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: 47/2019/DSST
Ngày: 19-11-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Chấm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga**;

Ông **Nguyễn Văn Sơn.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Liêng Thị Kim Ngân**- Thư ký 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 19 tháng 11 năm 2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 434/2019/TLST-DS, ngày 22-7-2019; về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2019/QĐXXST-DS, ngày 25-10-2019, *giữa:*

Nguyên đơn: Ông Ngô Văn C, sinh năm 1939 và bà Lê Thị N, sinh năm 1946; Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông Ngô Văn C có bà Lê Thị N, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn C: Bà Lục Khả T, trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1955 và bà Lê Thị T1, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn G có anh Nguyễn Duy K, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn G: Ông Nguyễn Tiến L, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Ngô Văn E, sinh năm 1985;
2. Anh Ngô Văn T2, sinh năm 1981;
3. Anh Ngô Văn H, sinh năm 1985;
4. Anh Ngô Văn D, sinh năm 1970;
5. Chị Ngô Thị H1, sinh năm 1967;
6. Anh Ngô Văn Đ, sinh năm 1977;
7. Anh Ngô Văn B, sinh năm 1982;
8. Chị Ngô Thị H2, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin giải quyết vắng mặt);

9. Chị Ngô Thị C1, sinh năm 1974; Địa chỉ: ẤP P, xã Q, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông C trình bày:

Vào ngày 09/02/1997, bà N, ông C có cầm cho ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá cầm là 15 chỉ vàng 24kr, cầm đất có làm giấy tay, hai bên không có quy định thời gian chuộc lại đất, khi nào ông, bà có khả năng thì chuộc lại, không có ghi vào giấy tay. Lúc viết giấy cầm cố đất thì có ông Trần Văn T3, bà Võ Thị T4, ông Đặng Văn T5 và bà Đặng Thị G1 cùng ký tên vào giấy cầm đất, bà N không có ký tên, bà T1 giao cho bà N nhận, chữ ký G trong giấy cầm đất là do ông C nhờ ký giùm. Bên ông G, bà T1 bắt đầu canh tác đất vào năm 1997 cho đến nay.

Nay ông C, bà N yêu cầu ông G, bà T1 trả lại diện tích đất 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C, bà N đồng ý trả lại cho ông G, bà T1 15 chỉ vàng 24kr.

Qua yêu cầu phản tố công nhận diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông G, bà T1, thì bên ông C, bà N không đồng ý, vì diện tích đất ông, bà chỉ cầm cố chứ không có chuyển nhượng.

Bà N là người đại diện ủy quyền của ông C thống nhất ý kiến trình bày của Trợ giúp viên pháp lý, không trình bày bổ sung gì thêm. Ngoài ra bà N còn

trình bày thêm lúc hai bên cầm cố đất, ông T6 có đứng ra cho ông C với ông G thỏa thuận, ông T6 nói để cho hai người rễ ký với nhau cho dễ (do bà và bà T1 là chị em), ông T6 không có ký tên vào giấy cầm cố, viện ông C nhờ ông T3 ký tên của ông G trong giấy cầm đất, cứ nghĩ như vậy là suông sẽ nếu ông, bà có vàng thì chuộc lại đất, không có nghĩ sẽ tranh chấp, nay bà đề nghị giải quyết theo chứng cứ cầm đất của ông, bà nộp.

Tại đơn phản tố trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Lê Thị T1 trình bày:

Vào năm 1990, bà với ông G có chuyển nhượng của ông C, bà N 03 công đất đo bằng tầm cấy (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất tranh chấp trước đây bà N có bán cho bà Thạch Thị D1 01 công đất, năm 1989 bà D1 kêu bà bán lại, giá 02 chỉ vàng 24kr, 01 năm sau ông Lê Văn T6 là cha bà có đứng ra thỏa thuận mua giùm cho bà thêm 02 công đất của ông C, bà N, giá 06 chỉ vàng, bà giao vàng cho bà N nhận, do chị em nên không có làm giấy tờ, nên giá chuyển nhượng 03 công đất bằng 08 chỉ vàng, loại vàng 10, bà và ông G nhận đất canh tác từ năm 1990 đến nay, không có tranh chấp, chỉ trong năm 2019 bà N đem giấy cầm cố thưa bà tại địa phương xin chuộc lại đất, lúc xác minh bà có trình bày khoảng năm 1993, ông T6 mua 02 công đất của bà N, bà mua 01 công đất của bà D1, do lâu quá bà không nhớ chính xác năm, sau đó bà tìm được biên lai nộp thuế vào năm 1990 phần đất tranh chấp, nên bà xác định là mua đất và canh tác từ năm 1990, sau đó mới đóng thuế đất của ông C, tại biên lai nộp thuế ông H3 ghi Ngô Văn C và Lê Văn T6, do ông T6 sống chung với bà là chủ hộ trong gia đình nên ông H3 ghi tên ông T6, còn ghi tên Ngô Văn C là tên của chủ đất cũ, nhưng tiền đóng thuế là của bà đóng và những năm tiếp theo lai nộp thuế đất không có ghi tên ông C nữa mà ghi tên ông T6 hoặc ông G nộp.

Ngày 24/12/1994 bà có làm giấy giao kèo chuyển nhượng đất đem lại giáp mặt chị em, bà có yêu cầu ông C, bà N ký tách quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà, nhưng bên bà N không đồng ý ký mà nói bà cứ sử dụng đất, rồi từ từ làm sau, cứ nghĩ tình nghĩa chị em nên ông, bà vẫn tiếp tục canh tác đất đến nay, không có yêu cầu làm giấy tờ gì và bà cũng không có gửi đơn ở cơ quan nào khác để yêu cầu ông C, bà N tách thửa đất cho bà.

Năm 1995, bà nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị B1 diện tích 1.800m^2, giá 05 chỉ vàng, liền kề đất của bà N, rồi ban bờ liền ranh 02 phần đất sử dụng chung cho đến nay.

Tờ giấy giao kèo cầm cố đất ngày 09-02-1997, bà và ông G không biết, chỉ trong năm nay bên bà N đi thưa bà mới thấy giấy giao kèo này, đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng chứ không phải cầm cố như bà N trình bày, nếu có việc làm giấy tờ cầm cố thì bên gia đình bà phải ký tên và ghi ngày chuộc lại đất thì mới hợp lệ.

Nay bà N, ông C yêu cầu ông, bà trả lại diện tích đất 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ

số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại cho ông, bà bằng 15 chỉ vàng 24kr nhận cầm cố đất ông, bà không đồng ý.

Ông, bà phản tố yêu cầu công nhận diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà.

Ý kiến của anh Nguyễn Duy K đại diện ủy quyền của ông G trình bày: Anh là con ruột của ông G và bà T1, qua ý kiến trình bày của bà T1 anh thống nhất không trình bày bổ sung thêm.

Ý kiến của anh Ngô Văn E, anh Ngô Văn T2, anh Ngô Văn H, anh Ngô Văn D, chị Ngô Thị H1, anh Ngô Văn Đ, anh Ngô Văn B và chị Ngô Thị C1 cùng trình bày: Anh, chị là con của ông C, bà N, vào ngày 09/02/1997, ông C, bà N cầm cho ông G, bà T1 diện tích đất 3.000m^2, nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, giá 15 chỉ vàng, đất ông G, bà T1 canh tác vào năm 1997. Ông C, bà N không có chuyển nhượng đất cho ông G, bà T1. Quá ý kiến xin chuộc lại đất tranh chấp của ông C, bà N các anh chị thống nhất.

Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi cho ông C tóm tắt nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N buộc ông G, bà T1 trả lại diện tích đất 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất. Ông C, bà N đồng ý trả lại cho ông G, bà T1 bằng 15 chỉ vàng 24kr nhận cầm cố đất; Qua yêu cầu phản tố của ông G, bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông G theo nội dung bản luận cứ, tóm tắt nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông G, bà T1 công nhận diện tích đất 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông G, bà T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án những chứng cứ gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 83 của ông C (photo); 01 bộ hồ sơ hòa giải xã N; 01 sổ hộ khẩu gia đình tên và 02 chứng minh nhân dân tên C, N (photo); 01 giấy chứng nhận thương binh (photo); Bị đơn cung cấp chứng cứ: 01 biên lai nộp thuế nông nghiệp ngày 21/3/1990 (photo); 01 giấy xác nhận khuyết tật (photo); 02 chứng minh nhân dân tên G, T1 (photo); 01 thẻ hội viên (photo); 01 sổ hộ khẩu tên G, T1 (photo); các biên lai nộp thuế nông nghiệp (photo).

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

Diện tích đất tranh chấp 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2) nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Ngãi M, xã N, đất do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông G, bà T1 canh tác.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

- Bà Lê Thị N, ông Ngô Văn C yêu cầu ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 trả lại diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2) nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà N sử dụng. Ông C, bà N đồng ý trả lại cho ông G, bà T1 15 chỉ vàng 24kr, loại vàng 999.

- Ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 không đồng ý trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông C, bà N.

- Ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 yêu cầu công nhận diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông G, bà T1.

- Bà Lê Thị N, ông Ngô Văn C không đồng ý theo yêu cầu của ông G, bà T1, vì đất tranh chấp ông bà cầm cố, chứ không có chuyển nhượng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông G, bà T1 trả lại diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G, bà T1 với ông C, bà N đối với diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 trả lại cho ông Ngô Văn C, bà Lê Thị N diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc ông Ngô Văn C, bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 bằng 08 chỉ vàng 24kr, loại vàng 999 và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất, theo giá Hội đồng đã định.

Về án phí, chi phí thẩm định tại chổ và định giá tài sản đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại ấp M, xã N, huyện T và bị đơn cư trú tại huyện T, nên căn cứ Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần.

Anh Ngô Văn E, anh Ngô Văn T2, anh Ngô Văn H, anh Ngô Văn D, chị Ngô Thị H1, anh Ngô Văn Đ, anh Ngô Văn B đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà N, ông C vẫn giữ yêu cầu xin chuộc lại diện tích đất 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên quyền sử dụng đất đã cầm cố cho ông G, bà T1 và đồng ý trả lại cho ông G, bà T1 bằng 15 chỉ vàng 24kr. Bà T1, ông G không đồng ý theo yêu cầu của ông C, bà N và có yêu cầu công nhận diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà.

[3] Xét thấy, bà N, ông C không thừa nhận có chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông G, bà T1 mà cho rằng đất tranh chấp ông, bà cầm cố cho ông G, bà T1 với giá 15 chỉ vàng 24kr và có xuất trình 01 giấy giao kèo cầm đất ngày 09-02-1997. Trong giấy giao kèo bà N, ông C thừa nhận bên cầm đất ông G không có ký tên mà tên của ông G, ông C nhờ ông T3 ký giùm do ông G không biết chữ, để cho hợp thức hóa giấy tờ, khi nào có vàng thì chuộc lại đất. Nay bà vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết theo chứng cứ bà nộp. Theo nội dung giấy giao kèo cầm đất ngày 09-02-1997 có ghi người làm chứng là ông Trần Văn T3, bà Võ Thị T4, ông Đặng Văn T5, bà Đặng Thị G1. Qua xác minh thì bà Võ Thị T4 (T4) trình bày bà không có chứng kiến việc cầm cố đất của ông C, ông G và bà cũng không có ký tên vào giấy giao kèo cầm đất ngày 09-02-1997, ông T5 trình bày, ông có ký tên vào giấy giao kèo cầm đất, giấy giao kèo là do ông T3 viết giùm, viết tại đâu thì ông không nhớ, ông không thấy bên bà T1 giao vàng cho bà N, lúc ký tên ông có thấy chữ ký của ông T3, bà T4, ông G rồi, ông có hỏi thì

ông C nói do ông G không biết chữ nên ông C nhờ ông T3 ký giùm luôn, còn chữ ký của bà G1 là do ông T5 (chồng bà) ký tên giùm, qua xác minh bà G1 thống nhất chữ ký Gọn trong giấy cầm đất là bà nhờ ông T5 ký giùm, lúc đó bà cũng có mặt, nhưng bà không nhớ viết giấy cầm đất tại đâu, bà không thấy bà T1 giao vàng cho bà N, do ông T3 hiện nay bị bệnh không nhận thức và làm chủ được hành vi, nên Tòa án không tiến hành xác minh được. Từ những nhận định nêu trên xét thấy giấy giao kèo cầm đất ngày 09-02-1997 mà bà N, ông C cung cấp khởi kiện là không có giá trị chứng minh trong vụ án.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Mặc dù không thể hiện rõ nội dung chuyển nhượng đất theo như ý kiến yêu cầu của bà T1. Nhưng qua xác minh thực tế những người canh tác đất gần diện tích đất tranh chấp (Tại các bút lục 106 đến số 113 và số bút lục 116 đến số 122) thì diện tích đất tranh chấp mọi người đều xác định bà T1, ông G đã canh tác từ năm 1990 cho đến nay, còn việc mua bán, hay cầm cố thì mọi người không biết và bên ông G, bà T1 cũng có cung cấp cho Tòa án 01 biên lai nộp thuế quyền sử dụng đất vào ngày 21/3/1990 ghi tên Ngô Văn C và Lê Văn T6, người thu thuế là ông Trần Văn H3. Qua xác minh ông H3 trình bày, năm 1990 khi đến thu thuế thì ông C có nói diện tích đất tranh chấp sau này ông thu thuế bên ông G, bà T1 nên biên lai thu thuế ông H3 ghi Ngô Văn C, Lê Văn T6 (do ông T6 sống chung bà T1 và ông T6 là chủ hộ gia đình, nên ông ghi tên theo chủ hộ, còn tiền nộp thuế là do bà T1 nộp), còn ghi tên Ngô Văn C là chủ đất cũ, những năm tiếp theo thu thuế ông chỉ ghi Lê Văn T6 không còn ghi tên ông C nữa, đối với diện tích đất tranh chấp ông thấy bà T1, ông G canh tác từ năm 1990 cho đến nay.

[5] Năm 1995, bà T1 nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị B1 liền kề đất tranh chấp. Qua thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp bà T1 đã ban bờ liền ranh, tạo thành khuôn viên riêng giữa đất tranh chấp với đất của bà Bảy sử dụng chung, phía ông C, bà N không có ngăn cản. Xét thấy, nếu có việc cầm cố đất thì quá trình sử dụng tài sản cầm cố, không làm thay đổi hiện trạng đất hết thời hạn cầm cố sẽ giao trả lại cho người cầm cố. Tại phiên tòa bà N trình bày, bà T1 chuyển nhượng đất của bà B1 bà biết, đất của bà B1 kế bên đất bà cầm cho bà T1, bà không nhớ bà T1 canh tác đất của bà trước hay sau khi mua đất của bà B1 (do lâu quá bà không nhớ), bà T1 ban bờ liền kề đất tranh chấp với đất bà B1 thì bà không biết, đối với phần diện tích đất còn lại hiện nay bà cho người khác thuê canh tác. Mặc dù việc chuyển nhượng đất các bên không tuân thủ theo pháp luật và không có làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng qua xác minh thực tế quá trình sử dụng đất và giá đất vào thời điểm năm 1990 tại khu vực tranh chấp khoảng giá 02 chỉ đến 2,5 chỉ vàng/ 01 công, nên giá chuyển nhượng của bà T1 đưa ra 03 công đất bằng 08 chỉ vàng là phù hợp, cho nên đất tranh chấp ông G, bà T1 nhận chuyển nhượng của bà N, ông C là có căn cứ.

[6] Xét thấy, bà T1, ông G với bà N, ông C chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải

hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, nên bên ông G, bà T1 phải trả lại cho ông C, bà N diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N, ông C có nghĩa vụ trả lại số vàng chuyển nhượng cho ông G, bà T1 bằng 08 chỉ vàng 24kr, loại vàng 999.

[7] Khi chuyển nhượng các bên đều không xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên lỗi mỗi bên là ngang nhau (50%), do đó bà N, ông C có nghĩa vụ bồi thường 50% thiệt hại cho ông G, bà T1.

- Giá vàng tại thời điểm xét xử bằng 4.170.000 đồng/chỉ

- Giá trị đất Hội đồng định vào ngày 03/9/2019 là 70.000 đồng/m^2 x 3.268,4m^2 = 228.788.000 đồng.

- Giá trị khi chuyển nhượng: 08 chỉ vàng x 4.170.000 đồng bằng 33.360.000 đồng.

- Thiệt hại do chênh lệch giá đất: 228.788.000 đồng -33.360.000 đồng bằng 195.428.000 đồng.

- Mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại: 195.428.000 đồng : 2 bằng 97.714.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông G, bà T1.

[8] Xét lời đề nghị của vị Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Xét lời đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[11] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[12] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 122,123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật đất đai năm 1987;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông G, bà T1 trả lại diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G, bà T1 với ông C, bà N đối với diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 trả lại cho ông Ngô Văn C, bà Lê Thị N diện tích 3.000m^2 (thực đo 3.268,4m^2), nằm 01 phần trong tổng diện tích 7.620m^2, thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp M, xã N do ông Ngô Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 83 có số đo 48,4m;

Hướng Nam giáp thửa 79, 80, 82 có số đo 46,3m;

Hướng Đông giáp thửa 84 có số đo 67,6m;

Hướng Tây giáp thửa 72 có số đo 66,2m.

Có sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo

4. Buộc ông Ngô Văn C, bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị T1 bằng 08 chỉ vàng 24kr, loại vàng 999 và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất bằng 97.714.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Ngô Văn C, bà Lê Thị N phải chịu 5.185.700 đồng án phí dân sự. Do ông Ngô Văn C, bà Lê Thị N là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà N.

Ông G, bà T1 không phải chịu án phí; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006391 ngày 08-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần cho bà Lê Thị T1. Do ông G được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xử lý.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.892.000 đồng: Buộc ông Ngô Văn C và bà Lê Thị N phải chịu, ông C, bà N đã nộp và chi xong.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền khang cáo bản án trong thời 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 theo qui 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Chấm