

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày 06-01-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Nguyễn Văn Hận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Bông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Ông Dương Việt Khái – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 287/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 422/2019/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn R, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp ĐC, xã VP, huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị T1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số S, Khóm K, Phường U, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Trần Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B khóm BĐ, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh An Giang.

+ Anh Nguyễn Hải Q (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã KBĐ, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

- + Anh Võ Văn S, sinh năm 1972 (vắng mặt).
 - + Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1975 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp V, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Văn R trình bày:* Nguồn gốc đất là của cha mẹ tặng cho ông đất trồng lúa, vườn và thổ cư tổng diện tích 14.520m² trong thời gian đưa đất vào tập đoàn sản xuất và ông kê khai, được cấp giấy chứng nhận ngày 20/12/1995. Quá trình quản lý ông đã sang nhượng cho ông S diện tích 9174,2m² đất trồng lúa. Năm 2000 ông về tỉnh Kiên Giang sinh sống thì phần đất vườn và thổ cư để lại, không giao cho ai sử dụng. Thời gian gần đây ông gặp khó khăn định bán luôn phần đất này thì bà T ngăn cản cho rằng đất phụ âm không có tặng cho ông. Bà T còn lấy 01 công đất còn lại của ông để cố cho anh Võ Văn S và chị Nguyễn Thị D.

Bà T là con út nên sinh sống cùng cha tên Trần Văn B (chết khoảng năm 1998), mẹ tên Nguyễn Thị T3 (chết năm 2008) và có phần đất cặp đất cho ông, đất hiện do bà T quản lý. Cụ B và cụ T3 chết không để lại di chúc và có 08 người con tên:

1. Thứ 2 tên Trần Thị C (chết trước ông B).

2 Thứ 3 tên Trần Văn M (chết năm 2012). Vợ ông M đã chết, ông M hiện có 04 con (01 người con chết khoảng hơn 5 năm), các con còn lại tên: Trần Văn T, Trần Văn N, Trần Trọng N nhưng không biết địa chỉ.

3 Thứ 4 tên Trần Văn S (chết năm 2013) có vợ tên Trần Thị L. Ông S và bà L có 10 người con nhưng hiện không biết địa chỉ.

4. Thứ 5 tên Trần Văn L là Liệt sỹ, chết không có vợ con.

5. Thứ 6 là ông Trần Văn R.

6. Thứ 7 tên Trần Thị H.

7. Thứ 8 tên Trần Thị T1.

8. Thứ 9 tên Trần Thị T.

Nay ông yêu cầu bà Trần Thị T giao trả lại diện tích 2.600m² đất tại thửa 694, tờ bản đồ số 5 do ông đứng tên giấy chứng nhận, đất có chiều ngang 33m cả tiền và hậu.

- *Bị đơn bà Trần Thị T trình bày:* Cha mẹ bà có 09 người con, có người sống và chết đúng như ông R trình bày, hiện bà cũng không biết địa chỉ của họ ở đâu. Cha chết năm 1989 và mẹ chết khoảng 10 năm nay không để lại di chúc. Khi cha mẹ còn sống có cho ông R đất ruộng và ông R chuyển nhượng cho ông S hết phần đất này. Đối với phần đất vườn và thổ cư là của cha mẹ bà, bà là người sống chung và nuôi dưỡng cha mẹ đến khi chết, hiện bà đang thờ cúng cha mẹ nên phần

đất của cha mẹ để lại là của bà, kể cả đất ông R kiện đòi lại. Đối với phía sau phần đất vườn bà ban thành đất ruộng và cố cho anh S, chị D 12 chỉ vàng 24k. Nếu phần đất ông R kiện đòi là của ông R thì bà và anh S tự thỏa thuận việc cố đất với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Nay bà không đồng ý trả đất cho ông R.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/6/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày:* Cha mẹ bà là cụ Trần Văn B chết năm 1980, cụ Nguyễn Thị T3 chết năm 2008 không để lại di chúc; cha mẹ bà có 08 người con đúng như ông R trình bày trên. Khi còn sống có nói cho bà 02 công đất ruộng, sau này bà T nói cha mẹ lấy lại và bà cũng không có yêu cầu gì. Cũng trong thời gian này cha mẹ bà có cho ông R đất vườn và đất ruộng nhưng không biết bao nhiêu công và ông R có cất nhà ở trên phần đất vườn. Nay trong vụ án này bà không có ý kiến, không yêu cầu chia thừa kế và xin vắng mặt không tham gia vụ án.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 07/3/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn S trình bày:* Cách đây khoảng 03 năm anh có sang của ông R 01 phần đất ruộng và đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận xong. Sau đó anh và vợ tên Nguyễn Thị D có 01 phần đất sau vườn dùng làm ruộng do bà T đứng ra cố, có làm giấy tay, giá cố 12 chỉ vàng 24k. Nay anh xác định nếu phần đất ông R đòi được trả lại cho ông R thì anh đồng ý giao trả, giữa anh và bà T thỏa thuận việc cố đất với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Phần đất cố anh và vợ đang quản lý và canh tác, không quản lý cùng người khác. Nay anh yêu cầu vắng mặt không tham gia phiên tòa xét xử vụ án cho đến khi kết thúc.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D trình bày:* Vào ngày 18/3/2016 anh chị có cố của bà T 02 công đất ruộng, trong đó đất của bà T 01 công, đất của ông R 01 công tầm 3m, giá 12 chỉ vàng 24k và không quy định thời hạn chuộc đất. Nay giữa bà và ông R thỏa thuận ông R chuộc lại và trả cho chị 06 chỉ vàng 24k, còn lại 01 công đất của bà T thì tự thỏa thuận với nhau.

- *Tại phiên tòa Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.* Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông R về việc đòi lại diện tích đất 2.607,4m² tọa lạc ấp A, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị T1, anh Võ Văn S, chị Nguyễn Thị D vắng mặt có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt; bà H, anh Q đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 02 để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định pháp luật.

Đối với việc bà T và ông R chưa thống nhất ranh chung giữa đất của cụ Nguyễn Thị T3 với đất của ông Trần Văn R. Do đất bà T quản lý hiện cụ Nguyễn Thị T3 còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên phát sinh hàng thừa kế thứ nhất của cụ T3 tham gia tố tụng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không cung cấp được họ tên, địa chỉ của những người con của ông Trần Văn M và bà Trần Thị C, vợ con của ông Trần Văn S. Do đó, Tòa án không có cơ sở để đưa họ tham gia tố tụng là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông R thì thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự trình bày phù hợp với nhau về nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại. Tuy nhiên, bà T cho rằng cha mẹ không có tặng cho ông R phần đất vườn nên không đồng ý giao trả cho ông R. Theo hồ sơ cấp đất cho cụ Nguyễn Thị T3 và ông R thể hiện cấp giấy chứng nhận lần đầu, cụ T3 được cấp ngày 20/01/1995 và ông R được cấp ngày 20/12/1995 là cùng một thời điểm, hai phần đất được cấp nằm giáp ranh nhau. Quá trình quản lý và sử dụng ông R đã công khai chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng và làm thủ tục sang tên đúng quy định. Khi cấp đất cho ông R đến nay các đương sự đều biết nhưng không khiếu nại, điều này cho thấy việc cấp đất cho ông R là đúng quy định. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R còn lại diện tích 2.600m² thuộc thửa 694, tờ bản đồ số 5 trước đây ông R có cất nhà sinh sống và có trồng cây trên đất nhưng vì điều kiện phải đi nơi khác sinh sống từ năm 2000 cho đến nay phần đất này không giao cho ai quản lý. Tại công văn số 3660/UBND-VP ngày 14/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời xác định tổng diện tích đất tranh chấp 2.607,4m² thuộc thửa số 107, tờ bản đồ số 3 do ông R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh người hiểu biết tại địa phương ông Võ Văn P cũng xác định phần đất tranh chấp là của ông R, là phù hợp với lời trình bày của ông R, bà T1 là chị ruột ông R, của chị D là người nhận cố đất. Điều này cũng được thể hiện khi thẩm định, đo đạc bà T chưa thống nhất được ranh chung giữa đất của cụ T3 với đất của ông R. Do đó, bà T xác định đất là di sản của cụ T3 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ các phân tích trên, cho thấy đất tranh chấp ông R được cha mẹ tặng cho, đến năm 1995 ông R được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nên là chủ sử dụng đất hợp pháp, nay ông R kiện đòi lại là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Phần đất giao trả cho ông R, trong đó có diện tích bà T lấy cố cho anh S và chị D qua đo đạc có diện tích 1.171,1m² là thực tế xảy ra, được bà T, anh S và chị D, ông R thừa nhận. Theo Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định các quyền chung của người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Trong những quy định nêu trên thì không quy định quyền “cố đất” cho người sử dụng đất. Ngoài ra, bà T với anh S và chị D lấy đất của ông R để thực hiện giao dịch cố đất cũng không đúng nên bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xem là “giao dịch dân sự vô hiệu”. Giao dịch dân sự vô hiệu là giao dịch không có hiệu lực pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự. Theo

quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, H lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, diện tích đất anh S và chị D có trách nhiệm trả cho ông R bằng 1/3 trên tổng diện tích đất cầm cố, phần còn lại là đất của cụ T3 thì bà T và anh S, chị D không đặt ra yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét. Do đó, cần tuyên vô hiệu một phần hợp đồng cầm cố đất, buộc giao trả lại diện tích 1.171,1m², bà T có trách nhiệm trả lại cho anh S và chị D 1/3 số vàng khi nhận cầm cố là 04 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

[5] Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (hợp đồng vô hiệu) bà Trần Thị T và anh Võ Văn S, chị Nguyễn Thị D mỗi bên phải chịu 150.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Trần Thị T phải chịu 13.723.000 đồng [(2.607,4m² x 100.000đ/m² x 5%) + (4 chỉ x 3.430.000đ x 5%)].

[8] Chi phí tố tụng bà Trần Thị T phải chịu 4.169.000 đồng, bà T có trách nhiệm nộp trả lại cho ông R.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 157; Điều 158; khoản 1, 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự. 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn R về việc đòi lại diện tích đất 2.607,4m² thuộc thửa số 107, tờ bản đồ số 3 do ông R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất tọa lạc ấp A, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

- Hợp đồng cầm cố đất được thiết lập giữa bà Trần Thị T với anh Võ Văn S, chị Nguyễn Thị D vô hiệu đối với diện tích đất 1.171,1m² tọa lạc ấp A, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau. Buộc bà Trần Thị T, anh Võ Văn S và chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trần Văn R diện tích 1.171,1m² đất tọa lạc ấp A, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau bao gồm các mốc số 2, 3, 4, 5, 11, 10 có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông: mốc số 4 và 5 dài 38,3m tiếp giáp đất ông Lê Thanh T;

Hướng Tây: mốc số 2 và 10 dài 38,5m tiếp giáp đất cụ Nguyễn Thị T3 (do bà Trần Thị T đang quản lý);

Hướng Nam: mốc số 5 và 10 tiếp giáp đất giao trả cho ông Trần Văn R;

Hướng Bắc: mốc số 2 và 4 dài 29,8m tiếp giáp đất ông Nguyễn Văn B;

- Buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn R diện tích 1.436,3m² đất tọa lạc ấp A, xã KB, huyện TVT, tỉnh Cà Mau bao gồm các mốc số 10, 11, 5, 6, 7, 8 có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông: mốc số 5 và 6 dài 43,7m tiếp giáp đất ông Lê Thanh T;

Hướng Tây: mốc số 8 và 10 dài 45,8m tiếp giáp đất cụ Nguyễn Thị T3 (do bà Trần Thị T đang quản lý);

Hướng Nam: mốc số 6 và 8 dài 33,1m tiếp giáp lộ xi măng nông thôn;

Hướng Bắc: mốc số 5 và 10 tiếp giáp đất giao trả cho ông Trần Văn R;

(Có sơ đồ đo đạc và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2019 ngày 13/02/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời thể hiện diện tích và vị trí cụ thể của phần đất kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Võ Văn S và chị Nguyễn Thị D 04 (bốn) chỉ vàng 24k.

2. Chi phí tổ tụng buộc bà Trần Thị T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông R số tiền 5.275.000 đồng.

3. Kể từ ngày ông R có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc bà Trần Thị T phải chịu 13.723.000 đồng (chưa nộp). Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc bà Trần Thị T phải chịu 150.000 đồng, anh Võ Văn S và chị Nguyễn Thị D phải chịu 150.000 đồng (chưa nộp). Hoàn trả lại cho ông R số tiền dự nộp 1.300.000 đồng tại biên lai số 0008813 ngày 18/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

5. 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, 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.

6. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ vụ án.

**T/M:HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Quốc Kiên