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

Bản án số: 56/2019/DS-ST.
Ngày 04/10/2019.
V/v "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 THÁP MƯỜI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ánh

2. Ông Lê Văn Vững

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi, Thư ký Tòa án Huyện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên Tòa: Ông Huỳnh Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9- 04/10/2019, tại Trụ sở Tòa án Huyện mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2019/TLST-DS, ngày 14 tháng 02 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 175/2019/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 130/2019/QĐST-DS, ngày 30 tháng 9 năm 2019; giữa các đương sự.

-Nguyên đơn: Trương Thị T, sinh năm: 1921.

Địa chỉ: Ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị T: Ông Ngô Văn K, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 430/2018/SCT/CK, ngày 10/9/2018)

-Bị đơn: Ngô Văn O, sinh năm 1967

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngô Thị H, sinh năm 1967

Ngô Tấn A, sinh năm 1991

Ngô Tấn Z, sinh năm 1992

Phạm Văn N (Ba Long), sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Ngô Văn M, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp B, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Ngô Thị E, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp 3, xã HT, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Võ Thị Đ, sinh năm 1965.

Ngô Văn U, sinh năm 1954.

Ngô Thiện L, sinh năm 1984

Ngô Thiện D, sinh năm 1985

Ngô Diệu I, sinh năm 1988

Lê Thị Bạch S, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng V - Chi nhánh huyện X.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Chị Trần Thị Thùy G, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp 4, xã MĐ, huyện X, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 100/QĐ-NHNoTM-TD, ngày 04/10/2019).

Ủy ban nhân dân huyện X

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Minh C, Chúc vụ: Chủ tịch huyện X

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn MA, huyện X, Đồng Tháp.

(Ông Ngô Văn K, ông Ngô Văn O, bà Võ Thị Đ, ông Ngô Văn M, ông Phạm Văn N, Ngân hàng V, chi nhánh huyện X có mặt tại phiên Tòa; Ngô Tấn A, Ngô Tấn Z, vắng mặt không lý do; bà Ngô Thị H, Ngô Thị E, Ngô Văn U, Ngô Thiện L, Ngô Thiện D, Ngô Diệu I, Lê Thị Bạch S và Ủy ban nhân dân huyện X vắng mặt tại phiên Tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trương Thị T (ủy quyền cho ông Ngô Văn K) trình bày:

Nguyên nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trương Thị T, cho ông Ngô Văn O 5 công đất ruộng (loại công tầm cắt), chia cắt thành hai phần, được ngăn cách bằng đường nước mỗi bên là 2,5 công; phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1487, thửa 1488, thửa 1640, tờ bản đồ số 04, với tổng diện tích là 3.519m^2 (đo đạc thực tế diện tích 2.731,2m^2), đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp; hiện do hộ ông Ngô Văn O đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó ông O, có bán lại cho ông Ngô Văn M với diện tích 2,5 công với giá

là 8 chỉ vàng 24kara (là phần đất đang tranh chấp), nhưng chưa tách quyền sử dụng đất cho ông M. Sau đó, ông M lại tiếp tục bán cho ông N (tên thường gọi là Ba Long), với diện tích 5 công tầm lớn và 2,5 công mua của ông O (nhưng ông O không chịu tách quyền sử dụng đất).

Vào ngày 29/5/1999, bà T thấy đây là đất của ông bà, nên bà T mới chuộc lại của ông T (Ba Long) phần diện tích 5 công tầm lớn (là phần đất anh M bán cho ông T, bao gồm trong đó có diện tích 2,5 công anh M mua của ông O) thuộc một phần thửa 1487, 1488, 1640; tờ bản đồ số 04; đất tọa lạc tại ấp 6A, xã TX, huyện X; bà T đã giao đủ vàng cho ông N tại nhà ông J với số lượng vàng là 40 chỉ vàng 24kara.

Năm 1999 đến năm 2002, ông Ngô Văn K mướn phần đất này để canh tác, năm 2003 -2004, bà Ngô Thị B canh tác; năm 2005 -2006 bà Ngô Thị Ơ canh tác; năm 2007- 2010 ông Ngô Văn O canh tác; năm 2011 đến năm 2018 anh Nguyễn Văn Ô (con ông K canh tác); đến cuối năm 2018 ông O tranh chấp, vì cho rằng phần đất này ông O đứng tên quyền sử dụng đất, là đất của ông O. Hiện nay, ông Ngô Văn O không chịu tách quyền sử dụng đất cho bà T.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Ngô Văn O chuyển quyền sử dụng đất trên cho bà đứng tên quyền sử dụng đất và sử dụng, thuộc một phần thửa 1487, 1488, 1640, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.519m^2 (đo đạc thực tế diện tích 2.731,2m^2), đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Văn O trình bày:

Nguồn gốc đất mà bà Trương Thị T tranh chấp với ông, có nguồn gốc là của bà T và ông Â (là cha ông) cho ông cho không nhớ năm nào; khi con ông bị bệnh, không nhớ năm, ông mới cố phần đất cho em ruột ông tên Ngô Văn M với giá là 6 chỉ vàng 24kara, thời gian cố đất là 10 năm, hình thức cố đất là cố nác. Khi ông cố đất thì chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ; riêng phần đất ông bán một công cho vợ chồng ông U thì có làm giấy tay, không có chính quyền địa phương chứng thực. Ông đồng ý sang tên tách bộ phần diện tích 1.300m ^{2} cho ông U, bà Đ; nhưng hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp Ngân hàng, khi nào trả Ngân hàng xong thì ông sẽ tách bộ phần diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông U. Việc mẹ ông là bà Trương Thị T trình bày việc ông bán đất, ông không đồng ý, vì phần đất này ông chỉ cố nác, không có bán cho Ngô Văn M. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của mẹ ông là bà Trương Thị T.

- Tại các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai và tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Đ trình bày: Vào ngày 15/7/2012, bà có nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị H diện tích 1.300

m^2, thuộc một phần thửa 4850, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.850m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24kara/1.300m^2, bà giao vàng trong ngày 15/7/2012 là 09 chỉ vàng 24 kara, còn lại 01 chỉ vàng khi nào làm thủ tục chuyển nhượng sang tên thì bà sẽ giao cho ông O. Do bên hộ của ông O đã giao đất cho bà sử dụng, nên bà giao luôn cho hộ ông O 01 chỉ vàng còn lại, do ông Ngô Tấn Z nhận (không ghi biên nhận). Sau khi hai bên giao nhận đất và vàng xong, bà yêu cầu hộ ông O làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nhưng bên phía ông O cứ hẹn lần hẹn lượt, không sang tên cho bà.

Nay bà yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2012 là sang tên tách bộ cho bà thửa 4850, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.300 m^2 trong phần diện tích 4.850m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, Đồng Tháp.

Tại phiên Tòa, bà Võ Thị Đ rút yêu cầu khởi kiện không yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2012; khi nào có yêu cầu bà sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

Ngoài ra, hiện nay phần đất tranh chấp bà Đ đã nhận chuyển nhượng của bà T với giá là 60.000.000đ/1.000m^2; nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mà tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà không yêu cầu số tiền mua đất trong vụ án này mà sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

- Tại các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai và tại phiên Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X trình bày: Ông Ngô Văn O có vay vốn tại Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X và có thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa 1640, 1486, 1487, 1488, tờ bản đồ số 04; đất tọa lạc tại xã TX, huyện X. Hiện ông Ngô Văn O còn nợ Ngân hàng V 60 triệu đồng và lãi tạm tính đến ngày 29 tháng 8 năm 2019 là 620.000 đồng. Nay Ngân hàng V yêu cầu ông Ngô Văn O trả số tiền 60 triệu đồng và lãi tạm tính đến ngày 29/8/2019 là 620.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 29 tháng 8 năm 2019; khi nào hộ ông O trả xong nợ cho Ngân hàng, thì ngân hàng trả lại quyền sử dụng đất lại cho hộ ông Ngô Văn O.

- Tại các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai và tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn M trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà T có ông K là người được ủy quyền. Phần đất đang tranh chấp ông không có cố nác của ông O mà ông nhận chuyển nhượng phần đất này của ông O với số đất là 2,5 công đất với giá là 08 chỉ vàng 24kara, sau đó ông bán lại cho ông N với giá là 08 chỉ vàng 24kara, sau đó bà T mua lại đất của ông N gồm đất của ông 5 công và đất ông mua của ông O 2,5 công; việc ông O trình

bày cố nác là không đúng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông Ngô Văn O và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M và ông Phạm Văn N, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và bà T và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông O; ông không có ý kiến và không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Ngô Văn O vô hiệu, hay hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông N vô hiệu thì ông không yêu cầu trả lại số tiền của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông O và giữa ông và ông N và ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng vô hiệu.

- Tại các biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai và tại phiên Tòa ông Phạm Văn N trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà T có ông K là người được ủy quyền. Ông có mua phần đất của ông M hai phần, một phần 5 công và một phần là 2,5 công, với giá là 8 chỉ vàng 24kara, sau đó đến năm 1999, ông bán phần đất này lại cho bà T gồm hai phần đất trên với giá là 4 cây vàng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và anh Ngô Văn M và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Trương Thị T, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông O và ông M, việc tranh chấp giữa bà T và ông O; ông không có ý kiến và không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này; ông không yêu cầu gì đối với số vàng chuyển nhượng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện X (người đại diện theo pháp luật, ông Đinh Minh C, chức vụ: Chủ tịch huyện X), trình bày: Ủy ban nhân dân huyện X không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án nhân dân các cấp. Ủy ban nhân nhân huyện X sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án nhân dân, khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngô Văn U, Ngô Thiện L, Ngô Thiện D, Ngô Diệu I, Lê Thị Bạch S **t**hống nhất với ý kiến của bà Võ Thị Đ không ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị H, chị Ngô Thị E **t**hống nhất với ý kiến của ông Ngô Văn O không ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nên không có ý kiến gì; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án và trong suốt quá trình giải quyết vụ án; riêng

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (trong hộ ông O) thực hiện không đúng theo quy định của pháp luật, (vắng mặt không lý do); vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Bà T (ủy quyền cho ông K) cho rằng phần đất đang tranh chấp là bà T đã mua của ông N vào năm 1999 với giá là 40 chỉ vàng 24kara. Việc ông O trình bày cố nác ông M phần đất đang tranh chấp từ năm 2008 -2018 (không giấy tờ) là không có căn cứ; vì năm 1996 -1997 ông M đã lấy phần đất này bán cho ông N với giá là 08 chỉ vàng 24 kara; sau đó, bà T mua phần đất này lại từ ông N với giá là 40 chỉ vàng 24 kara (bao gồm một phần đất của ông M là 5 công), bà T có cung cấp cho Tòa án biên nhận giao vàng cho ông N đề ngày 27/5/1999 (âm lịch), nội dung ông N có nhận của ông K số tiền chuộc đất của ông O; sau đó phần đất này bà T canh tác liên tục, cho các con thuê lại đất theo từng năm và ông O có canh tác phần đất này (ông O thừa nhận tại phiên tòa là có mướn đất của bà T với giá là 1 công đất là 3.000.000đ/1năm, đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp.

Đối với yêu cầu của bà Võ Thị Đ yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn O, và Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2012 là sang tên tách bộ cho bà thửa 4850, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.300 m^2 trong phần diện tích 4.850m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, Đồng Tháp. Tại phiên Tòa bà Đ rút yêu cầu nên không xem xét.

Đối với Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X yêu cầu hộ ông O phải trả số tiền vay là 60 triệu đồng và lãi đến khi thanh toán xong theo hợp đồng là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163, Điều 500 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T, buộc hộ ông Ngô Văn O chuyển quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên, thuộc một phần thửa 1487, thửa 1488, thửa 1640; tờ bản đồ số 04, diện tích 3.519m^2 (đo đạc thực tế 2.731,2m^2), đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Đình chỉ yêu cầu của bà Võ Thị Đ, yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn O, và Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2012 là sang tên tách bộ cho bà thửa 4850, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.300 m^2 trong phần diện tích 4.850m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, Đồng Tháp; do bà Đ rút yêu cầu.

Buộc hộ ông Ngô Văn O trả cho Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X; số tiền 60.000.000đ và lãi phát sinh khi thanh toán xong hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, xét thấy tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự có mặt cũng đồng ý việc xét xử vắng mặt của họ; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như Ngô Tấn A, Ngô Tấn Z đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Hiện nay, phần đất các đương sự tranh chấp với nhau là diện tích 3.519m^2 (đo đạc thực tế 2.731,2m^2), thuộc một phần thửa 1487, thửa 1488 và thửa 1640, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp; quyền sử dụng đất do hộ ông Ngô Văn O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguyên đơn thì cho rằng phần đất đang tranh chấp đã chuyển nhượng lại của ông Phạm Văn N (Ba Long) vào năm 1999 với giá chuyển nhượng là 40 chỉ vàng 24kara (có Giấy giao nhận vàng vào ngày 27/5/1999, âm lịch); bị đơn thì cho rằng chỉ cho ông M cố nác (cố nác không làm giấy tờ), nhưng các đương sự trong vụ án, không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng (nếu hợp đồng này vô hiệu) giữa ông O và ông M, ông M và ông N và ông N và bà T; nay nguyên đơn yêu cầu hộ ông O thực hiện việc chuyển nhượng để được đứng tên quyền sử dụng đất; nên hai bên đương sự phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Theo nguyên đơn bà Trương Thị T (ủy quyền cho ông Ngô Văn K) trình bày: Vào năm 1999 bà T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N (Ba Long) hai phần là 05 công đất ruộng và 2,5 công đất ruộng; với giá chuyển nhượng là 40 chỉ vàng 24kara; trong đó có phần tranh chấp phần 2,5 công, đất thuộc một phần thửa 1487, 1488 và 1640, tờ bản đồ số 04; vàng là của bà T giao cho ông N (nhưng ông K đứng ra đưa vàng cho ông N); bà T canh tác phần đất này từ năm 1999 đến năm 2018, bà T yêu cầu hộ ông O tách quyền sử dụng đất, nhưng ông O không tách mà cho rằng là cố nác cho ông M. Bà T là người canh tác đất từ năm 1999 đến năm 2018; đến cuối năm 2018 thì giữa ông O và bà T tranh chấp đất với nhau, khi canh tác và mua bán đất giữa ông N và bà T năm 1999 thì bên ông O không có tranh chấp. Từ năm 1999 đến nay, bà T đã canh tác phần đất này, đã đầu tư trên đất như trang sửa ruộng bằng phẳng như hiện nay; nếu Tòa án xét xử buộc bà phải trả lại phần đất đang tranh chấp cho hộ O thì bà T không yêu cầu hộ ông O trả lại tiền công trang sửa phần đất này cho ông từ năm 1999 đến nay cho bà.

[4] Bị đơn ông Ngô Văn O trình bày: Phần đất đang tranh chấp ông O cho rằng cố nác (cố không làm giấy tờ), thời gian cố từ năm 2008- đến năm 2018;

ông không có bán phần đất này cho ông M, ông không biết gì về việc mua bán giữa ông M và ông N và giữa ông N và bà T; phần đất này từ năm 2008 đến năm 2018 ông không có canh tác, chỉ tranh chấp vào năm 2018; việc bà T khởi kiện buộc ông sang tên để sử dụng diện tích đất trên ông không đồng ý. Ông không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng vô hiệu; ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng mà ông đã trồng, công trang sửa đất tại một phần của thửa đất 1487, nếu phần đất này giao cho bà Trương Thị T.

[5] Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai; ông O, bà H khai: Ông không có bán đất cho ông M mà chỉ cố nác 2,5 công giá là 6 chỉ vàng 24kara, cố từ năm 2008 – 2018 (không làm giấy tờ), ông biết việc bà T mua phần đất của ông từ ông N, bao gồm phần đất của ông là 2,5 công, giá bao nhiêu thì không biết, bán năm nào không biết, không biết việc giao nhận vàng, ông không biết lý do tại sao phần đất ông cố nác cho ông M mà bà T sử dụng, nhưng bà T không canh tác mà cho mướn, người mướn thứ nhất là Ngô Văn K rồi đến Ngô Thị B, Võ Thị Đ, rồi đến Nguyễn Văn Ô, hiện nay phần đất tranh chấp thì bà Võ Thị Đ canh tác. Ông có canh tác phần đất của bà T bao gồm phần đất tranh chấp và phần đất còn lại của bà T là 10 công, một công mướn là 3.000.000đ/năm, ông đưa tiền cho bà T.

[6] Tại phiên Tòa, ông M trình bày: Phần đất đang tranh chấp, ông không có cố nác của ông O mà ông nhận chuyển nhượng phần đất này của ông O với số đất là 2,5 công đất với giá là 08 chỉ vàng 24kara, sau đó ông bán lại cho ông N với giá là 08 chỉ vàng 24kara, sau ông bà T mua lại đất của ông N (Ba Long) gồm đất của ông 5 công và đất ông mua của ông O 2,5 công; việc ông O trình bày cố nác là không đúng; nếu Tòa án xét xử hợp đồng vô hiệu thì ông không có yêu cầu trả vàng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì trong vụ án này.

[7] Ông Phạm Văn N trình bày tại phiên Tòa: Ông có mua phần đất của ông M hai phần, một phần 5 công và một phần là 2,5 công, với giá là 8 chỉ vàng 24kara, sau đó đến năm 1999, ông N bán phần đất này lại cho bà T gồm hai phần đất trên với giá là 4 cây vàng. nếu Tòa án Tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông không có yêu cầu trả vàng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì trong vụ án này.

[8] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử, xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bởi vì: Từ những căn cứ trên cho thấy có việc, vào năm 1995- 1996 ông O có chuyển nhượng cho ông M 2,5 công đất với giá là 08 chỉ vàng 24kara, việc chuyển nhượng không có giấy tờ, không người làm chứng; ông M canh tác được 1-2 vụ, thì ông M bán phần đất của ông M gồm 5 công và phần đất ông mua của ông O 2,5 công cho ông N, giá là 4 cây vàng 24kara; sau đó ông N canh tác được 1-2 năm, thì bà T mua phần đất này lại từ ông N giá là 4 cây vàng vào năm 1999 (phù hợp với lời khai của ông N và bà T), có làm biên nhận

để nhận vàng ngày 27/5/1999 (âm lịch); sau khi nhận đất lại, bà T canh tác liên tục và cho các con mướn đất (mỗi người con mướn đất từ 1-2 năm, giá là 1.000.000 đồng -3.000.000 đồng/năm) việc mướn đất này được ông O thừa nhận (vì ông O có mướn đất và canh tác phần đất này của bà T). Sau đó, bà T bán phần đất này cho bà Võ Thị Đ thì ông O tranh chấp, lý do ông O tranh chấp vì ông O cho rằng phần 2,5 công đất, là cố nác cho ông M (không có chứng cứ để chứng minh). Cho nên, việc ông O bán đất cho ông M, ông M bán đất cho ông N, rồi ông N bán lại đất cho bà T là có thật.

[9] Ngoài ra, ông O cho rằng, phần đất đang tranh chấp chỉ cố nác cho ông M (không làm giấy tờ, cũng không có nhân chứng); cố nác là 6 chỉ vàng 24kara, cố nác từ năm 2008 -2018; tuy nhiên, theo biên bản lấy lời khai thì ông O biết việc bà T mua lại đất của ông từ ông N; ngoài ra, ông O trình bày được mẹ là bà T cho mướn đất để làm rồi trả tiền cho bà T; nên việc ông cho rằng cố nác phần đất này là không có căn cứ; vì ông không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[10] Đối với yêu cầu của bà Võ Thị Đ, yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/7/2012 là sang tên tách bộ cho bà thửa 4850, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.300m^2 trong phần diện tích 4.850m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp; tại phiên Tòa bà Đ rút yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, mà sẽ khởi kiện thành một vụ án khác, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Đ. Ngoài ra, hiện nay phần đất tranh chấp bà Đ đã nhận chuyển nhượng của bà T với giá là 60.000.000đ/1.000m^2; nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mà tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà không yêu cầu số tiền mua đất trong vụ án này mà sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[11] Đối với yêu cầu của Ngân hàng V, Chi nhánh huyện Tháp Mười yêu cầu hộ ông Ngô Văn O trả số tiền 60.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 29/8/2019 là 620.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 29 tháng 8 năm 2019 đến khi trả nợ xong; khi nào hộ ông O trả xong nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng trả lại quyền sử dụng đất lại cho hộ ông Ngô Văn O; tại phiên Tòa ông Ngô Văn O cũng thừa nhận khoản vay còn nợ tại Ngân hàng và đồng ý trả nợ vay và lãi phát sinh cho hợp đồng vay vốn; nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, buộc hộ ông O phải trả cho Ngân hàng số tiền vay còn nợ là 60.000.000 đồng, tiền lãi 620.000 đồng tính từ ngày 29/8/2019 và lãi phát sinh khi hộ ông O trả nợ xong cho Ngân hàng.

[12] Ngoài ra, đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn M và ông Ngô Văn O, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn M và ông Phạm Văn N, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và bà T, hợp đồng chuyển

nhượng giữa bà T và bà Đ; các đương sự trong vụ án, không có ý kiến, không có tranh chấp, không yêu cầu đối với số tiền và vàng đã chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng vô hiệu. Cho nên, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[13] Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì; cho nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[14] Xét thấy tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu quan điểm về phần nội dung giải quyết vụ án, là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X; đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Đ. Hội đồng xét xử, xét thấy như đã phân tích ở trên. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm phát biểu về nội dung giải quyết vụ án, của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

[15] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, của Ngân hàng V, chi nhánh huyện X, nên ông O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; nhưng do hộ ông Ngô Văn O, gặp khó khăn về kinh tế, nên Hội đồng xét xử miễn 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, ông O còn phải chịu chi phí thẩm định tại chổ, chi phí định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai; Điều 163, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, 157,158, 165 và Điều 166, Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Đ.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X.

Buộc hộ ông Ngô Văn O (gồm Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A, Ngô Thị E) phải giao phần đất thuộc một phần thửa 1487, thửa1488 và thửa 1640 (đo đạc thực tế diện tích 2.731,2m^2), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp; để bà Trương Thị T sử dụng và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chổ của Tòa án huyện Tháp Mười ngày 11/3/2019; Sơ đồ đo đạc ngày 22/3/2019, Phụ lục Trích đo ngày 18/9/2019 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

Bà Trương Thị T đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.731,2m^2; thuộc một phần thửa 1487, 1488 và 1640, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp A, xã TX, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất bà Trương Thị T chịu.

Buộc hộ ông Ngô Văn O (gồm Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A, Ngô Thị E) phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X; số tiền vay còn nợ 60.000.000 đồng và tiền lãi 620.000 đồng (lãi tạm tính đến ngày 29/8/2019), tổng cộng là 60.620.000 đồng và lãi phát sinh sau ngày 29/8/2019 đến khi trả nợ xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Võ Thị Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Võ Thị Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002344, ngày 02/7/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

+ Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng V, Chi nhánh huyện X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.515.500 đồng, theo biên lai thu số 0002667, ngày 30/8/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

+ Hộ ông Ngô Văn O (gồm Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A, Ngô Thị E) phải chịu số tiền 3.072.500 đồng (đã giảm 50% tiền án phí) là tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá: Tổng cộng là 4.600.000 đồng, do bà Trương Thị T (ông Ngô Văn K nộp thay) đã nộp thanh lý và đã chi xong, nên hộ ông Ngô Văn O (gồm Ngô Văn O, Ngô Thị H, Ngô Tấn Z, Ngô Tấn A, Ngô Thị E) có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.600.000 đồng cho bà Trương Thị T.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn này được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND Huyện;
- THADS Huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Lê Văn Ngọc