

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 25/2019/DS – ST
Ngày: 12/11/2019
V/v ‘Tranh chấp
Quyền sử dụng đất (ranh đất)’

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Tựu
- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đồng Phước Tài
2. Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trí – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Hoàng Danh, kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2019/TLST-DS, ngày 29 tháng 3 năm 2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2019/QĐXXST – DS, ngày 2 tháng 7 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2019/QĐST – DS ngày 19/7/2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1943 (có mặt)

Cư trú: Tổ 2, ấp TV, xã TQ, huyện BT, Vĩnh Long.

*Bị đơn:

- 1/ Bà Phan Thị H, sinh năm 1958 (vắng mặt)
- 2/ Anh Lê Văn K, sinh năm 1978 (vắng mặt)
- 3/ Chị Lê Thị N, sinh năm 1983 (vắng mặt)
- 4/ Chị Lê Thị Mười H, sinh năm 1986 (vắng mặt)
- 5/ Anh Lê Văn N, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 1, ấp TL, xã TQ, huyện BT, Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản khai cùng ngày 27/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Đỗ Thị H trình bày: Vào ngày 24/6/2006 vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Phan Thị H có cớ cho tôi 2.500m² đất ruộng với giá 15 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc tại ấp TL, xã TQ, huyện BT, do bà Phan Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn cớ là 2 năm kể từ ngày 1/7/2006 đến ngày 1/7/2008 ông L và bà H chuộc lại đất. Nếu ông L và bà H chưa có vàng chuộc lại đất thì tôi tiếp tục canh

tác phần đất nói trên. Chúng tôi không có làm hợp đồng mà chỉ viết giấy giao kèo cổ đất 2 bên cùng ký tên để làm bằng.

Kể từ thời gian cổ đất cho đến nay, ông L và bà H không chuộc lại đất. Vì vậy tôi vẫn canh tác trên phần đất đó. Nay tôi nghe tin bà H bán phần đất cổ cho tôi cho người khác, nhưng không thông báo cho tôi biết. Về phía bà H thì không cho tôi vào canh tác đất và cũng không trả vàng lại cho tôi.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Tấn L gồm: bà Phan Thị H, ông Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N trả cho tôi 15 chỉ vàng 24k. Tôi sẽ trả lại 2.500m² đất cho bị đơn.

*Bị đơn bà Phan Thị H, ông Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N vắng mặt không nộp bản khai ý kiến.

-Tại phiên tòa hôm nay:

+Bà Đỗ Thị H trình bày: Vào ngày 24/6/2006, vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Phan Thị H có cổ cho tôi 2.500m² đất ruộng với giá 15 chỉ vàng 24k, đất do bà Phan Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn cổ là 2 năm kể từ ngày 1/7/2006 đến ngày 1/7/2008 thì ông L và bà H chuộc lại đất. Đến nay ông L và bà H chưa có chuộc lại đất. Nay tôi nghe tin bà H bán phần đất cổ cho tôi cho người khác, nhưng không thông báo cho tôi biết. Hiện tại bà H lấy đất lại rồi không cho tôi vào canh tác đất và cũng không trả 15 chỉ vàng 24k lại cho tôi.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Tấn L gồm: bà Phan Thị H, ông Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N trả cho tôi 15 chỉ vàng 24k. Về đất thì bà H lấy lại không cho tôi vào canh tác đất nữa.

+Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử quyết định: Áp dụng Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 2, Điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H. Vô hiệu Hợp đồng “giao kèo cổ đất” ngày 24/6/2006 giữa: bà Đỗ Thị H với ông Lê Tấn L và bà Phan Thị H. Buộc bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn Ng liên đới trả cho bà Đỗ Thị H 15 chỉ vàng 24k là hoàn tất. Về phần đất bà Đỗ Thị H không phải trả lại phần đất có diện tích 2.500m² cho bà Phan Thị H và các con của bà H. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Đỗ Thị H được chấp nhận nên buộc bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N mỗi người phải nộp 617.820 đồng. Riêng bà Phan Thị H được miễn nộp tiền án phí mà bà H phải nộp lý do Bà H là người cao tuổi. (Giá vàng thị trường tại thời điểm xét xử ngày 12/8/2019 là 4.188.000 đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp và pháp luật áp dụng giải quyết vụ án là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại xã TQ, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long và có mặt tại địa phương căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Từ khi giải quyết đến khi xét xử Tòa án đã tiến hành đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ lúc thụ lý đến khi xét xử: bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N cố tình vắng mặt không đến dự tất cả các phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên tòa xét xử. Do đó căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà Phan Thị H, ông Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng của bà Phan Thị H, ông Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N. Xét thấy do ông Lê Tấn L chết trước khi bà Đỗ Thị H khởi kiện. Khi hồ sơ thụ lý đầu vào xác định bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Tấn L là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N là bị đơn trong vụ án, không có tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Tấn L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H: Bà Đỗ Thị H cho rằng vào ngày 24/6/2006, vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Phan Thị H có cố cho bà 2.500m² đất ruộng với giá 15 chỉ vàng 24k, đất do bà Phan Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn cố là 2 năm kể từ ngày 1/7/2006 đến ngày 1/7/2008 thì ông L và bà H chuộc lại đất. Đến nay ông L và bà H chưa chuộc lại đất. Tại phiên tòa hôm nay bà H trình bày hiện tại bà H đã lấy đất lại bán cho người khác, không cho bà H vào canh tác đất và cũng không trả 15 chỉ vàng 24k lại cho bà H.

Do đó bà Đỗ Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N trả cho bà H 15 chỉ vàng 24k là hoàn tất.

Xét thấy: Theo khoản 1 Điều 206 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên việc ông Lê Tấn L cùng vợ là bà Phan Thị H và bà Đỗ Thị H thỏa thuận cố quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Hiện tại ông Lê Tấn L đã chết, bà Phan Thị H đã lấy đất lại bán cho người khác, không cho bà Đỗ Thị H vào canh tác đất và cũng không trả 15 chỉ vàng lại cho bà H. Xét yêu cầu của bà Đỗ Thị H là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 122, 127, 128 và Điều 137 của Bộ

luật dân sự 2005. Do đó Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H. Vô hiệu “Tờ giao kèo cổ đất” ngày 24/6/2006, giữa ông Lê Tấn L cùng vợ là bà Phan Thị H và bà Đỗ Thị H. Buộc bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N liên đới trả cho bà Đỗ Thị H 15 chỉ vàng 24k là hoàn tất. Về phần đất bà Đỗ Thị H không phải trả lại phần đất cổ có diện tích 2.500m² cho bà Phan Thị H và các con của bà.

*Bị đơn bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N vắng mặt, không nộp khai. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của bà Đỗ Thị H được chấp nhận nên buộc bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N mỗi người phải nộp 617.820 đồng. Riêng bà Phan Thị H được miễn nộp tiền án phí mà bà H phải nộp lý do Bà H là người cao tuổi. (Giá vàng thị trường tại thời điểm xét xử ngày 12/8/2019 là 4.188.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, Điều 147, Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 127, 128 và Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 206 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H.

-Tuyên bố vô hiệu “Tờ giao kèo cổ đất” ngày 24/6/2006, giữa ông Lê Tấn L cùng vợ là bà Phan Thị H với bà Đỗ Thị H.

-Buộc bà Phan Thị H, ông Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N liên đới trả cho bà Đỗ Thị H 15 chỉ vàng 24k là hoàn tất.

-Về phần đất bà Đỗ Thị H không phải trả lại phần đất cổ có diện tích 2.500m² cho bà Phan Thị H và các con của bà.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Phan Thị H, Lê Văn Kh, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N mỗi người phải nộp 617.820 đồng. Riêng bà Phan Thị H được miễn nộp tiền án phí mà bà H phải nộp, lý do Bà H là người cao tuổi. (Giá vàng thị trường tại thời điểm xét xử ngày 12/8/2019: 1 chỉ vàng 24k (99,9%)= 4.188.000 đồng).

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 chịu 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 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.

3. Án xử công khai có mặt bà Đỗ Thị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, bị đơn bà Phan Thị H, Lê Văn K, Lê Thị N, Lê Thị Mười H, Lê Văn N biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi thường trú.

Nơi nhận:

- TANDT Vĩnh Long;
- VKSNDH Bình Tân;
- THADSH Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

PHẠM THÀNH TỰU

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nhan Ngọc Đăng

Nguyễn Tấn Phong

Phạm Thành Tựu