TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG RIỀNG** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 211/2023/DS-ST.
Ngày: 31 – 8 - 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; cầm cố và thuê QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hoàng Nam
Ông Nguyễn Chí Bền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2022/TLST-DS, ngày 08 tháng 4 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng; cầm cố và thuê quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 221/2023/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Chung Thị L, sinh năm 1958;

2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1956.

Cùng cư trú tại: Ấp CG, xã NH, huyện GR, tỉnh KG

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị U, sinh năm 1967 và ông Phạm Văn H (chồng bà U).
Địa chỉ: Ấp CG, xã NH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang

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

1. Bà Thái Thị Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp HA B, xã NH, huyện GR, tỉnh KG.

2. Anh Phạm Văn H1 (con bà U, ông H);

3. Anh Phạm Văn T (con bà U ông H).

Cùng cư trú tại: Ấp CG, xã NH, huyện GR, tỉnh KG

4. Ông Võ Văn Th, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp CG, xã NH, huyện GR, tỉnh KG

(Bà L, bà Th, bà Đ có mặt; bà U, ông H, anh T, anh H1 vắng mặt; ông Th có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Chung Thị L trình bày:

Vào năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng phần đất ruộng của vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H, với diện tích 03 công 03 tầm, tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang; với giá là 33 chỉ vàng 24k (loại 9999), việc chuyển nhượng đất có làm giấy viết tay sang đất ngày 4/7/02 có xác nhận của ấp Chín Ghì ngày 03/4/2005. Sau khi làm giấy sang đất bà L đã trả cho vợ chồng bà U, ông H 32 chỉ vàng 24k, còn lại 01 chỉ thỏa thuận khi nào làm giấy tờ xong sẽ trả đủ. Vợ chồng bà U đã giao đất cho bà L sử dụng từ năm 2002 đến nay. Thời điểm chuyển nhượng đất vợ chồng bà U không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục sang tên nên bà không xác định được phần đất bà sang nhượng thuộc thửa số mấy và số tờ bản đồ số mấy, nhưng bà biết phần đất này tiếp giáp với đất của bà đang canh tác.

Bà canh tác được thời gian thì bà có yêu cầu vợ chồng bà U, ông H đưa giấy tờ đất ra để làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng bà U cứ hứa hẹn. Do điều kiện hoàn cảnh khó khăn phải lo kiếm tiền nuôi gia đình và đất cũng đang canh tác nên bà chưa cần thiết đi làm giấy tờ nhưng dần về sau bà U mang giấy tờ đất đi thế chấp cho người khác, nên bà tiến hành khởi kiện bà U, ông H, khi khởi kiện có đơn xin xác nhận vị trí đất tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Ngọc H và được xác nhận phần đất bà chuyển nhượng thuộc thửa 606, tờ bản đồ số 15, diện tích 4000m^2. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trạng phần đất và đối cH1 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ là người đang cất giữ nên bà mới biết phần đất bà sang nhượng của vợ chồng bà U, ông H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 602, tờ bản đồ số 05, có diện tích 4.400m^2. Do đó bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng bà U, ông H có diện tích 4.400,0m^{2,} đất lúa, thuộc thửa số 602, tờ bản số 05; tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, sang tên cho bà L theo quy định của pháp luật. Riêng 01 chỉ vàng còn lại sau khi làm thủ sang tên cho bà xong bà sẽ tự nguyện giao trả lại cho vợ chồng bà U, ông H. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

- Nguyên đơn bà Trần Kim Th trình bày: Vào ngày 16/10/2003, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H phần đất 3,5 công

tầm 3 mét, đất ruộng, tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang với giá là 35 chỉ vàng 24k loại 9999. BàTh đã trả đủ vàng cho vợ chồng bà U và vợ chồng bà U đã giao đất cho bà canh tác từ năm 2003 đến nay. Thời điểm sang nhượng do bà U ông H không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nên bà không biết phần đất bà chuyển nhượng thuộc thửa số mấy tờ bản đồ số mấy.

Do đất đã chuyển nhượng từ lâu và bà đã lớn tuổi nên bà yêu cầu vợ chồng bà U, ông H làm thủ tục sang tên phần đất bà chuyển nhượng nhưng vợ chồng bà U không thực hiện mà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp cho người khác nên bà tiến hành khởi kiện vợ chồng bà U. Khi khởi kiện, bà có đơn xin xác nhận vị trí đất tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Ngọc H và được xác nhận phần đất bà chuyển nhượng thuộc thửa 602, 606, tờ bản đồ số 15, diện tích 4500m^2. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết; Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất và đối cH1 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ đang nhận thế chấp, bà mới biết phần đất bà sang nhượng của vợ chồng bà U, ông H thuộc thửa 606, tờ bản đồ số 05, có diện tích 5.200m^2, nhưng theo đo đạc thực tế, thì phần đất bà đang canh tác có diện tích 4.889,0m^2, ít hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà vẫn đồng ý với diện tích này. Do đó bà Th thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng bà U, ông H theo đo đạc thực tế có diện tích 4.889,0m^2 đất lúa, thuộc thửa số 606, tờ bản số 15; tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, buộc ông H, bà U sang tên cho bà Th theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

- Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng ngày 28/3/2022, bị đơn bà Lê Thị U trình bày: Bà U xác nhận vợ chồng bà có chuyển nhượng đất cho bà L phần đất ruộng như bà L trình bày là đúng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chứ không thực hiện theo quy định của pháp luật. Đến nay bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà L vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cố cho tiệm phân Toàn Khánh với số tiền 600.000.000 đồng, chưa có tiền chuộc ra nên bà không thể thực hiện sang tên cho bà L được. Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà làm thủ tục sang tên cho bà L bà đồng ý nhưng bà xin gia hạn đến tháng 12/2024, con bà đi làm thuê có tiền về chuộc giấy ra bà sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L theo quy định của pháp luật.

Bà U xác định vợ chồng bà đã nhận của bà L 32 chỉ vàng 24k, và đã giao đất cho bà L canh tác, bà L còn nợ lại 01 chỉ vàng 24k thỏa thuận khi nào làm thủ tục xong bà L sẽ trả.

Tòa án đã tống đạt giấy triệu tập hợp lệ cho bà U, ông H để làm việc L quan đến vụ án và H giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không cử người đại diện tham gia tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến và phản tố đối với nguyên đơn, không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan do đó Tòa án không làm việc được và cũng không tiến hành H giải được.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Thái Thị Đ trình bày*: Vào ngày 20/3/2020, vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Lê Thị U có làm giấy tay cầm cố cho bà tổng diện tích đất 23.800m^2 và thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà U, với số tiền là 600.000.000 đồng, bà U nhận tiền mặt là 290.000.000 đồng, bà thực hiện trả nợ thay cho bà U, ông H tại Ngân hàng Quân đội MB Bank Cần Thơ với số tiền 310.000.000 đồng. Ngày 20/3/2022, bà U tiếp tục lấy thêm 180.000.000 đồng. Tổng cộng bà U đã nhận của bà 780.000.000 đồng. Sau khi làm hợp đồng cố đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất thì cho vợ bà U, ông H thuê lại với giá 45.000.000 đồng. Bà U, ông H thuê đất năm 2020 và 2021, không trả tiền thuê đất mà bỏ đi Bình Dương làm thuê nên bà đã lấy lại đất cho ông Th thuê hàng năm không có làm hợp đồng thuê một phần đất ông Th thuê thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà U đứng tên.

Riêng phần đất theo chứng nhận quyền sử dụng số D 0528415; thuộc thửa 602; 606, tờ bản đồ số 05 và thửa 332, tờ bản đồ số 15, đất hai lúa; tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Khi bà L, bà Th tranh chấp với chồng bà U, bà được Tòa án thông báo nên bà mới biết phần đất này bà L và bà Th đã canh tác từ lâu. Đối với thửa 332, tờ bản đố số 15 bà không biết phần đất này ở đây và ai trực tiếp canh tác, bà chỉ biết trên giấy.

Nay việc tranh chấp giữa bà Th, bà L với vợ chồng bà U, ông H bà không có ý kiến gì, nhưng bà yêu cầu độc lập trong vụ án này yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lúa ngày 20/3/2020 giữa bà và vợ chồng bà U là vô hiệu buộc bà U, ông H phải trả lại cho bà số tiền 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng), bà tự nguyện giao trả cho vợ chồng bà U, ông H 03 giấy chứng nhận và phần đất bà đang cho ông Th thuê, bà không yêu cầu đo đạc thực tế.

Đối với tiền thuê đất vợ chồng bà U, ông H chưa trả là 45.000.000 đồng, bà xin rU lại không yêu cầu bà U, ông H phải trả só tiền này. Nếu Sau này cần thiết bà sẽ khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Bà Đ xác định bà vẫn giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng bà U, ông H đứng tên bà cam kết không mang đi thế chấp cho một cá nhân hay tổ chức nào khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ông Võ Văn Th người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trình bày*: Vào đầu tháng 10 năm 2022, bà Thái Thị Đ có cho ông thuê một phần đất diện tích khoảng 10 công tầm lớn tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, với giá mỗi công là 2.500.000/01 công/ 01 năm; hợp đồng thuê hàng năm, chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Phần đất này ông được biết của bà Lê Thị U và Phạm Văn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ đất bà U cũng đang thế chấp cho bà Đ. Việc tranh chấp giữa các đương sự nêu trên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Nếu sau này Tòa án tuyên giao đất cho ai thì ông giao trả lại cho bà Đ xử lý theo quy định của pháp luật vì ông thuê hàng năm không có làm hợp đồng. Do công việc đi lại khó khăn và không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án nên ông đề nghị Tòa án không mời ông tham gia tố tụng tại và xin vắng mặt.

- *Anh Phạm Văn T anh Phạm Văn H1 con bà U, ông H Tòa án đã thông báo và triệu tập để làm việc; thông báo H giải và triệu tập tham gia phiên tòa nhưng anh T, anh H1 không có ý kiến phản hồi và vắng mặt suốt trong quá trình tố tụng.*

Tại phiên tòa bà Chung Thị L thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H diện tích đo đạc thực tế là 4.400,0m^{2,} đất lúa, thuộc thửa số 602, tờ bản số 05; tọa lạc tại Ấp CG, xã NH, huyện GR, tỉnh KG Buộc bà U, ông H làm thủ tục sang tên phần đất trên cho bà theo quy định của pháp luật. Sau khi làm giấy tờ sang tên cho bà L, bà sẽ trả lại cho bà U, ông H 01 chỉ vàng 24K loại 9999 còn lại.

Tại phiên tòa bà Trần Kim Th thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H diện tích đo đạc thực tế là 4.889,0m^{2,} đất lúa, thuộc thửa số 606, tờ bản số 05; tọa lạc tại Ấp CG, xã NH, huyện GR, tỉnh KG Buộc vợ chồng bà U, ông H sang tên cho bà phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bà Thái Thị Đ yêu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lúc ngày 20/3/2020 giữa bà với vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H. Buộc bà U, ông H trả lại cho bà số tiền 780.000.000 đồng bà sẽ trả lại cho vợ chồng bà U, ông H 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và một phần đất bà đang quản lý. Bà rU lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền thuê đất là 45.000.000 đồng.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về trình tự tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên và đương sự trong vụ án đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th công nhận việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà U, ông H. Buộc vợ chồng bà U, ông H làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật cho bà Chung Thị L và bà Trần Kim Th theo diện tích đo đạc thực tế trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Đ. Xét thấy hợp đồng cầm cố đất lúa xác lập ngày 20/3/2020 giữa bà Đ với vợ chồng bà U là không hợp pháp, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan tuyên hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Buộc vợ chồng bà U, ông H phải trả lại cho bà Đ số tiền 780.000.000 đồng, bà Đ có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng bà U 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và một phần đất đã cố cho bà Đ. Trong đó 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 02 thửa vợ chồng bà U đã chuyển nhượng cho bà L, bà Th để các bên L hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà L, bà Th theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Thái Thị Đ đối với số tiền cho thuê đất là 45.000.000 đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan yêu cầu độc lập hủy hợp đồng cầm cố đất và thuê đất với bị đơn bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H đây là tranh chấp được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và bị đơn bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H có nơi cư trú tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Chung Thị L trình bày bà có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A037533, diện tích 4.400m^2, đất hai lúa, thuộc thửa 602, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/8/1995, do bà Lê Thị U đứng tên. Bà L đã trả cho bà U, ông H 32 chỉ vàng 24k, bà L đã nhận đất canh tác từ khi sang nhượng đến nay, còn 01 chỉ vàng bà sẽ trả lại cho bà U, ông H sau khi bà làm thủ tục sang tên cho bà xong. Nay bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và vợ chồng bà U và làm thủ tục sang tên cho bà Chung Thị L.

[3] Nguyên đơn bà Trần Kim Th trình bày năm 2003, vợ chồng bà U có sang nhượng cho bà phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A037533, diện tích 5.200m^2, đất hai lúa, thuộc thửa 606, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/8/1995, do bà Lê Thị U đứng tên, nhưng theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích 4.889,0m^2, bà Th vẫn đồng ý theo diện tích này. Bà đã trả đủ vàng cho bà U, ông H và bà cũng đã nhận đất canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay. Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng buộc bà U, ông H tiến hành thủ chuyển chượng sang tên cho bà theo quy định của pháp luật.

[4]

[4.1] Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bà U thừa nhận có chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày là đúng và theo xác nhận của chính quyền địa phương được biết vợ chồng bà U, ông H có chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tách từ khi chuyển nhượng và đã trả đủ vàng cho bên chuyển nhượng, hiện đất không ai tranh

chấp. Tuy nhiên, vào thời điểm chuyển nhượng bà U mang giấy chứng nhận quyền sử dụng thế chấp tại Ngân hàng vay tiền sau khi trả nợ Ngân hàng lấy giấy đất về bà U lại tiếp tục mang giấy đất thế chấp cho cá nhân là bà Đ, nên không thực hiện thủ tục sang cho bà L, bà Th như đã thỏa thuận. Tòa án đã mời bà Đ để làm việc bà Đ xác nhận có nhận thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 01 giấy bà U, ông H đã chuyển nhượng bà L, bà Th. Bà đồng ý hủy hợp đồng cầm cố đất giữa bà với vợ chồng bà U và đồng ý giao trả lại các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà U, vợ chồng bà Ut ông H phải trả lại cho bà Đ 780.000.000 đồng.

[4.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Việc giao chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, bà Th với vợ chồng bà U, ông H chỉ xác lập bằng giấy viết tay là chưa tuân thủ về hình thức theo quy định cua rLuajat đất đia và Bộ luật dân sự vào thời điểm chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa các bên là có thực trên tinh thần tự nguyện, không trái đạo đức được các bên thừa nhận phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn.

Theo Điều 139 của Bộ luật dân sự năm 1995 Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *"Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không được thể hiện bằng văn bản, không được Công chứng nhà nước chứng nhận, không được chứng thực, đăng ký hoặc cho phép, thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu. Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại."*

Theo Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *" Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;*

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiệt ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa

án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 quy định:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a/ Chuyển đi nơi khác;

b/ Chuyển sang làm nghề khác;

c/ Không còn khả năng trực tiếp lao động;

.....

Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích.

Mặc dù các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng chỉ bằng giấy viết tay sang nhượng, theo quy định của pháp luật đã vi phạm về hình thức. Pháp luật chỉ công nhận việc chuyển nhượng đất khi đủ các điều kiện chuyển nhượng và được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền. Các trường hợp sang nhượng vi phạm về hình thức được công nhận là xác lập trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực) cũng như Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Thời điểm chuyển nhượng giữa bà Chung Thị L với vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H được xác lập vào ngày 04/7/2002, bà L với vợ chồng bà U đã thực hiện toàn bộ giao dịch bên chuyển nhượng đã nhận đủ vàng và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà L với vợ chồng bà U là hợp pháp.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim Th với vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H được xác lập ngày 16/10/2003. Các bên đã thực hiện toàn bộ giao dịch là bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác; bên chuyển nhượng đã nhận đủ vàng và cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng. Từ đó, xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng của các bên là hợp pháp.

Đối với 01 chỉ vàng 24k loại 9999, bà L chưa giao đủ cho vợ chồng bà U. Trong quá trình tố tụng vợ chồng bà U vắng mặt và không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa bà Chung Thị L tự nguyện trả cho bà U, ông H 01 chỉ 24k còn lại sau khi

làm giấy sang tên cho bà xong, do bị đơn không có yêu cầu nên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.3] Về yêu cầu độc lập: Đối với hợp đồng cố đất viết tay ngày 20/3/2020 giữa bà Thái Thị Đ với bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cầm cố này đã vô hiệu từ thời điểm xác lập. Bởi hợp đồng các bên xác lập đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 167 của luật đất năm 2013 và Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015, nên đây được xem là giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó bà Đ yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố đất vô hiệu là có căn cứ.

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Thái Thị Đ đòi tiền thuê đất là 45.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí và chi tố tụng:

[5.1] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th được chấp nhận nên không phải chịu án phì. Bà L, bà Th thuộc trường hợp người cao tuổi nên không có nộp tạm ứng án phí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Thái Thị Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Thái Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.425.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi năm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0008586, ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H phải chịu án phí không có giá ngạch của yêu cầu của nguyên đơn là 300.000 đồng và 300.000 đồng tiền án phí theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan. Tổng cộng bà U, ông H phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

[5.2] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.082.000 đồng bà Chung Thị L và bà Trần Kim Th tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Tổng chi phí thẩm định giá 11.000.000 đồng, bà Chung Thị L và bà Trần Kim Th tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273; khoản 1 Điều 157; Điều 165; Điều 235; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 75 Luật đất đai năm 1995; Điều 167 Luật đất đai năm 2003; ; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 139 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 của luật hôn nhân và gia đình.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chung Thị L và bà Trần Kim Th.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang ruộng đề ngày 4/7/02", giữa bà Chung Thị L với vợ chồng bà Lê Thị U, Phạm Văn H, phần đất thửa số 602, tờ bản đồ số 05, diện tích thực tế đo đạc là 4.400m^2, loại đất 02 lúa; tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0528415, do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/8/1995; do bà Lê Thị U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí số đo các cạnh như sau:

Cạnh 1 - 2 giáp Nguyễn Văn Kiên có số đo là 50,00m;

Cạnh 2 - 3 giáp Phạm Văn Hiền; giáp Lê Thị U có số đo là 213 86,70m;

Cạnh 3 – 4 giáp Chung Thị L có số đo là 50,31m;

Cạnh 4 – 1 giáp Nguyễn Thành Linh có số đo là 89,06m.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 151 -2022(602-05), ngày 20/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang).

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay "Hợp đồng sang đất lập ngày 16/10/2003", giữa bà Trần Kim Th với vợ chồng bà Lê Thị U, Phạm Văn H, phần đất thửa số 606, tờ bản đồ số 05, diện tích thực tế đo đạc là 4.889m^2, loại đất 02 lúa; tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0528415, do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/8/1995; do bà Lê Thị U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí số đo các cạnh như sau:

Cạnh 1 - 2 giáp Phạm Văn Hiền có số đo là 46,00m;

Cạnh 2 - 3 giáp Phạm Văn Du có số đo là 106,00m;

Cạnh 3 – 4 giáp Trần Kim Th có số đo là 45,01m;

Cạnh 4 – 1 giáp chung Thị L; giáp Lê Thị U có số đo là 109,25m.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 152 -2022(606-05), ngày 20/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang).

Buộc bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật cho bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th. Trường hợp bà U, ông H không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thì bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng các phần đất đã công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Đ. Tuyên bố giấy viết tay "Hợp đồng cố đất lúa lập ngày 20/3/2020" là vô hiệu. Bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H có trách nhiệm L đới hoàn trả lại cho bà Thái Thị Đ số tiền là 780.000.000 đồng (bảy trăm tám chục triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thái Thị Đ, ông Võ Văn Th trả lại đất đang quản lý và 03 giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H. Trong đó có 01 giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0528415; thuộc thửa 602; 606, tờ bản đồ số 05 và thửa 332, tờ bản đồ số 15, đất 02 lúa; tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, do bà Lê Thị U đứng tên trên giấy, đã chuyển nhượng cho bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th; hai thửa 602 và 606 để các bên làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V984726 thửa số 200-a, tờ bản đồ số 14; diện tích 6500,00 đất 2 vụ lúa, tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện Giồng Riềng cấp ngày 25/01/2003, do hộ ông bà Lê Thị U đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 177757 thửa số 180, tờ số 15, diện tích 5.690,0m^2; đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Chín Ghì, xã Ngọc H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện Giồng Riềng cấp ngày 31/01/2008, do hộ ông bà Lê Thị U đứng tên do hộ (bà) Lê Thị U, ông Phạm Văn H đứng tên cho vợ chồng bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Đ về việc yêu cầu bà U, ông H trả lại 45.000.000 đồng tiền thuê đất, do bà Thái Thị Đ rU lại yêu cầu độc lập.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Chung Thị L, bà Trần Kim Th được chấp nhận nên không phải chịu án phì. Bà L, bà Th thuộc trường hợp người cao tuổi nên không có nộp tạm ứng án phí.

Hoàn trả cho bà Thái Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.425.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi năm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0008586, ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Lê Thị U, ông Phạm Văn H phải chịu án phí không có giá ngạch của yêu cầu của nguyên đơn là 300.000 đồng và 300.000 đồng tiền án phí theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan. Tổng cộng bà U, ông H phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.082.000 đồng. Bà Chung Thị L và bà Trần Kim Th tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Tổng chi phí thẩm định giá 11.000.000 đồng. Bà Chung Thị L và bà Trần Kim Th tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, 7d và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Giồng Riềng;
- CCTHADS huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Mỹ Nhiên