TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2017/DS-ST
Ngày: 27/9/2017
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Phước Hưng

2. Ông Lê Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Thạch - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà***: Bà Lê Thị Kim Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP.Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 67/2016/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2016 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2017/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1944

Nơi cư trú: Xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thị trấn VT, huyện V, TP.Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966

Nơi cư trú: Xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà NLQ1, sinh năm 1978

3.2. Bà NLQ2, sinh năm 1979

3.3. Ông NLQ3, sinh năm 1985

Cùng nơi cư trú: Xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị NLQ1, chị NLQ2 và anh NLQ3: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thị trấn VT, huyện V, TP.Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị NLQ1: Ông Bùi Xuân Nam, sinh năm 1961 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Cần Thơ.

3.4. NLQ4 *(vợ ông Nguyễn Văn B).*

(ông D, ông B, NLQ4 và ông Nam có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 28/6/2016 và lời trình bày của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là ông Trần Hùng D trong quá trình tố tụng:

Bà Huỳnh Thị T và các con của ông bà T và ông Huỳnh Văn N (chết ngày 30/8/2012) yêu cầu ông Nguyễn Văn B phải giao trả lại diện tích đất 1289,5m^2 (loại CLN+2L), thuộc thửa 913+208, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện TN cũ nay là xã T, huyện V do ông Lê Văn N đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00144, cấp ngày 26/5/2003.

Nguyên nhân năm 2008, ông N lấy đất trên cầm cố cho ông Nguyễn Văn B giá 31 triệu đồng, nhưng không thông qua các thành viên trong gia đình. Thời gian sau, bà T có hỏi ông N thì mới hay biết ông N cầm cố đất cho ông B. Bà Huỳnh Thị T và các con của bà không thừa nhận "Tờ sang đất", viết tay, không ghi ngày, tháng, năm lập mà ông B xuất trình và cho rằng do ông N lập, ký tên, viết họ tên. Nay bà T và các con của bà đồng ý giao trả lại cho ông B 31 triệu đồng đã nhận và trả tiền công sang lắp cải tạo đất tổng cộng 40 triệu đồng .

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Diện tích đất mà bà T và các con của bà yêu cầu ông trả lại là do ông mua của ông Lê Văn N năm 2005, giá 31 triệu đồng. Hai bên có làm giấy viết tay "Tờ sang đất" và ông N có ký tên để làm tin (tờ giấy viết tay không ghi ngày tháng năm lập). Khi giao dịch mua bán đất là tại nhà của ông, ông giao tiền cho ông N, có con rễ của ông N tên L (không rõ họ tên đầy đủ) đi cùng đến nhà của ông, còn bà Huỳnh Thị T không có mặt tại thời điểm giao nhận tiền.

Trước khi mua đất, ông có gặp bà T và các con của bà bà T và những người này đều đồng ý về việc sang bán đất cho ông. Khi giao đất cho ông sử dụng, thì có đo đạc cụ thể. Người thực hiện đo đất giao cho ông sử dụng là NLQ3 (tên gọi khác

M) và tên L (chồng của NLQ2, con rễ bà T), đồng thời có vợ chồng bà T, ông N chứng kiến. Việc đo đất, giao đất trước khi ông giao trả tiền cho ông N.

Quá trình sử dụng đất thì ông đã phá bỏ bờ đê giữa phần đất của ông giáp với đất của ông N, bà T nhưng không ai tranh cản. Việc sử dụng đất, ông có sang lắp mặt bằng qua nhiều năm nhưng không xác định được chi phí là bao nhiêu.

Nay qua yêu cầu của bà T và các con của bà, ông chỉ đồng ý giao trả đất nhưng phải bồi hoàn cho ông số tiền 80 triệu đồng.

- Bà NLQ4 là vợ của ông B, thống nhất theo lời trình bày của ông B.

- Các con của bà Huỳnh Thị T là chị NLQ1, NLQ2, NLQ3 ủy quyền cho ông Trần Hùng D trình bày: các con bà T đều thống nhất ý kiến, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc đòi bị đơn giao trả đất do ông Lê Văn N đại diện hộ đứng tên.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn và các thừa kế của ông Lê Văn N yêu cầu ông Nguyễn Văn B phải giao trả lại phần đất tranh chấp, gia đình bà T đồng ý trả lại cho ông B số tiền 40 triệu đồng. Còn vợ chồng ông B, bà NLQ4 đồng ý trả đất lại cho nguyên đơn nhưng phải bồi hoàn lại số tiền 60 triệu đồng (trong đó có 31 đồng mà ông N đã nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà NLQ1 trình bày và tranh luận:

Tờ sang nhượng đất viết tay mà ông B nộp cho Tòa án không có giá trị pháp lý. Pháp luật không quy định về hình thức giao dịch cầm cố đất. Về chủ thể giao kết hợp đồng: Đất của ông N là do Nhà nước cấp cho hộ gia đình, trong khi ông B khai là ông mua của ông N. Nếu có việc chuyển nhượng đất thì một mình ông N giao dịch cũng không phù hợp. Tuy nhiên, gia đình bà T chỉ nghe ông N nói lại là "cầm cố đất" cho ông B giá 31 triệu đồng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của các thừa kế của ông N, bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi nguyên đơn phải trả số tiền 60 triệu đồng như yêu cầu tại phiên tòa.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thụ lý vụ kiện *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng thẩm quyền, Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện các bước của phiên tòa sơ thẩm đúng thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, lời trình bảy của các đương sự, có cơ sở xác định là ông N đã chuyển nhượng đất cho ông B nhưng giao dịch này không đúng quy định pháp luật nên bị vô hiệu toàn bộ. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định ông N và ông B đều có lỗi dẫn

đến làm cho giao dịch bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định của Bộ luật 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 tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu người đang chiếm hữu sử dụng đất là ông Nguyễn Văn B phải trả lại đất, vì cho rằng "cầm cố" nhưng ông B không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Các đương sự là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị NLQ1, chị NLQ2 và anh NLQ3 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp là ông Trần Hùng D tham gia, căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

Theo kết quả đo đạc, thẩm định xác định diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả là 1.289,5m^2 (loại CLN+2L), thuộc thửa 913+208, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện TN, Cần Thơ cũ nay là xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ do ông Lê Văn N đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00144, cấp ngày 26/5/2003. Bị đơn không đồng ý giao trả đất vì cho rằng, ông Lê Văn N (đã chết ngày 30/8/2012) là chồng của nguyên đơn chuyển nhượng vào năm 2005, giá 31 triệu đồng và cung cấp giấy viết tay "Tờ sang đất", không ghi ngày, tháng, năm lập do ông N lập, ký tên. Còn phía nguyên đơn chỉ thừa nhận việc ông N có nhận 31 triệu đồng của bị đơn là giao dịch "cầm cố đất", không phải chuyển nhượng đất. Do giấy viết tay "Tờ sang đất" mà bị đơn cung cấp không được công chứng, chứng thực hợp pháp nên bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh tài liệu này do ông N ký tên (để làm sáng tỏ tình tiết ông N nhận 31 triệu đồng và chuyển nhượng đất). Quá trình tố tụng, bị đơn có làm đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, cam kết nộp tiền tạm ứng để thực hiện việc giám định nhưng sau đó rút lại yêu cầu này.

[3] Ngoài ra, ông B còn trình bày: năm 2005, ông Lê Văn N có đưa cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên để ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và ông đã liên hệ nộp hồ sơ cho ông Huỳnh Tấn K là cán bộ địa chính xã T lúc bấy giờ (nay là xã TT). Khi chưa làm xong thủ tục chuyển quyền thì sau đó, ông N hỏi mượn lại giấy đất để ông mang đi thế chấp vay tiền. Vì vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất bị ngưng lại, cho đến sau này ông N mất vẫn chưa làm

được. Tòa án đã tiến hành xác minh đối với ông Huỳnh Tấn K (nguyên làm cán bộ địa chính xã T cũ, nay công tác tại Ủy ban nhân nhân xã T2, huyện V) về những sự việc mà ông B nêu ra, ông K cho biết: *"Vào năm 2005 (không nhớ rõ ngày, tháng), ông Nguyễn Văn B có đến xã gặp ông nộp hồ sơ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N, hồ sơ có những tài liệu gì thì ông không nhớ rõ. Nhưng thông thường thì phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo. Do hồ sơ ông B nộp chưa đủ điều kiện nên ông trả lại cho ông B để bổ sung thêm thủ tục nhưng sau đó ông B cũng không quay trở lại xã để nộp hồ sơ nữa. Ông không giữ tài liệu nào trong hồ sơ mà ông B nộp…"*.

[4] Bà Huỳnh Thị T khi tham gia hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã Thạnh Tiến, huyện Vĩnh Thạnh có trình bày ý kiến tại Biên bản ngày 03/6/2016 (BT lục số 03): *"việc sang đất giữa chồng bà là ông Lê Văn N với vợ chồng ông Nguyễn Văn B thì bà không hay biết và cũng chưa trao đổi với bà về việc mua bán đất này. Theo giá trị mua bán đất giữa ông N và ông B là 31 triệu đồng, bà sẽ hoàn trả lại cho ông B bằng số tiền trên. Đồng thời, bà sẽ nhận lại phần đất mà ông N đã bán cho ông B (01 công tầm ba thước)…"*. Như vậy, theo lời khai này của bà T thì việc ông N sang bán đất cho ông B thì bà không đồng ý, vì ông N không hỏi ý kiến của bà, chứ không phải ông N cầm cố đất cho ông B.

[5] Từ lời khai của bà T, kết hợp lời khai của ông Huỳnh Tấn K (cán bộ địa chính xã) và quá trình sử dụng đất, ông B phá bỏ bờ ranh để ông sử dụng đất liền lạc với phần đất mà ông nhận chuyển nhượng trước đây 02 công của gia đình ông N vào năm 2003 (đã chuyển quyền xong) nhưng gia đình bà T không ai phản đối. Từ những tiết tiết, chứng cứ đó là có đủ cơ sở xác định ông Lê Văn N nhận 31 triệu đồng của ông Nguyễn Văn B là chuyển nhượng đất cho ông B, không phải giao dịch "cầm cố". Tuy nhiên, *"người sử dụng đất"* theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất chuyển nhượng là của *"hộ gia đình"*, không phải của cá nhân ông N. Không có tài liệu, văn bản nào thể hiện các thành viên trong gia đình là vợ và các con của ông N đồng ý về việc sang nhượng đất cho ông B, mà lẽ ra họ cũng là những người có quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình (vì đất đai là tư liệu sản xuất, tài sản có giá trị lớn) theo quy định tại Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 212 của Bộ luật dân sự năm 2015). Việc ông N tự ý sang nhượng đất là tài sản của hộ gia đình, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích của các thành viên khác chung hộ. Vì vậy, xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N và ông B bị vô hiệu toàn bộ. Không riêng ông N mà ông B cũng là