Gia đình bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Đ, ông R. Việc mua bán đất giữa ông Đ, ông R thì bà không biết. Bà không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông Đ, ông R.

Người làm chứng, ông T17 trình bày: Ông không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông Đ, ông R. Ông có đất giáp ranh với đất ông Đ bán cho ông R. Hai bên đã xuống trụ đá làm ranh, đã thống nhất ranh đất xong. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông Đ, ông R.

Người làm chứng, bà P3 trình bày: Bà không có họ hàng hay mâu thuẫn gì

với ông Đ, ông R. Bà là con dâu ông T17, là vợ ông H5. Hiện nay bà và ông H5 sống chung với ông T17. Cha chồng bà có phần đất giáp ranh với phần đất mà ông Đ bán cho ông R, hai bên đã đã xuống trụ đá làm ranh, đã thống nhất ranh đất. Gia đình bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông Đ, ông R.

Người làm chứng, bà C2 trình bày: Bà là vợ ông N1 (chết tháng 01/2015), bà và ông N1 có một phần đất giáp ranh với đất bà M đang tranh chấp với ông Đ. Hiện nay, bà đã để lại phần đất này cho con gái là Q2 sử dụng, đất của bà đã có ranh đất rõ ràng, không có tranh chấp gì với bà M, ông Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 có lấn qua phần đất đang tranh chấp thì tùy vào cơ quan nhà nước giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có yêu cầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn M, ông T phát biểu ý kiến: Do nguyên đơn đã rút yêu cầu đối với bà M nên không có tranh luận. Về ranh đất thì các bên đã thống nhất được với nhau.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây viết tắt là BLTTDS). Về nội dung vụ án, đề nghị: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với bà M. Chấp nhận yêu cầu của ông Đ, buộc hộ ông R liên đới trả cho ông Đ 18,8 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại các khoản 3 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có yêu cầu độc lập, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đ, do anh H đại diện, rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn M, không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M trả lại phần đất có diện tích 1.568m^2, thuộc một phần thửa 167, 176, 348, 349, tờ bản đồ số 4, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (Theo mãnh trích đo địa chính số 04/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H là 1.738,8m^2,

thuộc thửa một phần thửa 167, 176, 348, 349, tờ bản đồ số 4). Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Đ là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu của ông Đ đối với bà M là phù hợp với quy định tại Điều 5, khoản 2 Điều 244 của BLTTDS. Tại phiên tòa, anh H thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông R, không yêu cầu ông R trả tiền chênh lệch giá vàng 2.000.000 đồng, yêu cầu Hộ ông R trả số vàng chuyển nhượng đất còn lại là 18,8 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8, không yêu cầu tính lãi. Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của anh H đại diện cho ông Đ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 của BLTTDS, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về nội dung: Xét, yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu ông R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả cho ông Đ số vàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 18,8 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8, không yêu cầu tính lãi là có căn cứ chấp nhận, vì:

[5] Ông Đ cung cấp được "Tờ bán đất" ngày 10 tháng 9 năm 2011 và ông R thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ với giá 16 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8/1.000m^2, nhưng ông R không xác định được diện tích đất của ông Đ là bao nhiêu nên ông R đã giao vàng cho ông Đ nhiều lần đến ngày 11/8/2014 là 84 chỉ vàng. Ông Đ đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R 3.931m^2. Tại phiên tòa, ông R không chấp nhận chuyển nhượng tiếp vì không có khả năng, đề nghị tính ra đủ số vàng, phần đất thừa ông trả lại cho ông Đ.

[6] Tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015, quy định: "Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này" nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015, quy định: " Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không Đ quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

[8] Trong vụ án này, ông R đã nhận toàn bộ số đất của ông Đ chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Theo sơ đồ đo đạc thực tế mãnh

trích đo số 04/2019 ngày 06/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, ông R đang quản lý sử dụng các thửa đất 1, 4, 6, 8 với tổng diện tích là 9.643,6m^2 . Ông Đ, ông R thống nhất diện tích này của ông Đ 02 phần, của ông R 01 phần. Như vậy phần đất của ông R là 3.214,5m^2, phần đất của ông Đ là 6.429,1m^2. Ông R, ông Đ thống nhất giá chuyển nhượng 16 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8/1.000m^2. Ông R đã giao cho ông Đ 84 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8. Như vậy các bên đã thực hiện được hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, nên Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, công nhận cho ông R được tiếp tục sử dụng phần đất ông Đ đã chuyển nhượng, buộc ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả đủ số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ ông Đ là: 6.429,1m^2 x 16 chỉ/1.000m^2 - 84 = 18,8 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8.

[9] Tại phiên tòa, vợ chồng ông R, bà Ngần thống nhất việc nhận chuyển nhượng đất là chung hộ gia đình ông R. Ông bà chỉ chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng trả 18,8 chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8 với điều kiện mỗi năm trả 1,5 chỉ. Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông Đ, vì việc yêu cầu được trả như thế nào là thẩm quyền của Cơ quan Thi hành án dân sự.

[10] Đối với ranh đất cạnh giáp bà M: Ông Đ và bà M đã thống nhất ranh từ mốc M3 đến M18, ông Đ đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bà M, ông Đ và bà M không còn tranh chấp.

[11] Tại Công văn số 557/CNVPĐKĐ ngày 25/7/2019 về việc cung cấp thông tin hồ sơ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, xác định thửa đất số 29, diện tích 987,3m^2 và thửa đất số 7, diện tích 100m^2, thuộc một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 4, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ2 số vào sổ H00335 ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp. Ông Đ2 đã chết, vợ và các con ông Đ2 không có tranh chấp gì với ông R, hai bên đã có trụ đá xác định ranh đất, nên các bên đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại cho đúng với thực tế.

[12] Xét việc ông R đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01633, ngày 08/10/2014, do UBND huyện H cấp cho hộ ông R, diện tích 3.931m^2, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 4, để vay số tiền gốc 110.000.000 đồng tại Ngân hàng X. Tòa án có thông báo cho Ngân hàng biết việc tranh chấp giữa ông Đ với ông R nhưng phía Ngân hàng không có yêu cầu hay tranh chấp gì với ông Đ, ông R, không yêu cầu ông R trả số tiền vay. Tại phiên tòa, ông R trình bày, đã trả nợ cho Ngân hàng rồi, nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có tranh chấp có quyền khởi kiện theo quy định chung.

[13] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội dồng xét xử chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Đ đã chi tạm ứng tổng cộng 6.230.000 đồng. Ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ.

[15] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 BLTTDS, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án để xử lý theo quy định. Ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên cho miễn tiền án phí. Ông R phải chịu án phí đối với số vàng phải trả cho ông Đ là 18,8 x 4.005.000 đồng x 5% = 3.764.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 169 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn Đ đã rút, về việc yêu cầu bà M trả lại phần đất có diện tích 1.568m^2, thuộc một phần thửa 167, 176, 348, 349, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp và tranh chấp ranh đất (Theo mãnh trích đo địa chính số 04/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H là 1.738,8m^2, thuộc thửa một phần thửa 167, 176, 348, 349, tờ bản đồ số 4).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ bán đất" ngày 10 tháng 9 năm 2011 giữa ông Đ và hộ ông R (các thành viên trong hộ gồm có: ông R, bà N, anh Q1, chị E, cháu T5, cháu T6).

2.2. Buộc hộ ông R (các thành viên trong hộ gồm có: ông R, bà N, anh Q1, chị E, cháu T5, cháu T6) phải liên đới trách nhiệm trả cho ông Đ số vàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 18,8 (Mười tám phẩy tám) chỉ vàng 24kra 9 tuổi 8.

2.3. Công nhận cho hộ ông R (các thành viên trong hộ gồm có: ông R, bà N, anh Q1, chị E, cháu T5, cháu T6) được quyền sử dụng diện tích đất 9.643,6m^2, trong phạm vi các mốc M1, M3, M29, M30, M31, M19 trở về mốc M1, thuộc một phần thửa 157, 164, 167, 181, 350 tờ bản đồ số 4, xã A, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 02 năm 2019; Mãnh trích đo địa chính số 04/2019 ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

Hộ ông R được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp điều chỉnh lại diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00335 ngày 08/10/2005 đã cấp cho hộ ông Đ2 cho đúng với thực tế.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Đ được miễn.

5.2. Buộc hộ ông R (các thành viên trong hộ gồm có: ông R, bà N, anh Q1, chị E, cháu T5, cháu T6) liên đới chịu 3.764.000 (Ba triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Đ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.230.000 đồng, đã chi xong.

6. Hướng dẫn quyền yêu cầu thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/11/2019); đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú