

Bản án số: 10/2024/DS-ST
Ngày: 17 – 4 – 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Giang Thị Cẩm Thuý**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Thanh Hùng**

Bà **Đoàn Thị Thanh Phụng**

- Thư ký phiên toà: Bà **Võ Minh Thu** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Nhỏ** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Kh: Ông Lê Hải L – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1967 và bà Bùi Thị Út M, sinh năm 1975. Cùng Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Phú H: Bà Bùi Thị Út M, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

2/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

3/ Anh Nguyễn Phú C, sinh năm 1998.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Phú C: Bà Bùi Thị Út M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

4/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp Gò Cát, xã Điền Hải, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn K – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đông Hải.

5/ Ông Lê Văn G, sinh năm 1939. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

6/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ: 166/9D Xô Viết Nghệ T, Phường 26, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Kh, bà M, bà Ng, bà H có mặt; Ủy ban nhân dân huyện Đông H, ông Lê Hải L vắng mặt có đơn; ông G, ông Đ vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Trần Văn Kh trình bày tại đơn khởi kiện, các lời khai:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn G, cha của ông Lê Văn Đ vào năm 1997, diện tích chuyển nhượng không cụ thể nhưng có làm giấy tay mua bán đất do ông G và ông ký tên. Ông đã sử dụng đất từ năm 1997 đến nay. Năm 2005, ông Đ và ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2005 do đất là của ông G nhưng ông Đ là con trai đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích đất nhận chuyển nhượng là 990m², nhưng ông Đ không tách thửa chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông theo hợp đồng mà chỉ chuyển tên cho 3 người ông chuyển nhượng lại cho họ, tổng diện tích là 561m², còn lại diện tích 429m² thì làm thủ tục chuyển quyền lại cho ông nhưng không chuyển được do cơ quan chuyên môn xác định đất nằm trong lộ giới, ông chỉ nghe nói miệng, không có gì chứng minh. Sau này, ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chuyên môn xác định là bà Bùi Thị Út M và ông Nguyễn Phú H đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 493,6m² tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B (trước đây ông yêu cầu là diện tích 620,6m² tính từ tim lộ, chưa trừ lộ và bảo lưu lộ giới). Ông đã sử dụng từ năm 1997, đất này khi nhà nước mức làm lộ thì nó là con kênh, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ và trong quá trình sử dụng ông đã đóng thuế đầy đủ. Tuy nhiên khi mua bán hai bên thì ông Đ chỉ chuyển quyền sử dụng đất cho ông phần đất từ mé lộ đổ ra sông còn phần đất tranh chấp là nằm trong giấy chứng nhận mà ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú H nên ông Hùng làm trùm lên phần đất của ông. Năm 2016, ông chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 9m, chiều dài 18m cho bà Phạm Thị Ng thì ông Hùng và bà M cản trở và can ngăn. Ông khởi kiện ông Hùng, bà M yêu cầu được công nhận phần đất sử dụng thực tế là 493,6 m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M giấy số AE 309932, thửa đất số 335 tờ bản đồ số 3 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M diện tích 493,6m². Ngày 29/02/2024, ông Kh trực tiếp nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phạm Thị Ng thì ông đồng ý, do ông và vợ ông tên Đỗ Thị H có chuyển nhượng đất cho bà Ng chiều ngang là 9m và chiều dài 18m là 1 phần trong diện tích đất đang tranh chấp với bà M, ông Hùng, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, ông đã giao đất cho bà Ng sau khi nhận đủ tiền (năm

2016). Hiện nay bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng phần đất, yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền 270.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền mua và vận chuyển cừ tràm thì ông đồng ý trả theo yêu cầu của bà Ng.

- *Bị đơn bà Bùi Thị Út M, bà cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Phú H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phú C trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn G năm 1998 (đất do ông Lê Văn Đ là con của ông G đứng tên quyền sử dụng đất). Trước đó, năm 1996 thì ông G có cổ phần đất cho vợ chồng bà, tuy nhiên 2 năm sau đó (năm 1998), ông G chuyển nhượng luôn phần đất với giá là 2 cây vàng, theo giấy mua bán là 4,5 công tầm lớn, tổng diện tích bao nhiêu vợ chồng bà cũng không nhớ rõ. Khi bà nhận chuyển nhượng đất xong thì ông Đ chưa chuyển quyền trên giấy tờ cho vợ chồng bà liền do giấy chứng nhận vẫn còn vay ngân hàng. Đến năm 2005 thì ông Đ mới làm thủ tục chuyển tên cho vợ chồng bà diện tích 5.773,2m² tại thửa đất số 423 tách từ thửa 166 của ông Đ, đến năm 2008 thì vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với 2 diện tích đất của gia đình tại thửa số 335 tờ bản đồ số 3. Nay ông Kh yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 493,6m² tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà thì vợ chồng bà không đồng ý do đất là của vợ chồng bà. Đối với yêu cầu bà Phạm Thị Ng thì bà không ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Phạm Thị Ng trình bày:* Năm 2016, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H chiều ngang 9m, chiều dài 18m với giá 270.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay với nhau và bà đã giao đủ số tiền 270.000.000 đồng cho ông Kh, bà H. Tuy nhiên do tin tưởng ông Kh thông qua người thân giới thiệu, ông Kh cam kết sẽ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà nên bà không tìm hiểu kỹ là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Đến năm 2020, bà sử dụng đất xây nhà thì bà M và ông Hùng cản trở nên bà mới biết phần đất bà nhận chuyển nhượng hiện nay ông Kh và ông Hùng đang xảy ra tranh chấp. Vì thời gian quá lâu mà ông Kh, bà H vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà như thỏa thuận chuyển nhượng nên bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng phần đất chiều ngang là 9m, chiều dài 18m; yêu cầu ông Kh, bà H trả lại 270.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền mua, vận chuyển cừ tràm, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của chồng bà là ông Trần Văn Kh, bà thừa nhận có cùng ông Kh chuyển nhượng cho bà Ng phần đất chiều ngang là 9m, chiều dài 18m trong diện tích đất tranh chấp với giá 270.000.000 đồng, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền. Hiện nay bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại 300.000.000 đồng thì bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G trình bày: Ngày 26/3/1999 ông có sang phần đất của ông cho ông Nguyễn Phú H. Theo giấy sang

nhượng trên thì ông sang cho ông Hùng diện tích là 4,5 công tầm lớn, chiều dài cặp cô hai Chuyền 30 tầm lớn dài đến đê, chiều ngang cặp anh hai Đen 24 tầm, chiều dài giáp bác sáu Nhỏ là 28 tầm đung tới mé kênh. Từ mé bờ ngang đồ lên thì không sang cho ai. Phần đất tranh chấp giữa ông Kh với ông Hùng là con sông mức làm lộ. Ông Trần Văn Kh đã sử dụng từ năm 1997 để đặt lú. Phần đất tranh chấp trên ông không sang cho ông Hùng hay ông Kh nhưng ông có nói miệng là cho ông Kh một phần lấy từ phía kênh đến cô hai Chuyền được lấy con kênh là 11,5 tầm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Đ trình bày: Ông thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Kh và ông Nguyễn Phú H, lúc chuyển nhượng thì con lộ đã có và con sông để bảo lưu lộ. Ông chuyển nhượng cho ông Kh tính từ mé lộ chạy ngược ra sông lớn, còn chuyển nhượng cho ông Hùng là từ mé kinh ngang hiện là bờ đước ngược lên 4,5 công tầm lớn. Ông xác định phần con sông mà hai bên đang tranh chấp ông không chuyển nhượng cho ông Kh hay ông Hùng, đất trước đây là của ông nhưng khi nhà nước mức kênh để làm lộ thì ông đồng ý, hiện nay phần con kênh đó là của nhà nước nên ông không liên quan đến tranh chấp của ông Kh với ông Hùng. Phần đất là của ông G là cha ông nhưng do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đồng ý việc chuyển nhượng của ông G. Ông Kh sử dụng từ khi mức kênh đến nay, đặc lú để kiếm cá, tôm, ông không chuyển nhượng phần đất này cho ai. Hiện nay phần con kênh này khoảng hơn 20 mấy mét thì mỗi bên sử dụng phân nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do người đại diện trình bày: Trong bản vẽ đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Kh và ông Nguyễn Phú H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 12/01/2021, tổng diện tích 127m², đất tọa lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B. Theo bản đồ chính quy thuộc đường An Trạch - Định Thành - An Phúc - Gành Hào theo Quyết định số 1775/QDD-UBND, ngày 18/8/2009 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M được Ủy ban nhân dân huyện Đông Hải cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất như sau: thửa đất số 335, tờ bản đồ số 03, loại đất ở tại nông thôn và đất nuôi trồng thủy sản, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02739 được UBND huyện Đông Hải ký duyệt vào ngày 01/3/2008. Việc hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn ông Trần Văn Kh xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M theo đơn xin rút đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2024, đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Ng thì ông đồng ý, không còn ý kiến, yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Bùi Thị Út M và cũng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Phú H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phú C thống nhất với yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Kh, không còn ý kiến,

yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ng giữ nguyên yêu cầu độc lập, không có ý kiến về việc ôn Khiếu rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Hùng, bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công Gi quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về việc xét xử vụ án sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đòi ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 493,6m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 03 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M ngày 01/9/2008; Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu và ông Kh, bà H thỏa thuận trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng nên buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Trần Văn Kh phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật. Về án phí: ông Trần Văn Kh phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên toà, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn Kh yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 309932, thửa đất số 335 tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M nên căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 39 Bộ luật TTDS năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Văn Kh khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M về tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 493,6m² tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 3. Ngày 29/02/2024, ông Trần Văn Kh nộp đơn đề ngày 28/02/2024 có nội dung xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ng có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 9m chiều dài 18m lập ngày 07/3/2016 vẫn giữ nguyên yêu cầu. Do đó, địa vị tố tụng của các đương sự có sự thay đổi theo quy

định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể: ông Kh rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với ông Hùng và Mừng nhưng bà Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với ông Kh nên bà Ng trở thành nguyên đơn, ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H trở thành bị đơn, ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và qaun hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với ông Kh, bà H.

[1.3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông Lê Hải Lâm có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Lê Văn G, ông Lê Văn Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không thuộc trường hợp trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đối với ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M:

Ông Kh khởi kiện yêu cầu ông Hùng, bà M trả lại diện tích đất 636m², qua đo đạc thực tế là 493,6m² tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 3 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 309932, thửa đất số 335, tờ bản đồ số 3 diện tích 493,6m² do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M. Ngày 28/02/2024, ông Trần Văn Kh có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M. Tại phiên tòa, ông Trần Văn Kh vẫn giữ nguyên yêu cầu xin rút đơn khởi kiện và xác định việc rút lại toàn bộ đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Bị đơn là ông Hùng, bà M không có yêu cầu phản tố và không có ý kiến gì. Do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đối với ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M đối với diện tích qua đo đạc thực tế 493,6m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B, nguyên đơn ông Trần Văn Kh không phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu này.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ng đối với ông Kh, bà H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 07/3/2016 có diện tích ngang 09m, dài 18m với số tiền chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, đất toạ lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B nằm trong diện tích đất 493,6m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 3 tranh chấp giữa ông Kh và ông Hùng, bà M. Bà Ng yêu cầu ông Kh, bà H trả số tiền 300.000.000 đồng bao gồm 270.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 30.000.000 đồng tiền mua, vận chuyển cừ tràm để làm nền nhà; không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Bà Ng xác định bà không quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Kh, bà H mà ông Kh là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông Kh, bà H thống với ý kiến và yêu cầu của bà Ng, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

[2.2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2026 (bút lục 283) thể hiện nội dung ông Kh, bà H chuyển nhượng cho bà Ng diện tích đất ngang 09m, dài 18m với giá trị chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Thỏa thuận trong hợp đồng ông Kh bà H làm “*bằng khoán đờ*” giao cho bà Ng. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, ông Kh, bà H chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nên ông Kh, bà H không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/3/2016 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Kh, bà H đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất như bà Ng trình bày và đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng. Sự thống nhất thỏa thuận giữa bà Phạm Thị Ng với ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ng đối với ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng.

[2.2.3] Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng, ông Kh, bà H bị vô hiệu thì các bên thống nhất không yêu cầu giải quyết nên ghi nhận. Về diện tích đất chuyển nhượng các bên thống nhất ông Kh, bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng và không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đối với ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M; chấp nhận yêu cầu bà Phạm Thị Ng đối với ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H; xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá đất tranh chấp là 1.886.000 đồng, ông Trần Văn Kh phải chịu và ông Kh đã dự nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, 101, 104, 147, 157, Điều 165, điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 217 khoản 2 Điều 244, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đối với ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M về yêu cầu công nhận và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 493,6m², thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 03 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M ngày 01/9/2008.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu và ông Kh, bà H đồng ý trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá đất tranh chấp là 1.886.000 đồng, ông Trần Văn Kh phải chịu và ông Kh đã dự nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh: Ông Kh không phải chịu, ông Kh đã dự nộp tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007954 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Hải được hoàn lại đủ.

4.2. Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ng: ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch; về án phí dân sự có giá ngạch ông Kh, bà H cùng phải chịu 15.000.000 đồng. Tổng án phí ông Kh, bà H phải chịu là 15.300.000 đồng, nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Bà Ng không phải chịu án phí; bà Ng đã dự nộp số tiền 7.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0002129 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Hải được hoàn lại đủ.

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 dân sự, 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 tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Chi cục THADS huyện Đông Hải;
- Các đương sự;
- Luru HS, Tổ HCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Giang Thị Cẩm Thúy

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 17 tháng 4 năm 2024.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Thanh Hùng

Bà Đoàn Thị Thanh Phương

Tiến hành nghị án vụ dân sự phúc thẩm thụ lý số: 85/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Kh: Ông Lê Hải Lâm – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1967 và bà Bùi Thị Út M, sinh năm 1975. Cùng Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Phú H: Bà Bùi Thị Út M, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

2/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

3/ Anh Nguyễn Phú C, sinh năm 1998.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Phú C: Bà Bùi Thị Út M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

4/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp Gò Cát, xã Điền Hải, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn K – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đông Hải.

5/ Ông Lê Văn G, sinh năm 1939. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B.

6/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ: 166/9D Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH

CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Sau khi thảo luận, biểu quyết, Hội đồng xét xử thống nhất: 3/3

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, 101, 104, 147, 157, Điều 165, điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 217 khoản 2 Điều 244, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đối với ông Nguyễn Phú H, bà Bùi Thị Út M về yêu cầu công nhận và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 493,6m², thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 03 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M ngày 01/9/2008.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu và ông Kh, bà H đồng ý trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá đất tranh chấp là 1.886.000 đồng, ông Trần Văn Kh phải chịu và ông Kh đã dự nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh: Ông Kh không phải chịu, ông Kh đã dự nộp tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007954 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Hải được hoàn lại đủ.

4.2. Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ng: ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch; về án phí dân sự có giá ngạch ông Kh, bà H cùng phải chịu 15.000.000 đồng. Tổng án phí ông Kh, bà H phải chịu là 15.300.000 đồng, nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Bà Ng không phải chịu án phí; bà Ng đã dự nộp số tiền 7.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0002129 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Hải được hoàn lại đủ.

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 dân sự, 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 tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút, ngày 17 tháng 4 năm 2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên trong Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

.....

.....

Giang Thị Cẩm Thuý

Nguyên đơn ông Trần Văn Kh trình bày: nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn G, cha của ông Lê Văn Đ vào năm 1997, diện tích chuyển nhượng không cụ thể nhưng có làm giấy tay mua bán đất do ông G và ông ký tên. Ông đã sử dụng đất từ năm 1997 đến nay. Năm 2005, ông Đ và ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2005 do đất là của ông G nhưng ông Đ là con trai đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích đất nhận chuyển nhượng là 990m², nhưng ông Đ không tách thửa chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông theo hợp đồng mà chỉ chuyển tên cho 3 người ông chuyển nhượng lại cho họ, tổng diện tích là 561m², còn lại diện tích 429m² thì làm thủ tục chuyển quyền lại cho ông nhưng không chuyển được do cơ quan chuyên môn xác định đất nằm trong lộ giới, ông chỉ nghe nói miệng, không có gì chứng minh, sau này ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chuyên môn xác định là bà Bùi Thị Út M và ông Nguyễn Phú H đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 493,6 m² tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B (trước đây ông yêu cầu là diện tích 636,6m² tính từ tim lộ, chưa trừ lộ và bảo lưu lộ giới). Ông đã sử dụng từ năm 1997, đất này khi nhà nước mức làm lộ thì nó là con kênh, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ và trong quá trình sử dụng ông đã đóng thuế đầy đủ. Tuy nhiên khi mua bán hai bên thì ông Đ chỉ chuyển quyền sử dụng đất cho ông phần đất từ mé lộ đổ ra sông còn phần đất tranh chấp là nằm trong giấy chứng nhận mà ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú H nên ông Hùng làm trùm lên phần đất của ông. Năm 2016, ông chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 9m, chiều dài 18m cho bà Phạm Thị Ng thì ông Hùng và bà M cản trở và can ngăn. Ông khởi kiện ông Hùng, bà M yêu cầu được trả lại phần đất sử dụng thực tế là 493,6 m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M giấy số AE 309932, thửa đất số 335 tờ bản đồ số 3 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M diện tích 493,6m².

Đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Ng thì ông đồng ý, do ông và vợ ông tên Đỗ Thị H có chuyển nhượng đất cho bà Ng chiều ngang là 9m và chiều dài 18m là một phần trong diện tích đất hiện nay đang tranh chấp với bà M, ông Hùng với giá 270.000.000 đồng, ông đã giao đất cho bà Ng sau khi nhận đủ tiền (năm 2016). Hiện nay bà Ng yêu cầu vô hiệu và huỷ hợp đồng chuyển nhượng phần đất, yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền 270.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền lãi thì ông đồng ý trả theo yêu cầu của bà Ng.

- Bị đơn bà Bùi Thị Út M, bà cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phú H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phú C trình bày: nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn G năm 1998 (đất do ông Lê Văn Đ là con của ông G đứng tên quyền sử dụng đất). Trước đó, năm 1996 thì ông G có cổ phần đất cho vợ chồng bà, tuy nhiên 2 năm sau đó (năm 1998), ông G chuyển nhượng luôn phần đất với giá là 2 cây vàng, theo giấy mua bán là 4,5 công tầm lớn, tổng diện tích bao nhiêu vợ chồng bà cũng không nhớ rõ. Khi bà nhận chuyển nhượng đất xong thì ông Đ chưa chuyển quyền trên giấy tờ cho vợ chồng bà liền do giấy chứng nhận vẫn còn vay ngân hàng. Đến năm 2005 thì ông Đ mới làm thủ tục chuyển tên cho vợ chồng bà diện tích 5.773,2m² tại thửa đất số 423 tách từ thửa 166 của ông Đ, đến năm 2008 thì vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với 2 diện tích đất của gia đình tại thửa số 335 tờ bản đồ số 3.

Nay ông Kh yêu cầu vợ chồng bà trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 493,6 m² tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà thì vợ chồng bà không đồng ý do đất là của vợ chồng bà. Đối với yêu cầu bà Phạm Thị Ng thì bà không ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Ng trình bày: năm 2016, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H chiều ngang 9m, chiều dài 18m với giá 270.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay với nhau và bà đã giao đủ số tiền 270.000.000 đồng cho ông Kh, bà H. Tuy nhiên do tin tưởng ông Kh thông qua người thân giới thiệu, ông Kh cam kết sẽ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà nên bà không tìm hiểu kỹ là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Đến năm 2020, bà sử dụng đất xây nhà thì bà M và ông Hùng cản trở nên bà mới biết phần đất bà nhận chuyển nhượng hiện nay ông Kh và ông Hùng đang xảy ra tranh chấp. Vì thời gian quá lâu mà ông Kh, bà H vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà như thỏa thuận chuyển nhượng nên bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng phần đất chiều ngang là 9m, chiều dài 18m, yêu cầu ông Kh, bà H trả lại 270.000.000 đồng và 30.000.000 đồng xem như tiền lãi mà ông Kh, bà H đã nhận tiền của bà, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

2. Bà Đỗ Thị H trình bày: bà thông nhất lời trình bày của chồng bà là ông Trần Văn Kh, bà thừa nhận có cùng và ông Kh chuyển nhượng cho bà Ng phần đất chiều ngang là 9m, chiều dài 18m trong diện tích đất tranh chấp với giá 270.000.000 đồng. Hiện nay bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu trả lại 270.000.000 đồng và 30.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng thì bà đồng ý trả theo yêu cầu của bà Ng.

3. Ông Lê Văn G trình bày: vào ngày 26/3/1999 ông có sang phần đất của ông cho ông Nguyễn Phi Hùng. Theo giấy sang nhượng trên thì ông sang cho ông Hùng diện tích là 4,5 công tầm lớn, chiều dài cập cô hai Chuyền 30 tầm lớn dài đến đê, chiều ngang cập anh hai Đen 24 tầm, chiều dài giáp bác sáu Nhỏ là 28 tầm đưng tới mé kênh. Từ mé bờ ngang đổ lên thì không sang cho ai. Phần đất tranh chấp giữa ông Kh với ông Hùng là con sông mức làm lộ. Ông Trần Văn Kh đã sử dụng từ năm 1997 để đặt lú. Phần đất tranh chấp trên ông không sang cho ông Hùng hay ông Kh nhưng ông có nói miệng là cho ông Kh một phần lấy từ phía kênh đến cô hai Chuyền được lấy con kênh là 11,5 tầm.

4. Ông Lê Hoàng Đ trình bày: ông thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Kh và ông Nguyễn Phú H, lúc chuyển nhượng thì con lộ đã có và con sông để bảo lưu lộ, ông chuyển nhượng cho ông Kh tính từ mé lộ chạy ngược ra sông lớn, còn chuyển nhượng cho ông Hùng là từ mé kinh ngang hiện là bờ đước ngược lên 4,5 công tầm lớn. Ông xác định phần con sông mà hai bên đang tranh chấp ông không chuyển nhượng cho ông Kh hay ông Hùng, đất trước đây là của ông nhưng khi nhà nước mức kênh để làm lộ thì ông đồng ý, hiện nay phần con kênh đó là của nhà nước

nên ông không liên quan đến tranh chấp của ông Kh với ông Hùng. Phần đất là của ông G là cha ông nhưng do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đồng ý việc chuyển nhượng của ông G. Ông Kh sử dụng từ khi mức kênh đến nay, đặc biệt để kiếm cá, tôm, ông không chuyển nhượng phần đất này cho ai. Hiện nay phần con kênh này khoảng hơn 20 mét thì mỗi bên sử dụng phân nửa.

5. *Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đông Hải trình bày:* trong bản vẽ đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Kh và ông Nguyễn Phú H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 12/01/2021, tổng diện tích 127m², đất tọa lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B. Theo bản đồ chính quy thuộc đường An Trạch - Định Thành - An Phúc - Gành Hào theo Quyết định số 1775/QDD-UBND, ngày 18/8/2009 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M được UBND huyện Đông Hải cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất như sau: thửa đất số 335, tờ bản đồ số 03, loại đất ở tại nông thôn và đất nuôi trồng thủy sản, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02739 được UBND huyện Đông Hải ký duyệt vào ngày 01/3/2008. Việc hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

II. QUÁ TRÌNH THỰC LÝ GIẢI QUYẾT CỦA TOÀ ÁN

- Ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải thụ lý vụ án.
- Ngày 03/3/2022, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải thụ lý yêu cầu độc lập.
- Ngày 31/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải Quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết.
- Ngày 10/11/2023, Tòa án tỉnh Bạc Liêu ra Thông báo thụ lý vụ án.
- Ngày 31/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 29/02/2024

III. NHẬN XÉT VÀ ĐỀ XUẤT

1. Nhận xét

*** Về trình tự thủ tục tố tụng:**

- *Về thủ tục nhận đơn:* Thẩm phán nhận đơn, thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 191 BLDS năm 2015.

- *Về tư cách tham gia tố tụng:* ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải thụ lý đơn khởi kiện của ông Trần Văn Kh yêu cầu ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M giao trả phần đất có diện tích 636 m² đất tọa lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ,

tỉnh B. Do đó Thẩm phán xác định ông Trần Văn Kh là nguyên đơn, ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M là bị đơn là đúng quy định theo khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp hiện nay do được UBND huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M cùng con là anh Nguyễn Phú C, đất có nguồn gốc là của ông Lê Văn G nhưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Văn Đ, vợ chồng ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ng. Do đó Thẩm phán đưa bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Ng, anh Nguyễn Phú C, ông Lê Văn G, ông Lê Văn Đ và UBND huyện Đông Hải vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thủ tục thụ lý vụ án:* Ngày 19/10/2022, TAND tỉnh Bạc Liêu thụ lý vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Văn Kh với bị đơn ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M là đúng theo quy định tại Điều 195 BLTTDS năm 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết:* do ông Trần Văn Kh yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M nên căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 39 Bộ luật TTDS năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

- *Về thủ tục thu thập chứng cứ:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 97, 98, 99 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:* Đúng quy định tại Điều 101 và 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thời hạn chuẩn bị xét xử:* Được thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng:* Đúng quy định tại các Điều 170,171,172,173,174,175, 177 và 178 BLTTDS.

*** Về nội dung:**

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh, nhận thấy:*

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020 (bút lục 86 - 89), mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp (bút lục 130), xác định phần đất tranh chấp như sau:

Tổng diện tích đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Kh với ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M diện tích 493,6m² thuộc một phần thửa đất 335, tờ bản đồ 03 được UBND huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn

Phú H và bà Bùi Thị Út M năm 2008, trong đó: có 362,6m² thuộc đất bảo lưu lộ. Diện tích đất còn lại 127m² thuộc đường An Trạch - Định Thành - An Phúc - Gành Hào.

Hiện trạng phần đất tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản. Trên phần đất tranh chấp có 01 cây me đang cho trái và 05 cây chuối do ông Kh trồng.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 26/11/2020 (bút lục 90 -92) xác định phần đất tranh chấp có giá 22.800.000 đồng một mét ngang, cây me có giá 520.000 đồng, đối với 05 cây chuối ông Kh không yêu cầu định giá.

Tại đơn khởi kiện ông Trần Văn Kh yêu cầu ông Nguyễn Phú H trả lại diện tích đất tranh chấp là 636m². Trong quá trình tố tụng, ông Kh chỉ yêu cầu ông Nguyễn Phú H trả lại diện tích 493,6m², ông Kh thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng trong phạm vi khởi kiện ban đầu do đó căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chỉ xem xét đối với diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 493,6m².

Về nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn G cùng áp. Ông Kh xác định chuyển nhượng đất tại tờ giao kèo ngày 15/02/1997 với nội dung “ *Tôi tên Lê Văn G có sang cho cháu Trần Văn Kh một miếng biên, chiều ngang 11 tầm chiều dài từ kênh xáng lớn chạy dài tới mé ruộng trong bằng số vàng 04 chỉ vàng 24k...*”, đến ngày 23/6/2005 thì lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Lê Văn Đ là con của ông G (do đất ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với diện tích chuyển nhượng là 990m² không ghi giá trị chuyển nhượng. Còn ông Hùng xác định chuyển nhượng của ông Lê Văn G và ông Lê Văn Đ theo giấy sang nhượng đất lập ngày 26/3/1999 (bút lục 122), thể hiện “ *tôi Lê Văn G chuyển nhượng đất cho cháu Nguyễn Phú H diện tích đất là 4,5 công tầm lớn, chiều dài cập cô hai Chuyển 30 tầm lớn chạy dài đến đê, chiều ngang cập anh hai Đen 24 tầm, chiều dài cập Bác 6 Nhỏ là 28 tầm đưng tới mé kinh, chiều ngang mé kinh là 23 tầm được lấy con kinh từ phía cô hai Chuyển qua bác sáu Nhỏ là 11,5 tầm, chúng tôi sang nhượng cho cháu Nguyễn Phú H miếng đất nói trên với giá 02 cây vàng 24k*”, khi lập giấy sang nhượng có chữ ký của ông G, ông Đ và xác nhận của UBND xã Định Thành. Đến ngày 28/5/2005 giữa ông Đ, ông Hùng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.773m² với giá chuyển nhượng là 02 cây vàng 24k.

Ông Kh xác định sau khi chuyển nhượng đất ông sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1997 đến nay, ông sử dụng phần đất tranh chấp trên để đặt tôm, cá. Tại lời khai của ông Lê Văn G (bút lục 170), lời khai của ông Lê Văn Đ (bút lục 200) là người chuyển nhượng đất đều xác định “ *... ông có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Kh và ông Nguyễn Phú H, lúc bán đất thì con lộ đã có và con sông để bảo lưu lộ, tôi bán cho ông Kh từ mé lộ chạy ngược ra sông cái, còn bán cho ông Hùng từ mé kinh ngang hiện nay tôi thấy là bờ đước ngược lên là 4,5 công tầm lớn, tôi xác định là phần con sông hai bên đang tranh chấp tôi không bán cho ông Kh hay ông Hùng, đất trước đây*

là của tôi nhưng khi nhà nước mức kênh làm lộ thì tôi đồng ý, hiện nay phần con kênh đó là của nhà nước nên tôi không liên quan đến việc tranh chấp việc tranh chấp của ông Trần Văn Kh và ông Nguyễn Phú H”.

Lời trình bày của ông Đ, ông G phù hợp với biên bản xác minh đối với ông Trần Quốc Linh là Phó Chủ tịch xã Định Thành về thời gian mức kênh làm lộ (bút lục 297), ông Linh xác định “ ... năm 1994 cuốc dây mức đất làm đê, hình thành đê để làm đường, ban đầu đê có chiều ngang khoảng hơn 10m, cuốc dây chỉ mức một bên đất đắp thành đê nên hình thành một đường mương cấp đê và cấp lộ nhựa như hiện nay... ”.

Bản thân ông Kh cũng thừa nhận từ năm 1997 ông sử dụng phần kênh trên để đặt lú bắt tôm cá, không có công trình vì trên đất, đến năm 2016 ông chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Ng thì ông Hùng ngăn cản.

Xét thấy, phần đất tranh chấp ông Trần Văn Kh không có chứng cứ gì chứng minh phần đất tranh chấp là của mình nên không có căn cứ chấp nhận khởi kiện của ông Trần Văn Kh yêu cầu ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M trả lại phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 493,6m².

Tại tờ trích đo thửa đất ngày 28/5/2005 (bút lục 129) khi tách thửa 423 ra từ thửa 166 để cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phú H thể hiện thửa 166 còn lại là 207m² (thửa 166 do ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tại Công văn số 06/CV- CN VPĐKĐĐ, ngày 05/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Hải (bút lục 305) xác định “ *Diện tích đất tranh chấp 493,6m², thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 3 được UBND huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú H và vợ là bà Bùi Thị Út M năm 2008 bao gồm luôn diện tích 207m² còn lại của thửa đất 166, tờ bản đồ số 10 được UBND huyện Đông Hải cấp cho ông Lê Văn Đ vào năm 1995”.*

Xét thấy diện tích đất 207m² tại thửa 166 tờ bản đồ số 10 UBND huyện Giá Rai (nay là huyện Đông Hải) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ vào năm 1995. Phần đất trên thể hiện ông Đ không chuyển nhượng cho ông Hùng và cũng không bị thu hồi nhưng UBND huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hùng, bà M luôn phần đất trên là cấp chồng lấn lên đất của ông Đ. Tuy nhiên, ông Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì về phần diện tích đất này, hơn nữa toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc đường lộ và hành lan lộ giới. Do phần đất tranh chấp có diện tích là 207m² thuộc thửa 166 tờ bản đồ số 10 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ nhưng ông Đ không tranh chấp và đồng ý để nhà nước sử dụng, ông Trần Văn Kh không có chứng cứ gì chứng minh phần đất trên là của mình nên bác yêu cầu khởi kiện của ông Kh về đòi đất, do đó cũng không có căn

cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp cấp cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M.

-Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ng, nhận thấy:

Bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 07/3/2016 có diện tích ngang 09m, dài 18m với số tiền chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Khi vô hiệu hợp đồng yêu cầu ông Kh, bà H trả số tiền 300.000.000 đồng. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 (bút lục 283) thể hiện nội dung ông Kh, bà H chuyển nhượng cho bà Ng diện tích đất ngang 09m, dài 18m với giá trị chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Thỏa thuận trong hợp đồng ông Kh bà H làm “*bằng khoán đở*” giao cho bà Ng. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng, ông Kh chưa được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Kh, bà H không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp.

Ông Kh, bà H đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất như bà Ng trình bày. Ông Kh, bà H đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng.

Sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị Ng với ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng.

2. Đề Xuất:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, 101,104, 147, 157, Điều 165 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí:

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đòi ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 493,6 m² thuộc thửa

đất số 335, tờ bản đồ 03 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M ngày 01/9/2008.

4. Không chấp nhận khởi kiện của ông Trần Văn Kh yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế 493,6 m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 03 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M ngày 01/9/2008.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Trần Văn Kh phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: ông Trần Văn Kh phải chịu theo quy định của pháp luật.

- *Về thủ tục nhận đơn*: Thẩm phán nhận đơn, thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 191 BLDS năm 2015.

- *Về tư cách tham gia tố tụng*: ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải thụ lý đơn khởi kiện của ông Trần Văn Kh yêu cầu ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M giao trả phần đất có diện tích 636 m² đất tọa lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B. Do đó Thẩm phán xác định ông Trần Văn Kh là nguyên đơn, ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M là bị đơn là đúng quy định theo khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp hiện nay do được UBND huyện Đông Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M cùng con là anh Nguyễn Phú C, đất có nguồn gốc là của ông Lê Văn G nhưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Văn Đ, vợ chồng ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ng. Do đó Thẩm phán đưa bà Đỗ Thị H, bà Phạm Thị Ng, anh Nguyễn Phú C, ông Lê Văn G, ông Lê Văn Đ và UBND huyện Đông Hải vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thủ tục thụ lý vụ án*: Ngày 19/10/2022, TAND tỉnh Bạc Liêu thụ lý vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Văn

Kh với bị đơn ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M là đúng theo quy định tại Điều 195 BLTTDS năm 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết:* do ông Trần Văn Kh yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M nên căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 39 Bộ luật TTDS năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đông Hải chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

- *Về thủ tục thu thập chứng cứ:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 97, 98, 99 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:* Đúng quy định tại Điều 101 và 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thời hạn chuẩn bị xét xử:* Được thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng:* Đúng quy định tại các Điều 170,171,172,173,174,175, 177 và 178 BLTTDS.

2. Về nội dung:

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh, nhận thấy:*

Vào ngày 28/02/2024, ông Trần Văn Kh có đơn xin rút lại đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M. Tại biên bản lấy lời khai ông Trần Văn Kh ngày 04/3/2024, ông Trần Văn Kh xác định việc rút lại toàn bộ đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đối với ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M đối với diện tích qua đo đạc thực tế có diện tích 493,6m².

-*Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ng, nhận thấy:*

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, do ông Kh rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với với ông Hùng và Mừng nhưng bà Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với ông Kh. Do đó bà Ng trở thành nguyên đơn ông Trần Văn Kh trở thành bị đơn trong vụ án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh, bà H với bà Ng.

Bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Thị Hồng lập ngày 07/3/2016 có diện tích ngang 09m, dài 18m với số tiền chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Khi vô hiệu hợp đồng yêu cầu ông Kh, bà H trả số tiền 300.000.000 đồng. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2026 (bút lục 283) thể hiện nội dung ông Kh, bà H chuyển nhượng cho bà Ng diện tích đất ngang 09m, dài 18m với giá trị chuyển

nhượng là 270.000.000 đồng. Thỏa thuận trong hợp đồng ông Kh bà H làm “*bằng khoán đở*” giao cho bà Ng. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng, ông Kh chưa được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Kh, bà H không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, bà Ng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp.

Ông Kh, bà H đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất như bà Ng trình bày. Ông Kh, bà H đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng.

Sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị Ng với ông Trần Văn Kh và bà Đỗ Thị H là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng.

Bởi các lẽ trên:

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, 101, 104, 147, 157, Điều 165, điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 217 khoản 2 Điều 244, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí:

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Kh đòi ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 493,6 m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 03 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú H và bà Bùi Thị Út M ngày 01/9/2008.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2016 giữa ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H với bà Phạm Thị Ng là vô hiệu và ông Kh, bà H thỏa thuận trả cho bà Ng số tiền 300.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn Kh, bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Ng số tiền 300.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Trần Văn Kh phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: ông Trần Văn Kh phải chịu theo quy định của pháp luật.

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 29 tháng 9 năm 2023.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên phiên tòa: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hợi

Ông Trần Thanh Hùng

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 21/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 về việc “*tranh chấp Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Hồng Thiệp, sinh năm 1944; Địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Quách Thành Thắng (chết ngày 13/01/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Quách Thành Thắng:

1/ Bà Võ Thị Lệ, sinh năm 1953 (có mặt).

2/ Anh Quách Thanh Tồn, sinh năm 1978

3/ Anh Quách Tại, sinh năm 1985 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Chị Quách Ngọc Hân, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Bà Hiên, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Thanh Tồn, chị Quách Ngọc Hân:
Anh Quách Tại, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Võ Thị Lệ, sinh năm 1953

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Võ Thị Lệ: Bà Huỳnh Nguyễn Hoài Thu - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Anh Quách Thanh Tồn, sinh năm 1978

3. Anh Quách Tại, sinh năm 1985 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Dung, sinh năm 1946 (có mặt).

5. Ông Võ Văn Duyệt, sinh năm 1948

6. Bà Mai Thị Mến, sinh năm 1950

7. Anh Võ Minh Hải, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

8. Chị Quách Ngọc Hân, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Bà Hiên, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Thanh Tồn, chị Quách Ngọc Hân: Anh Quách Tại, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

9. Bà Võ Thị Diễm (Võ Hồng Diễm), sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp 4, thị trấn Gành Hào, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt có đơn).

10. Chị Võ Hồng Cương, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 4/95, khu phố Thông Chũr, Phường Vĩnh Hiệp, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thới, chức vụ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Chiên; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân (vắng mặt có đơn).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT 3/3

QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39, Điều 101, 104, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự, Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không cấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng Thiệp đòi ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ cho chuộc lại đất cầm cố qua đo đạc thực tế có diện tích 1.764,6m² thuộc thửa đất 0513, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Quách Thành Thắng (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Võ Thị Lệ, anh Quách Thanh Tồn, chị Quách Thị Ngọc Hân, anh Quách Tại:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng Thiệp với ông Quách Thành Thắng đối với diện tích qua đo đạc thực tế 1.764,6m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Hồng Thiệp, bà Nguyễn Thị Dung ngày 25/12/2009, diện tích 2.487,9m² tại thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0244388 ngày 02/01/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp cho ông Võ Hồng Thiệp đối với diện tích 1.764,4m² tại

thửa đất 0513, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Phía đông giáp đất ông Lý Văn Chính cạnh dài 13,5m
- Phía tây giáp đất bà Đặng Thị Ánh cạnh dài 19,0m
- Phía nam giáp đất kênh thủy lợi cạnh dài 100,8m
- Phía bắc giáp đất ông Võ Văn Duyệt cạnh dài 99,2m

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn Duyệt về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Duyệt với ông Quách Thành Thắng theo Giấy chuyển nhượng và đổi đất ruộng ngày 16/12/2008 đối với diện tích 1.764,6m² tại thửa đất 0513, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (đất có vị trí, tứ cạnh như trên).

Ông Võ Văn Duyệt được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Võ Văn Duyệt về công nhận hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Duyệt với ông Thắng theo Giấy chuyển nhượng và đổi đất ruộng ngày 16/12/2008 đối với diện tích 248,8m² tại thửa đất 516 và 517, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

5. Án phí sơ thẩm: nguyên đơn ông Võ Hồng Thiệp phải chịu theo quy định nhưng được miễn theo đơn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.420.000 đồng. Ông Võ Hồng Thiệp phải chịu theo quy định, ông Thiệp đã dự nộp 3.000.000 đồng, ông Võ Hồng Thiệp được nhận lại 580.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

7. *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 dân sự, 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 tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15, kể từ ngày bản án được công bố hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên trong Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Biên bản nghị án kết thúc lúc giờ phút ngày 28/9/2023.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

BÁO ÁN

Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thụ lý 21/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Văn Thiệp, sinh năm 1944; Địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Quách Thành Thắng (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Quách Thành Thắng:

1/ Bà Võ Thị Lệ, sinh năm 1953 (có mặt).

2/ Anh Quách Thanh Tồn, sinh năm 1978

3/ Anh Quách Tại, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Chị Quách Ngọc Hân, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Bà Hiên, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Thanh Tồn, chị Quách Ngọc Hân: Anh Quách Tại, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Lệ, sinh năm 1953

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Võ Thị Lệ: Bà Huỳnh Nguyễn Hoài Thu - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu.

2. Anh Quách Thanh Tồn, sinh năm 1978

3. Anh Quách Tại, sinh năm 1985.

4. Bà Nguyễn Thị Dung, sinh năm 1946.

5. Ông Võ Văn Duyệt, sinh năm 1948

6. Bà Mai Thị Mến, sinh năm 1950

7. Anh Võ Minh Hải, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

8. Chị Quách Ngọc Hân, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Bà Hiên, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

9. Bà Võ Thị Diễm (Võ Hồng Diễm), sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp 4, thị trấn Gành Hào, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

10. Chị Võ Hồng Cương, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 4/95, khu phố Thông Chử, Phường Vĩnh Hiệp, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

11. Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thới, chức vụ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Chiến; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân.

Nguyên đơn ông Võ Hồng Thiệp và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dung cùng quan điểm trình bày: Nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ ruột ông Võ Hồng Thiệp là ông Võ Minh Bạch và bà Nguyễn Thị Lộc cho ông Thiệp vào năm 1975, ông bà sử dụng trồng lúa. Đến năm 1994, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông có cố phần đất diện tích khoảng 1,5 công tầm cây cho vợ chồng ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ với giá 40 gia lúa, khi cố đất hai bên không có làm giấy tờ gì, cũng không giao thời hạn chuộc đất, hai bên chỉ thỏa thuận khi nào ông Thiệp có đủ 40 gia lúa thì ông Thắng sẽ cho chuộc lại phần đất trên. Phần đất này ông Thiệp đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1996 và hiện đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Hồng Dân. Nay ông Thiệp, bà Dung yêu cầu ông Thắng cho chuộc lại phần đất khoảng 1,5 công tầm cây với giá 40 gia lúa khô (loại lúa 5451).

Bị đơn ông Quách Thành Thắng, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lệ cùng quan điểm trình bày: Vào năm 1982, ông Võ Hồng Thiệp đến nhà kêu ông Thắng nhận chuyển nhượng phần đất của ông Thiệp, diện tích khoảng 1,5 công tầm cây bằng 40 gia lúa. Vợ chồng ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng, do chỗ anh em với nhau nên không có làm giấy tờ gì, cũng không đo đạc đất. Việc sang bán này có ông Võ Văn Duyệt và bà Võ Thị Diện (em ông Thiệp) chứng kiến và biết rõ. Vợ chồng ông Thắng canh tác đất từ năm 1982 đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn Duyệt, có làm giấy tay, hiện ông Duyệt đang quản lý. Năm 2006, khi biết ông Thiệp được cấp quyền sử dụng diện tích đất bán cho ông Thắng thì ông Thắng có đề nghị tách quyền sử dụng đất thì ông Thiệp cho biết đã vay ngân hàng rồi nên không tách quyền sử dụng đất được. Ông Thắng, bà Lệ không đồng ý cho ông Thiệp chuộc lại phần đất này vì hiện đất này ông bà đã chuyển nhượng cho ông Duyệt rồi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn Duyệt và bà Mai Thị Mến cùng quan điểm trình bày: Vào năm 1982, ông Thiệp có kêu ông Duyệt nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa ông Thắng và ông Thiệp, nhưng ông không đồng ý vì đất xấu. Sau đó ông Duyệt có kêu ông Thiệp lên chuyển nhượng cho ông Thắng, sau đó ông Thiệp mới chuyển nhượng phần đất này cho ông Thắng, bà Lệ, giá chuyển nhượng bao nhiêu ông bà không rõ. Ông Thắng canh tác phần đất này đến năm 2008 chuyển nhượng lại cho ông bà với giá 28.000.000 đồng, có làm giấy tay (không có chính quyền xác nhận) việc chuyển nhượng này ông Thiệp biết rõ vì nhiều năm ông có thuê con của ông Thiệp kéo đất nhưng ông Thiệp không có ngăn cản gì. Nay ông Thiệp yêu cầu được chuộc lại phần đất này, ông bà không đồng ý trả đất. Nếu phải trả thì ông bà đề nghị bồi thường phần đất trên cho ông bà theo giá thị trường mà cơ quan đã tiến hành định giá, 01 công tầm cây = 90.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hồng Dân, ông Trần Ngọc Hiền trình bày: căn cứ vào quyết định số: 20/QĐ- ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận QSD đất và thông tư số: 302/TT – ĐKTK ngày 20/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp tại thửa 513, tờ bản đồ số 07 diện tích 1.881m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Mặc khác, hiện nay phần đất này ông Thiệp đang tranh chấp với ông Thắng Nên UBND huyện Hồng Dân không đồng ý hủy (hoặc thu hồi) giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp tại thửa đất nêu trên theo yêu cầu của ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Thẩm phán nghiên cứu:

Phần đất ông Võ Hồng Thiệp kiện và yêu cầu ông Quách Thành Thắng được chuộc lại tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, qua đo đạc và thẩm định thực tế và được các đương sự ông Thiệp, ông Thắng và ông Duyệt thống nhất có diện tích và định vị như sau:

- Phía đông giáp đất ông Lý Văn Chính cạnh dài 13,5m
- Phía tây giáp đất bà Đặng Thị Ánh cạnh dài 19,0m

- Phía nam giáp đất kênh thủy lợi cạnh dài 100,8m
- Phía bắc giáp đất ông Võ Văn Duyệt cạnh dài 99,2m

Tổng diện tích đất tranh chấp là 1.764,6m², trên bản đồ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993 tại thửa 513 đồ số 07 do ông Võ Hồng Thiệp đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trên bản đồ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009 tại thửa 1377, tờ bản đồ số 05 do hộ ông Võ Hồng Thiệp đứng tên trên sổ địa chính và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Giá đất theo thị trường ông Thiệp, ông Thắng cùng xác định và Hội đồng định giá cùng thống nhất giá thị trường là 90.000.000 đồng/ công tầm cây (1.296m²).

Nguồn gốc đất: Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp này là của ông Võ Hồng Thiệp và bà Nguyễn Thị Dung được cha mẹ là ông Thiệp là Võ Minh Bạch và bà Nguyễn Thị Lộc cho ông Thiệp. Ông Thiệp, bà Dung xác định: vào năm 1994 (không phải năm 1998 như trong đơn yêu cầu), vợ chồng ông do khó khăn nên có cố cho ông Thắng, bà Lê phần đất trên qua đo đạc là 1589,8m² với giá 40 gia lúa, thời điểm đó lúa gì ông bà không nhớ rõ, hai bên không có làm giấy tờ gì cũng không có ai biết và chứng kiến sự việc này, ông Thiệp chỉ cung cấp được giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên tại thửa 513, tờ bản đồ số 07 và sổ kê khai nộp thuế, ngoài ra ông không có chung cấp chứng cứ gì khác và cũng không yêu cầu Tòa án xác minh nhân chứng. Còn phía ông Thắng và bà Lê xác định: vào năm 1982, chính ông Võ Hồng Thiệp đến nhà và chuyển nhượng lại phần đất diện tích khoảng 1,5 công tầm cây cho vợ chồng ông với giá 40 gia lúa (loại lúa Trắng ông Bảy) do chỗ anh em (ông Thắng là em rể, bà Lê là em ruột của ông Thiệp) nên không làm giấy tờ gì, nhưng việc này có ông Võ Văn Duyệt và bà Võ Thị Diện (em ruột ông Thiệp) biết rõ, vì trước khi chuyển nhượng phần đất trên cho ông Thắng, ông Thiệp có đến nhà kêu ông Duyệt chuyển nhượng nhưng ông Duyệt chê đất không tốt nên không đồng ý chuyển nhượng và có kêu ông Thiệp đến gặp ông Thắng để chuyển nhượng, Còn bà Võ Thị Diện nhà ở cặp bên, chung vách nhà ông Thắng nên nghe và biết rõ. Tuy nhiên, qua xác minh đối với ông Võ Văn Duyệt, ông cũng thừa nhận có sự việc ông Thiệp đến kêu ông sang phần đất trên nhưng ông không sang và ông có chỉ ông Thiệp lên gặp ông Thắng để sang như ông Thắng trình bày nhưng việc hai bên chuyển nhượng bằng vàng hay lúa thì ông không rõ, tại phiên tòa ông Duyệt xác định lại giữa ông Thiệp và ông Thắng cầm cố đất hay chuyển nhượng đất ông hoàn toàn không biết. Như vậy, ông Duyệt không chứng kiến trực tiếp và không biết việc ông Thắng và ông Thiệp thực hiện việc sang bán hay cầm cố với nhau. Còn lời khai của bà Diện (bl 45) khai do nhà chung vách nên bà biết rõ sự việc như ông Thắng đã trình bày, nhưng bà không nói rõ lúc đó có mặt những ai, loại lúa ông Thắng giao ông Thiệp là lúa gì, ai nhận lúa, đồng thời, cũng không thể hiện lúc đó bà Diện có mặt ở nhà ông Thắng hay ở bên nhà nghe rõ... Hơn nữa, qua xác minh một số nhân chứng gồm: ông Đặng Thành Há, ông Lý Văn Tự, ông Trần Vũ Đèo xác định: họ không rõ phần đất tranh chấp giữa ông Thiệp và ông Thắng đang tranh chấp là do chuyển nhượng hay cầm cố mà chỉ nhìn thấy ông Thắng sử dụng phần đất này hơn 20 năm nay. Riêng ông Lê Trung tính khai ông biết phần đất này là do ông Thiệp bán lại cho ông Thắng nhưng ông không chứng kiến trực tiếp sự việc. Theo xác nhận của ông Lê Kế Hoạch, ông Quách Thanh Quang, ông Trần Vũ Đèo (bl 03, 04) họ xác nhận: từ năm 1982, ông Thắng sử dụng đất của ông Thiệp do sang lại và có đóng thuế đầy đủ và khi thực hiện việc múc kênh ông Thiệp cũng

không có ý kiến gì, những lời khai trên chưa thể hiện họ có không chứng kiến trực tiếp việc sang bán đất giữa ông Thắng và ông Thiệp, việc ông Thắng đóng thuế và cho mức kình là nghĩa vụ của ông đối với nhà nước tại thời điểm ông đang sử dụng đất. Và theo sổ kê khai nộp thuế (Bl 47- 49) thể hiện ông Thắng nộp thuế vào thời điểm từ năm 1994- 1996, nhưng tên ngoài sổ vẫn là tên của ông Võ Hồng Thiệp. Ngoài những chứng cứ nêu trên, ông Thắng không còn cung cấp gì thêm để chứng minh phần đất trên ông Thiệp đã chuyển nhượng cho ông. Mà theo quy định tại điều 167 Luật đất đai năm 2013 và điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995, thì hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, phải được UBND cấp có thẩm quyền xác nhận và đăng ký thủ tục theo quy định của pháp luật, về điều kiện bắt buộc này ông Thắng, bà Lệ không thực hiện, đồng thời ông Thắng, bà Lệ cho rằng phần đất trên ông bà nhận chuyển nhượng của ông Thiệp từ năm 1982, nhưng cho đến nay ông bà không thực hiện việc đăng ký QSD đất cho mình nên HĐXX xác định giao dịch giữa ông Thiệp và ông Thắng là giao dịch cầm cố đất. Tuy nhiên, khi thực hiện giao dịch, do hai bên không tuân thủ theo hình thức theo quy định nên cần tuyên bố giao dịch cầm cố đất giữa ông Võ Hồng Thiệp, bà Nguyễn Thị Dung với ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà Dung là vợ của ông Thiệp, bà Lệ là vợ của ông Thắng khi ông Thiệp và ông Thắng thực hiện giao dịch với nhau cả hai đều biết nên cùng có trách nhiệm liên đới cùng với chồng mình. Ông Thiệp, bà Dung đã nhận 40 gạ lúa của ông Thắng, bà Lệ nên buộc ông Thiệp, bà Dung trả cho ông Thắng bà Lệ 40 gạ lúa khô (loại lúa 5451). Còn ông Thắng, bà Lệ đã nhận phần đất qua đo đạc thực tế là 1.589,8m² cho ông Thiệp bà Dung. Tuy nhiên, phần đất này, vào năm 2008, ông Thắng đã lập giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn Duyệt, trong khi đất này vẫn còn sở hữu đứng tên của ông Võ Hồng Thiệp, hai bên có làm giấy tay và cũng không được chính quyền địa phương chứng thực, do đó về mặt hình thức cũng như nội dung chuyển nhượng đã vi phạm nên cần tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Thắng, bà Lệ và ông Duyệt, bà Mến là giao dịch dân sự vô hiệu nên theo quy định tại điều 137, khoản 2 điều 138 Bộ luật dân sự, hậu quả pháp lý phát sinh giao dịch hai bên giao trả những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại. Bà Mến là vợ của ông Duyệt nên cùng có trách nhiệm liên đới với ông Duyệt. Xét lỗi: phía ông Thắng chuyển nhượng đất cho ông Duyệt trong khi đó phần đất này vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận do ông Võ Hồng Thiệp. Phía ông Duyệt nhận chuyển nhượng từ ông Thắng trong khi biết rõ phần đất này ông Thắng chưa được cấp QSD đất, do đó, các bên đều có lỗi hỗn hợp trong việc chuyển nhượng đất nên mỗi bên phải chịu 50%. Giá chuyển nhượng của ông Thắng và ông Duyệt vào năm 2008 đã thực hiện là 28.000.000 đồng, còn theo giá thị trường chuyển nhượng thị trường do các đương sự và Hội đồng định giá đều thống nhất là 90.000.000 đồng/01 công tầm cây (01 công tầm cây = 1.296m²) nên tổng giá thị trường phần đất tranh chấp là: 110.402.000 đồng (làm tròn số). Do đó thiệt hại xảy ra là sự chênh lệch giá, cụ thể: 110.402.000 đồng – 28.000.000 đồng = 82.402.000 đồng. Nên ông Thắng bà Lệ và ông Duyệt, bà Mến mỗi bên phải chịu 50% x 82.402.000 đồng = 41.201.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông Thắng, bà Lệ phải thanh toán cho ông Duyệt, bà Mến là: 41.201.000đ + 28.000.000đ = 69.201.000

đồng. Buộc ông Duyệt, bà Mến phải trả diện tích qua đo đạc thực tế là 1.764,6m² cho ông Thắng, bà Lệ để ông Thắng, bà Lệ trả cho ông Thiệp, bà Dung.

Đồng thời, khi hủy hợp đồng cần tính công sức đóng góp giữ gìn cải tạo, bồi đắp đất cho ông Thắng, bà Lệ. Tại phiên tòa, ông Thắng không nêu được số tiền cụ thể, ông ước tính một năm khoảng 1 triệu đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Thắng có bỏ ra công sức để cải tạo phần đất trên để làm tăng giá trị phần đất này nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận số tiền mà ông Thiệp phải thanh toán cho ông Thắng kể từ năm 1994 đến năm 2008 là 18 năm với số tiền là 10.000.000 đồng. Còn hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thắng và ông Duyệt do khi hủy hợp đồng đã tính giá trị chênh lệch xong nên không tính giá trị công sức cải tạo bồi đắp và trên phần đất này. Trên phần đất tranh chấp có một số cây gồm: 27 cây tràm. Trong đó: Loại A : 07 cây (mỗi cây có giá: 50.000 đồng) $07 \times 50.000 \text{ đồng} = 350.000 \text{ đồng}$, Loại B: 20 cây (mỗi cây có giá 25.000 đồng) $20 \text{ cây} \times 25.000 \text{ đồng} = 500.000 \text{ đồng}$. Và 52 cây tràm Đà Lạt. Trong đó: Loại A: 04 (mỗi cây có giá: 50.000 đồng) $04 \text{ cây} \times 50.000 = 200.000 \text{ đồng}$; Loại B: 08 cây (mỗi cây có giá 25.000 đồng) $08 \text{ cây} \times 25.000 \text{ đồng} = 200.000 \text{ đồng}$; Loại C: 40 cây (mỗi cây có giá 12.000 đồng) $40 \text{ cây} \times 12.000 \text{ đồng} = 480.000$. Toàn bộ số cây trên do ông Thắng trồng nên khi giao đất lại cho ông Thiệp, ông Thiệp có trách nhiệm chi trả tiền trên số cây cho trên ông Thắng với tổng số tiền là: 1.730.000 đồng. Như vậy cần buộc ông Thiệp, bà Dung phải nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ gồm: 40 giạ lúa khô (loại lúa 5451) và số tiền: 11.730.000 đồng.

Xét yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ, thấy rằng: Theo quy định tại điều 12 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tạo điều kiện để các đương sự đối thoại với nhau, trước khi mở phiên tòa xét xử, Tòa án tạo điều kiện để ông Thắng, bà Lệ gặp gỡ đối thoại với đại diện UBND huyện, nhưng phía ông Thắng, bà Lệ không đồng ý để đối thoại nên không thực hiện được việc đối thoại. Ông Thắng cho rằng, năm 1986 - 1987 ông có đến ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A làm thủ tục cấp QSD đất nhưng không hiểu gì sao ông không được cấp QSD đất mà ông Thiệp được cấp QSD đất trên phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Thiệp. Sự việc này ông Thắng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh. Theo lời trình bày của ông Trần Ngọc Hiền, đại diện UBND huyện Hồng Dân xác định, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp Căn cứ vào quyết định số: 20/QĐ- ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận QSD đất và thông tư số: 302/TT – ĐKTK ngày 20/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp tại thửa 513, tờ bản đồ số 07 diện tích 1.881m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đề xuất: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc xin chuộc lại đất cầm cố; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn diện tích 1.764,6m², không chấp nhận yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa Thắng và Duyệt.

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
NAM**

**HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 15/2015/DS-ST

Ngày: 30 tháng 9 năm 2015

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **LÂM BÉ NHI**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **LƯU QUỐC KHÁNH**

2/ Ông **LÊ VĂN THUYỀN**

Thư kí Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà **THÁI KIM PHƯƠNG** - Cán bộ Tòa

án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: bà **NGUYỄN THỊ HUỲNH NHƯ** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2015, tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lí số: 70/2013/TLST- DS ngày 24 tháng 4 năm 2013 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2015/QĐST - DS ngày 12 tháng 8 năm 2015 giữa các đương sự:

*Nguyên ãn: ông **Võ Hồng Thiệp**, sinh năm 1944 (có mặt)

- Địa chỉ: ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu
- * Bò ñơn: ông **Quách Thành Thắng**, sinh năm 1955 (có mặt)
- Địa chỉ : ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu
- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- 01/ Bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh năm 1946 (có mặt)
- Địa chỉ: ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu
- 02/ Bà **Võ Thị Lệ**, sinh năm 1953 (có mặt)
- Địa chỉ: ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu
- 03/ ông **Võ Văn Duyệt**, sinh năm 1948 (có mặt) và bà **Mai Thị Mến**, sinh năm 1950 (Vắng mặt)
- Địa chỉ: ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu
- 04/ **Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam**.
- Người đại diện theo pháp luật: Trịnh Ngọc Khánh- chức vụ: Chủ tịch Hội đồng
- Địa chỉ: Trụ sở chính số 02 Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.
- Người đại diện theo ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Nhã** – Giám đốc Chi nhánh huyện Hồng Dân. (có yêu cầu xin xét xử vắng mặt)
- Địa chỉ: ấp Nội Ô, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.
- 05/ **UBND huyện Hồng Dân**, người đại diện theo pháp luật: bà **Nguyễn Hồng Hoa** - Chức vụ: Q. Chủ tịch UBND huyện Hồng Dân.
- Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Ngọc Hiến** - chức vụ: P.GĐ Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Hồng Dân. (có yêu cầu xin xét xử vắng mặt)
- Địa chỉ: ấp Nội Ô, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN THẤY

Nguyên đơn ông Võ Hồng Thiệp và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dung cùng quan điểm trình bày: Nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ ruột ông Võ Hồng Thiệp là ông Võ Minh Bạch và bà Nguyễn Thị Lộc cho ông Thiệp vào năm 1975, ông bà sử dụng trồng lúa. Đến năm 1994, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông có cô phần đất diện tích khoảng 1,5 công tầm cây cho vợ chồng ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ với giá 40 gia lúa, khi có đất hai bên không có làm giấy tờ gì, cũng không giao thời hạn chuộc đất, hai bên chỉ thỏa thuận khi nào ông Thiệp có đủ 40 gia lúa thì ông Thắng sẽ cho chuộc lại phần đất trên. Phần đất này ông Thiệp đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1996 và hiện đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Hồng Dân. Nay ông Thiệp, bà Dung yêu cầu ông Thắng cho chuộc lại phần đất khoảng 1,5 công tầm cây với giá 40 gia lúa khô (loại lúa 5451).

Bị đơn ông Quách Thành Thắng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lệ cùng quan điểm trình bày: Vào năm 1982, ông Võ Hồng Thiệp có đến nhà kêu ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông Thiệp, ông Thiệp nói diện tích khoảng 1,5 công tầm cây bằng 40 gia lúa. Vợ chồng ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng, do chỗ anh em với nhau (ông Thắng là em rể, còn bà Lệ là em ruột ông Thiệp) nên không có làm giấy tờ gì, cũng không đo đạc đất. Việc sang bán này có ông Võ Văn Duyệt và bà Võ Thị Diện (em ông Thiệp) chứng kiến và biết rõ. vợ chồng ông canh tác phần đất

này từ năm 1982 đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn Duyệt, hai bên có làm giấy tay, hiện ông Duyệt đang quản lý. Năm 2006, khi biết ông Thiệp có QSD đất phần đất này ông bà có đề nghị tách thì ông Thiệp nói rằng đã vay ngân hàng rồi nên không tách QSD đất được. Nay ông Thiệp đòi chuộc lại phần đất này cho rằng có là không đúng sự thật và ông Thắng, bà Lê cũng không đồng ý cho ông Thiệp chuộc lại phần đất này vì hiện đất này ông bà đã chuyển nhượng cho ông Duyệt rồi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn Duyệt và bà Mai Thị Mến cùng quan điểm trình bày: Vào năm 1982, ông Thiệp có kêu ông Duyệt nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa ông Thắng và ông Thiệp, nhưng ông không đồng ý vì đất quá xấu, ông Duyệt có kêu ông Thiệp lên chuyển nhượng cho ông Thắng, sau đó ông Thiệp mới chuyển nhượng phần đất này cho ông Thắng, bà Lê, giá chuyển nhượng bao nhiêu ông bà không rõ. Ông Thắng canh tác phần đất này đến năm 2008 chuyển nhượng lại cho ông bà với giá 28.000.000 đồng, có làm giấy tay (không có chính quyền xác nhận) việc chuyển nhượng này ông Thiệp biết rõ vì nhiều năm ông có thuê con của ông Thiệp kéo đất nhưng ông Thiệp không có ngăn cản gì. Nay ông Thiệp yêu cầu được chuộc lại phần đất này, ông bà không đồng ý trả đất. Nếu phải trả thì ông bà đề nghị bồi thường phần đất trên cho ông bà theo giá thị trường mà cơ quan đã tiến hành định giá, 01 công tầm cây = 90.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhã, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, chi nhánh huyện Hồng Dân trình bày: Ngày 17/12/2004, ông Võ Hồng Thiệp có thế chấp quyền sử dụng đất số E0244398 cấp ngày 02/01/1996 do ông Thiệp đứng tên tại các thửa đất 319,513, 522,942, tờ bản đồ số 07 để vay số tiền tổng số tiền là 50.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số: 7205LAV201405921/HĐTĐ. Được biết hiện nay phần đất mà ông Thiệp đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng đang tranh chấp với ông Quách Thành Thắng. Do đó, đại diện Ngân hàng yêu cầu ông Thiệp trả vốn lẫn lãi tạm tính đến ngày 07/7/2015 là: 50.106.167 đồng. Nếu không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đã ký đảm bảo theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hồng Dân, ông Trần Ngọc Hiền trình bày: căn cứ vào quyết định số: 20/QĐ- ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận QSD đất và thông tư số: 302/TT – ĐKTK ngày 20/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp tại thửa 513, tờ bản đồ số 07 diện tích 1.881m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Mặc khác, hiện nay phần đất này ông Thiệp đang tranh chấp với ông Thắng Nên UBND huyện Hồng Dân không đồng ý hủy (hoặc thu hồi) giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp tại thửa đất nêu trên theo yêu cầu của ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên yêu cầu của mình. Bà Nguyễn Thị Nhã, ông Trần Ngọc Hiền có yêu cầu xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

XÉT THẤY

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

Phần đất ông Võ Hồng Thiệp kiện và yêu cầu ông Quách Thành Thắng được chuộc lại tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, qua đo đạc và thẩm định thực tế và được các đương sự ông Thiệp, ông Thắng và ông Duyệt thống nhất có diện tích và định vị như sau:

- Phía đông giáp đất ông Lý Văn Chính cạnh dài 13,5m
- Phía tây giáp đất ông Nguyễn Duy Phương cạnh dài 19,0m
- Phía nam giáp đất kênh thủy lợi cạnh dài 100,4m
- Phía bắc giáp đất ông Võ Văn Duyệt cạnh dài 99,1m

Tổng diện tích đất tranh chấp là 1.589.8m², nằm trong thửa 513 đồ số 07 do ông Võ Hồng Thiệp đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá đất theo thị trường ông Thiệp, ông Thắng cùng xác định và Hội đồng định giá cùng thống nhất giá thị trường là 90.000.000 đồng/ công tầm cây. Riêng ông Duyệt không có mặt tại buổi định giá vào ngày 10/8/2015, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2015, và tại phiên tòa ông Duyệt cũng thống nhất giá thị trường tại phần đất đang tranh chấp có giá 90.000.000 đồng/ 01 công tầm cây (1.296m²).

Nguồn gốc đất: Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp này là của ông Võ Hồng Thiệp và bà Nguyễn Thị Dung được cha mẹ là ông Thiệp là Võ Minh Bạch và bà Nguyễn Thị Lộc cho ông Thiệp. Ông Thiệp, bà Dung xác định: vào năm 1994 (không phải năm 1998 như trong đơn yêu cầu), vợ chồng ông do khó khăn nên có cố cho ông Thắng, bà Lê phần đất trên qua đo đạc là 1589,8m² với giá 40 gia lúa, thời điểm đó lúa gì ông bà không nhớ rõ, hai bên không có làm giấy tờ gì cũng không có ai biết và chứng kiến sự việc này, ông Thiệp chỉ cung cấp được giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên tại thửa 513, tờ bản đồ số 07 và sổ kê khai nộp thuế, ngoài ra ông không có chung cấp chứng cứ gì khác và cũng không yêu cầu Tòa án xác minh nhân chứng. Còn phía ông Thắng và bà Lê xác định: vào năm 1982, chính ông Võ Hồng Thiệp đến nhà và chuyển nhượng lại phần đất diện tích khoảng 1,5 công tầm cây cho vợ chồng ông với giá 40 gia lúa (loại lúa Trắng ông Bảy) do chỗ anh em (ông Thắng là em rể, bà Lê là em ruột của ông Thiệp) nên không làm giấy tờ gì, nhưng việc này có ông Võ Văn Duyệt và bà Võ Thị Diện (em ruột ông Thiệp) biết rõ, vì trước khi chuyển nhượng phần đất trên cho ông Thắng, ông Thiệp có đến nhà kêu ông Duyệt chuyển nhượng nhưng ông Duyệt chê đất không tốt nên không đồng ý chuyển nhượng và có kêu ông Thiệp đến gặp ông Thắng để chuyển nhượng, Còn bà Võ Thị Diện nhà ở cặp bên, chung vách nhà ông Thắng nên nghe và biết rõ. Tuy nhiên, qua xác minh đối với ông Võ Văn Duyệt, ông cũng thừa nhận có sự việc ông Thiệp đến kêu ông sang phần đất trên nhưng ông không sang và ông có chỉ ông Thiệp lên gặp ông Thắng để sang như ông Thắng trình bày nhưng việc hai bên chuyển nhượng bằng vàng hay lúa thì ông không rõ, tại phiên tòa ông Duyệt xác định lại giữa ông Thiệp và ông Thắng cầm cố đất hay chuyển nhượng đất ông hoàn toàn không biết. Như vậy, ông Duyệt không chứng kiến trực tiếp và không biết việc ông Thắng và ông Thiệp thực hiện việc sang bán hay cầm cố với nhau. Còn lời khai của bà Diện (bl 45) khai do nhà chung vách nên bà biết rõ sự việc như ông Thắng đã trình bày, nhưng bà không nói rõ

lúc đó có mặt những ai, loại lúa ông Thắng giao ông Thiệp là lúa gì, ai nhận lúa, đồng thời, cũng không thể hiện lúc đó bà Diệm có mặt ở nhà ông Thắng hay ở bên nhà nghe rõ... Hơn nữa, qua xác minh một số nhân chứng gồm: ông Đặng Thành Há, ông Lý Văn Tự, ông Trần Vũ Đèo xác định: họ không rõ phần đất tranh chấp giữa ông Thiệp và ông Thắng đang tranh chấp là do chuyển nhượng hay cầm cố mà chỉ nhìn thấy ông Thắng sử dụng phần đất này hơn 20 năm nay. Riêng ông Lê Trung tính khai ông biết phần đất này là do ông Thiệp bán lại cho ông Thắng nhưng ông không chứng kiến trực tiếp sự việc. Theo xác nhận của ông Lê Kế Hoạch, ông Quách Thanh Quang, ông Trần Vũ Đèo (bl 03, 04) họ xác nhận: từ năm 1982, ông Thắng sử dụng đất của ông Thiệp do sang lại và có đóng thuế đầy đủ và khi thực hiện việc múc kênh ông Thiệp cũng không có ý kiến gì, những lời khai trên chưa thể hiện họ có không chứng kiến trực tiếp việc sang bán đất giữa ông Thắng và ông Thiệp, việc ông Thắng đóng thuế và cho múc kênh là nghĩa vụ của ông đối với nhà nước tại thời điểm ông đang sử dụng đất. Và theo sổ kê khai nộp thuế (Bl 47- 49) thể hiện ông Thắng nộp thuế vào thời điểm từ năm 1994- 1996, nhưng tên ngoài sổ vẫn là tên của ông Võ Hồng Thiệp. Ngoài những chứng cứ nêu trên, ông Thắng không còn cung cấp gì thêm để chứng minh phần đất trên ông Thiệp đã chuyển nhượng cho ông. Mà theo quy định tại điều 167 Luật đất đai năm 2013 và điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995, thì hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, phải được UBND cấp có thẩm quyền xác nhận và đăng ký thủ tục theo quy định của pháp luật, về điều kiện bắt buộc này ông Thắng, bà Lê không thực hiện, đồng thời ông Thắng, bà Lê cho rằng phần đất trên ông bà nhận chuyển nhượng của ông Thiệp từ năm 1982, nhưng cho đến nay ông bà không thực hiện việc đăng ký QSD đất cho mình nên HĐXX xác định giao dịch giữa ông Thiệp và ông Thắng là giao dịch cầm cố đất. Tuy nhiên, khi thực hiện giao dịch, do hai bên không tuân thủ theo hình thức theo quy định nên cần tuyên bố giao dịch cầm cố đất giữa ông Võ Hồng Thiệp, bà Nguyễn Thị Dung với ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà Dung là vợ của ông Thiệp, bà Lê là vợ của ông Thắng khi ông Thiệp và ông Thắng thực hiện giao dịch với nhau cả hai đều biết nên cùng có trách nhiệm liên đới cùng với chồng mình. Ông Thiệp, bà Dung đã nhận 40 gạ lúa của ông Thắng, bà Lê nên buộc ông Thiệp, bà Dung trả cho ông Thắng bà Lê 40 gạ lúa khô (loại lúa 5451). Còn ông Thắng, bà Lê đã nhận phần đất qua đo đạc thực tế là 1.589,8m² cho ông Thiệp bà Dung. Tuy nhiên, phần đất này, vào năm 2008, ông Thắng đã lập giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn Duyệt, trong khi đất này vẫn còn sở hữu đứng tên của ông Võ Hồng Thiệp, hai bên có làm giấy tay và cũng không được chính quyền địa phương chứng thực, do đó về mặt hình thức cũng như nội dung chuyển nhượng đã vi phạm nên cần tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Thắng, bà Lê và ông Duyệt, bà Mến là giao dịch dân sự vô hiệu nên theo quy định tại điều 137, khoản 2 điều 138 Bộ luật dân sự, hậu quả pháp lý phát sinh giao dịch hai bên giao trả những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại. Bà Mến là vợ của ông Duyệt nên cùng có trách nhiệm liên đới với ông Duyệt. Xét lỗi: phía ông Thắng chuyển nhượng đất cho ông Duyệt trong khi đó phần đất này vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận do ông Võ Hồng Thiệp. Phía ông Duyệt nhận chuyển nhượng từ ông Thắng trong khi biết rõ phần đất này ông Thắng chưa được cấp QSD đất, do đó, các bên đều

có lỗi hỗn hợp trong việc chuyển nhượng đất nên mỗi bên phải chịu 50%. Giá chuyển nhượng của ông Thắng và ông Duyệt vào năm 2008 đã thực hiện là 28.000.000 đồng, còn theo giá thị trường chuyên nhượng thị trường do các đương sự và Hội đồng định giá đều thống nhất là 90.000.000 đồng/01 công tằm cây (01 công tằm cây = 1.296m²) nên tổng giá thị trường phần đất tranh chấp là: 110.402.000 đồng (làm tròn số). Do đó thiệt hại xảy ra là sự chênh lệch giá, cụ thể: 110.402.000 đồng – 28.000.000 đồng = 82.402.000 đồng. Nên ông Thắng bà Lệ và ông Duyệt, bà Mến mỗi bên phải chịu 50% x 82.402.000 đồng = 41.201.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông Thắng, bà Lệ phải thanh toán cho ông Duyệt, bà Mến là: 41.201.000đ + 28.000.000đ = 69.201.000 đồng. Buộc ông Duyệt, bà Mến phải trả diện tích qua đo đạc thực tế là 1.589,8m² cho ông Thắng, bà Lệ để ông Thắng, bà Lệ trả cho ông Thiệp, bà Dung.

Đồng thời, khi hủy hợp đồng cần tính công sức đóng góp giữ gìn cải tạo, bồi đắp đất cho ông Thắng, bà Lệ. Tại phiên tòa, ông Thắng không nêu được số tiền cụ thể, ông ước tính một năm khoảng 1 triệu đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Thắng có bỏ ra công sức để cải tạo phần đất trên để làm tăng giá trị phần đất này nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận số tiền mà ông Thiệp phải thanh toán cho ông Thắng kể từ năm 1994 đến năm 2008 là 18 năm với số tiền là 10.000.000 đồng. Còn hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thắng và ông Duyệt do khi hủy hợp đồng đã tính giá trị chênh lệch xong nên không tính giá trị công sức cải tạo bồi đắp và trên phần đất này. Trên phần đất tranh chấp có một số cây gồm: 27 cây tràm. Trong đó: Loại A : 07 cây (mỗi cây có giá: 50.000 đồng) 07 x 50.000 đồng = 350.000 đồng , Loại B: 20 cây (mỗi cây có giá 25.000 đồng) 20 cây x 25.000 đồng = 500.000 đồng. Và 52 cây tràm Đà Lạt. Trong đó: Loại A: 04 (mỗi cây có giá: 50.000 đồng) 04 cây x 50.000 = 200.000 đồng; Loại B: 08 cây (mỗi cây có giá 25.000 đồng) 08 cây x 25.000 đồng = 200.000 đồng ; Loại C: 40 cây (mỗi cây có giá 12.000 đồng) 40 cây x 12.000 đồng = 480.000. Toàn bộ số cây trên do ông Thắng trồng nên khi giao đất lại cho ông Thiệp, ông Thiệp có trách nhiệm chi trả tiền trên số cây cho trên ông Thắng với tổng số tiền là: 1.730.000 đồng. Như vậy cần buộc ông Thiệp, bà Dung phải nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ gồm: 40 giỏ lúa khô (loại lúa 5451) và số tiền: 11.730.000 đồng.

Xét yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ, thấy rằng: Theo quy định tại điều 12 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tạo điều kiện để các đương sự đối thoại với nhau, trước khi mở phiên tòa xét xử, Tòa án tạo điều kiện để ông Thắng, bà Lệ gặp gỡ đối thoại với đại diện UBND huyện, nhưng phía ông Thắng, bà Lệ không đồng ý để đối thoại nên không thực hiện được việc đối thoại. Ông Thắng cho rằng, năm 1986 - 1987 ông có đến ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A làm thủ tục cấp QSD đất nhưng không hiểu gì sao ông không được cấp QSD đất mà ông Thiệp được cấp QSD đất trên phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Thiệp. Sự việc này ông Thắng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh. Theo lời trình bày của ông Trần Ngọc Hiền, đại diện UBND huyện Hồng Dân xác định, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp Căn cứ vào quyết định số: 20/QĐ- ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận QSD đất và thông tư số: 302/TT – ĐKTK ngày 20/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất thì việc cấp giấy chứng nhận

QSD đất của ông Võ Hồng Thiệp tại thửa 513, tờ bản đồ số 07 diện tích 1.881m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do ông Thắng, bà Lê chưa đưa được ra căn cứ pháp lý nào để xác định Quyết định cấp quyền sử dụng đất của ông Thiệp là trái quy định pháp luật, đồng thời, Hội đồng xét xử xác định đây là hợp cầm cố đất nên không chấp nhận yêu cầu của ông Thắng, bà Lê đặt ra.

Xét yêu cầu đòi trả tiền vay của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Hồng Dân, xét thấy: Theo hợp đồng tín dụng số: 7205LAV201405921/HĐTD, ngày 17/12/2014, ông Thiệp và bà Dung có vay số tiền gốc là 50.000.000 đồng, thời hạn thanh toán hợp đồng là ngày 17/12/2017, tuy nhiên do ông Thiệp, bà Dung thực hiện việc thế chấp QSD đất để vay tiền sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án và phần đất ông bà thế chấp vay vốn là có một phần tại thửa 513, tờ bản đồ 07, diện tích 1.881m² nên việc yêu cầu trả nợ của Ngân hàng là chính đáng. Đồng thời, tại phiên tòa ông Thiệp, bà Dung cũng đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nên cần ghi nhận. Số tiền cần buộc ông Thiệp và bà Dung phải trả cho Ngân hàng tổng cộng là: 51.395.333 đồng. Trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.395.333 đồng.

Ông Thiệp tranh luận: Năm 1994, ông có đất cho ông Thiệp và cũng trong năm này ông đăng ký làm QSD đất, đến năm 1996 ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc ông Thắng nộp thuế là nộp trong các năm từ 1994 đến năm 1996, sổ kê khai diện tích tính thuế vẫn còn ông đứng tên.

Ông Thắng tranh luận: ông sang phần đất này từ năm 1982, việc ông nộp thuế đều được chính quyền địa phương và cho mức kê khai ông bảy Quang và ông hai Hoạch và Trần Văn Đèo đều biết và xác nhận. Việc ông không đăng ký làm QSD đất được là do sổ bộ ông Thiệp còn đứng tên.

Ông Duyệt tranh luận: Việc ông Thiệp và ông Thắng cầm cố và chuyển nhượng ông không biết rõ. Ông đồng ý giá thị trường tại phần đất tranh chấp là 90.000.000đ/01 công tâm cây và ông Duyệt yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí xét xử sơ thẩm dân sự không có giá ngạch: Buộc ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ liên đới nộp số tiền 200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự.

Về án phí có giá ngạch: Buộc Ông Thiệp, bà Dung phải nộp án phí 5% trên số tiền chi trả cây trồng: 1.730.000 đồng + tiền trả cho ngân hàng : 51.395.333 + tiền tính công sức cải tạo, bồi đắp: 10.000.000đ = 63.125.333đ x 5% = 3.156.266 đồng.

Ông Võ Văn Duyệt và bà Mai Thị Mến không phải nộp án phí.

Về chi phí đo đạc, định giá đất tranh chấp là: 2.300.000đ. Ông Thiệp đã dự nộp: 1.700.000 đồng nhưng đã chi phí hết nên buộc ông Thắng, bà Lê liên đới nộp số tiền 1.700.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Thiệp. Ngoài ra ông Thắng đã nộp: 600.000đ cũng đã chi hết nên không được hoàn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân phát biểu quan điểm: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng về cơ bản là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 7 điều 25; Điều 32a, 33, 35 và điều 199, 202 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ điều 50, khoản 1 điều 136 Luật đất đai năm 2003; điều 100, 167, 203 Luật đất đai năm 2013.
- Căn cứ vào 134,137, 476, 474 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ vào điều 29 Luật tố tụng hành chính.
- Căn cứ Nghị quyết số: 02/ 2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án và điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

01/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng Thiệp đòi ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ chuộc lại phần đất qua đo đạc thực tế là: 1.598,8m².

02/ Tuyên bố giao dịch cầm cố đất giữa ông Võ Hồng Thiệp với ông Quách Thành Thắng là giao dịch dân sự vô hiệu.

03/ Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Quách Thành Thắng với ông Võ Văn Duyệt là giao dịch dân sự vô hiệu.

* Buộc ông Võ Văn Duyệt, bà Mai Thị Mến phải giao trả phần đất có diện tích 1.589.8m² cho ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ và buộc ông Thắng, bà Lệ có nghĩa vụ giao trả phần đất này cho ông Võ Hồng Thiệp và bà Nguyễn Thị Dung phần đất có diện tích và định vị như sau:

- Phía đông giáp đất ông Lý Văn Chính cạnh dài 13,5m
- Phía tây giáp đất ông Nguyễn Duy Phương cạnh dài 19,0m
- Phía nam giáp đất kênh thủy lợi cạnh dài 100,4m
- Phía bắc giáp đất ông Võ Văn Duyệt cạnh dài 99,1m

Tổng diện tích đất tranh chấp là 1.589.8m², nằm trong thửa 513 đồ số 07 do ông Võ Hồng Thiệp đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

* Buộc ông Võ Hồng Thiệp, bà Nguyễn Thị Dung liên đới trả cho ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ 40 (Bốn mươi) giỏ lúa khô (giống lúa 5451) và số tiền 11.730.000 đồng.

* Buộc ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Văn Duyệt bà Mai Thị Mến tổng số tiền: 69.201.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định với số tiền chậm thi hành án theo qui định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

04/ Buộc ông Võ Hồng Thiệp, bà Nguyễn Thị Dung liên đới thanh toán trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, chi nhánh huyện Hồng Dân tổng số tiền: 51.395.333 đồng, trong đó nợ gốc: 50.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2015) là: 1.395.333 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày tuyên án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp ông Thiệp, bà Dung không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng đã ký kết.

05/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ đòi hủy quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất (quyết định cá biệt) do ông Võ Hồng Thiệp đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa 513, tờ bản đồ số 07.

06/ Về án phí:

* Án phí không có giá ngạch: Buộc ông Quách Thành Thắng, bà Võ Thị Lệ phải nộp: 200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự.

* Án phí có giá ngạch:

- Buộc ông Võ Hồng Thiệp, bà Nguyễn Thị Dung liên đới nộp số tiền: 3.156.266 đồng. Ghi nhận ông Thiệp đã dự nộp số tiền: 200.000 đồng, tại biên lai thu số: 005414 ngày 24/4/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân nay được chuyển thu án phí. Ông Thiệp, bà Dung còn phải nộp tiếp số tiền: 2.956.266 đồng trong giai đoạn thi hành án. Buộc ông Quách Thành Thắng và bà Võ Thị Lệ liên đới nộp số tiền: 2.060.050 đồng trong giai đoạn thi hành án.

- Ông Võ Văn Duyệt và bà Mai Thị Mến không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Số tiền đại diện Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Hồng Dân dự nộp là: 500.000 đồng, theo biên lai thu số: 003046, ngày 23/7/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân sẽ được hoàn lại trong giai đoạn thi hành án.

07/ Về chi phí đo đạc, định giá đất tranh chấp là: 2.300.000đ. Ông Thiệp đã dự nộp: 1.700.000 đồng nhưng đã chi phí hết nên buộc ông Thắng, bà Lệ liên đới nộp số tiền 1.700.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Thiệp. Ngoài ra ông Thắng đã nộp: 600.000 đồng cũng đã chi hết nên không được hoàn lại.

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.

Án xử sơ thẩm dân sự công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng. Báo cho họ biết là họ có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định pháp luật.

***Nơi nhận:**

THẨM

- TAND Tỉnh Bạc Liêu
- VKSND huyện
- THA huyện

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

Thẩm Phán - Chủ Toạ Phiên Toà

- Đương sự
- Lưu.

LÂM BÉ NHÌ

Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm do không đồng ý quyết định bản án buộc bị đơn trả đất nguyên đơn. Phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có mặt, bị đơn có đơn xin vắng do bệnh, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử có chấp nhận yêu cầu rút khởi kiện của nguyên đơn hay không? Hội đồng xét xử giải thích hậu quả của việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, hỏi ý kiến của kiểm sát viên và thảo luận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn do bị đơn đã có đơn xin vắng, từ chối quyền tham gia phiên tòa và quyền trình bày ý kiến đối với các tình huống xảy ra tại phiên tòa. Trong vụ án chia thừa kế, người mẹ yêu cầu chia thừa kế di sản của người cha chết do người con út đang quản lý. Cha mẹ có 3 người con, 02 người con lớn đồng ý nhận chia thừa kế theo pháp luật và tự nguyện giao phần kỷ phần của mình cho người mẹ hưởng. Người mẹ có đơn xin miễn án phí do người cao tuổi. Tòa án có chấp nhận cho người mẹ nhận kỷ phần của 2 người con không hay chỉ ghi nhận và hướng dẫn thực hiện việc tặng cho giai đoạn thi hành án?. Trường hợp chấp nhận cho người mẹ nhận 2 kỷ phần của 2 người con thì người mẹ được miễn toàn bộ án phí với tất cả di sản được nhận hay chỉ được miễn theo kỷ phần của người mẹ, phần nhận của 2 người con có được miễn hay không? Quan điểm cá nhân: Chấp nhận việc 2 người con giao kỷ phần của mình được hưởng cho người mẹ. Án phí người mẹ được miễn theo kỷ phần của mình do thuộc trường hợp được miễn. Đối với 2 kỷ phần của người con thì người mẹ phải đóng án phí theo quy định, không được miễn theo quy định tại nghị quyết 326.