TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 25/2022/DS-ST Ngày 01/12/2022	
V/v: Tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Diễm Loan và ông Đỗ Hồng Kỳ

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc: Tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S - sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đăng K – Luật sư Chi nhánh Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh N (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị C – sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Chí V – sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:

+ Ông Trần Văn M – sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Trần Văn P – sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Trần Văn T – sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Trần Thị Thanh T1 – sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Trần Văn T2 – sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện P, tỉnh Bình Định.

+ Ông Trần Văn T3 – sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Trần Thị Trịnh T4 – sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, lộ P, khóm E, phường T, Thị trấn H, huyện B, Đài Loan.

+ Bà Trần Thị Thắm T5 – sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: A desssau read apt A A, Hoa Kỳ.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn: Ông Bạch Văn K1 – sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Ông Nguyễn Chí V – sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, Thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Năm 1996 hộ gia đình bà được Hợp tác xã V1 giao khoán 7.995m^2 đất thuộc các thửa đất số 275, tờ bản đồ số 02, thửa đất số 63, 107 và 110, cùng tờ bản đồ số 14 thị trấn P. Đến ngày 12/4/2001 hộ gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 194396 cho hộ ông Trần Văn B. Tại thời điểm giao khoán hộ gia đình bà có 10 nhân khẩu gồm: Trần Văn B (chết năm 2020), Nguyễn Thị S, Trần Văn M, Trần Văn P, Trần Văn T, Trần Thanh T1, Trần Văn T2 và Trần Văn T3, Trần Thị Trịnh T4 và Trần Thị Thắm T5. Do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng bà có mượn tiền của bà Phan Thị C nhiều lần số tiền khoảng 10.000.000 đồng, bà C tính lãi khoảng 5.000.000 đồng, cộng cả gốc lẫn lãi thành số tiền 15.000.000 đồng. Thời điểm đó vợ chồng bà không có tiền trả nên hai bên có viết giấy thục ruộng, đồng ý giao diện tích 3.135m^2 gồm 2 thửa đất thửa 107, diện tích 1.422m^2 và thửa đất 110, diện tích 1.713m^2, cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc thị trấn P cho bà C canh tác để trừ số tiền nợ 15.000.000 đồng; thời gian giao đất cho bà C canh tác tính từ năm 1996 cho đến năm 2014 hết thời hạn nhà nước cấp đất bên bà C phải giao trả lại đất cho gia đình bà.

Khi hai bên thỏa thuận có viết một giấy viết tay chồng bà ông B ký một bên, bà C ký một bên, giấy viết tay giao cho bà C giữ, bên bà không có giữ; khi hết thời hạn gia đình bà có đến gặp bà C đòi nhiều lần bà C hẹn nhưng không chịu giao trả lại đất. Bà không thừa nhận giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2004 giữa ông Trần Văn B và ông Bạch Văn K1.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà C giao trả lại 02 thửa đất số 107, diện tích 1.422m^2 và thửa 110, diện tích 1.713m^2, cùng tờ bản đồ số 14 thị trấn P cho hộ gia đình bà, bà sẽ trả lại 15.000.000 đồng cho vợ chồng bà C. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng bà vẫn đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà Phan Thị C, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Chí V trình bày:

Năm 1996 giữa vợ chồng bà Phan Thị C, Bạch Văn K1 với vợ chồng bà S, ông B có thỏa thuận thục ruộng như sau: Ông B, bà S đưa toàn bộ diện tích đất ruộng 6.584m^2 được cấp khoán cho hộ cho gia đình giao cho vợ chồng bà C sử dụng với giá 15 chỉ vàng y, có làm giấy thục ruộng viết tay, mỗi bên đại diện ký giấy (bên bản Sản là ông B, bên bà C là ông K1). Việc thục ruộng không xác định thời hạn, chỉ khi nào vợ chồng ông B chuộc lại thì phải trả đủ số vàng 15 chỉ vàng y cho vợ chồng bà C. Vợ chồng bà C sử dụng đất đến năm 2004 thì do vợ chồng ông B không có tiền, vàng để chuộc lại ruộng nên có thỏa thuận với vợ chồng bà C chuyển nhượng diện tích 3.200m^2 đất trong tổng số 6.584m^2, cụ thể là 02 thửa đất số 107 diện tích 1.422m^2 và thửa 110 diện tích 1.713m^2, cùng tờ bản đồ số 14 P với giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 03 cây vàng y. Sau đó hai bên khấu trừ vào số vàng 15 chỉ đã nhận thục ruộng trước đây, số còn lại 15 chỉ vợ chồng bà C phải hoàn sang, quy đổi thành tiền là 7.500.000 đồng và vợ chồng bà C đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà S. Việc giao tiền do vợ chồng bà C đưa trực tiếp cho bà S, còn ông B viết giấy sang nhượng lập ngày 18/8/2004, ghi giá tiền chuyển nhượng là 15.000.000 đồng.

Trong suốt thời gian sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà C không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì sau khi chuyển nhượng bà S đã đi Đài Loan gần 09-10 năm mới trở về, đồng thời vợ chồng ông B đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để gia đình bà C làm thủ tục sang tên, mặc dù thời điểm chuyển nhượng ông B có làm hồ sơ (03 bộ) để gia đình bà C sang tên quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng vợ chồng bà C cũng biết đất này cấp khoán cho hộ gia đình ông B, tuy nhiên vợ chồng ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà C và vợ chồng bà C đã sử dụng mà không ai tranh chấp, đến khi ông B chết thì bà S tranh chấp.

Nay vợ chồng ông K1, bà C đồng ý trả lại ruộng theo yêu cầu khởi kiện của bà S với điều kiện hộ bà S phải hoàn lại cho phía bị đơn với số tiền là 245.000.000 đồng. Nếu hộ bà S đồng ý tiếp tục hoàn thiện thủ tục sang tên quyền

sử dụng đất thì vợ chồng bà C sẽ hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng. Trong trường hợp hộ bà S không đồng ý với thỏa thuận này và Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Trần Văn M, Trần Văn T, Trần Văn T3 và Trần Văn T2 trình bày:

Các ông là con ruột của ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị S. Khoảng năm 1993, hộ gia đình các ông được Hợp tác xã V1 giao khoán diện tích đất 7.995m^2 thuộc các thửa đất số 63, 107, 110, cùng tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 02 thị trấn P. Đến ngày 12/4/2001 UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số P 194396 do cha ông là Trần Văn B đứng tên đại diện. Cha mẹ ông có 08 người con, tuy nhiên do em Trần Thị Trịnh T4 và Trần Thị Thắm T5 từ nhỏ đến lớn không canh tác, sử dụng đất giao khoán nên Nhà nước chỉ giao khoán đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho hộ gia đình gồm 08 thành viên là cha mẹ các ông là Trần Văn B, Nguyễn Thị S và 06 người con là Trần Thị Thanh T1, Trần Văn M, Trần Văn P, Trần Văn T, Trần Văn T2 và Trần Văn T3.

Khoảng năm 1996 do cha các ông là Trần Văn B có nợ bà Phan Thị C số tiền 15.000.000 đồng (thực tế chỉ nợ 10.000.000 đồng và lãi 5.000.000 đồng, số nợ này là nợ riêng của cha mẹ, không lên đến các ông) nên cha mẹ các ông đã thục khoảng 3.000m^2 đất ruộng cho bà C để khấu trừ số tiền nợ. Thời hạn thục đến năm 2014 thì sẽ lấy lại ruộng, trong thời gian thục nếu trả số tiền nợ thì sẽ được nhận lại ruộng trước hạn. Do cha mẹ khó khăn và nghe cha mẹ nói chỉ thục ruộng nên các ông không phản đối, nếu chuyển nhượng thì các ông không đồng ý.

Năm 2014 ông B bị bệnh nặng, bà S đang ở nước ngoài nên các ông liên hệ yêu cầu bà C trả ruộng thì bà C hẹn khi nào mẹ các ông về thì sẽ trả lại ruộng. Năm 2020 ông B chết, mẹ các ông yêu cầu bà C trả ruộng nhưng bà C không đồng ý vì cho rằng cha mẹ các ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C.

Việc giao dịch thực tế giữa cha mẹ các ông với bà C thì các ông không biết. Các ông không ký vào bất kỳ giao dịch nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C. Các ông là thành viên được Nhà nước giao khoán đất nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có) phải bị vô hiệu. Trường hợp cha mẹ các ông chỉ thục đất có thời hạn thì đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ các ông Nguyễn Thị S, buộc bà C trả lại quyền sử dụng đất cho hộ gia đình các ông.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn P, bà Trần Thị Thanh T1 thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị S và

bổ sung:

Việc ông B và ông K1 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ông bà không biết, đề nghị bà C trả lại đất nhận khoán cho hộ.

Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thắm T5 và bà Trần Thị Trịnh T4 trình bày:

Các bà là con ruột của ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị S. Khoảng năm 1996, hộ gia đình các ông được Hợp tác xã V1 giao khoán diện tích đất 7.995m^2 thuộc các thửa đất số 63, 107, 110, cùng tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 02 thị trấn P. Đến ngày 12/4/2001 UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số P 194396 do cha ông là Trần Văn B đứng tên đại diện. Cha mẹ ông có 08 người con, tuy nhiên do các bà từ nhỏ đến lớn không canh tác, sử dụng đất giao khoán nên Nhà nước chỉ giao khoán đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho hộ gia đình gồm 08 thành viên là cha mẹ các bà là Trần Văn B, Nguyễn Thị S và 06 người con là Trần Thị Thanh T1, Trần Văn M, Trần Văn P, Trần Văn T, Trần Văn T2 và Trần Văn T3. Các bà khẳng định toàn bộ diện tích đất 7.995m^2 được Nhà nước giao khoán và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có phần của các bà. Trường hợp trên mặt giấy tờ có tên của các bà tại thời điểm giao khoán đất thì các bà xác định cũng không liên quan và cũng không phải là thành viên được giao khoán đất. Việc giao dịch giữa cha mẹ các bà với bà Phan Thị C thì các bà không biết và cũng không liên quan đến các bà nên không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất 107 diện tích 1.422m^2 và thửa 110 diện tích 1.713m^2 do Hợp tác xã giao khoán cho hộ ông Trần Văn B. Bà S cho rằng cho thuê với số tiền 15.000.000đồng, bị đơn cho rằng năm 1996 thục ruộng, năm 2004 hai bên đã làm lại hợp đồng chuyển nhượng, phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng này không phải chữ ký của ông B nên không thừa nhận, xét lời trình bày của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, bởi vì: diện tích theo giấy thục ruộng được xác lập ngày 03/3/1996 là 6.584m^2 giá 15 chỉ vàng, còn giá chuyển nhượng đất ruộng diện tích 3.200m^2 là số tiền 15.000.000 đồng. Xét thời hạn hợp đồng thì giấy thục ruộng đến năm 2014 bà C phải trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị S, nhưng đến hạn 2014 bà sản không thực hiện quyền yêu cầu bà C trả lại đất mà mãi đến năm 2020 bà S mới khởi kiện và đồng ý trả lại ho bà C 15.000.0000đồng. Như vậy có căn cứ xác định giao dịch giao dịch được thiết lập năm 2004 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là giao dịch cho thuê đất, nên yêu cầu của nguyên đơn cho rằng hết thời hạn thục ruộng buộc bị đơn phải trả lại quyền

sử dụng đất là không có căn cứ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2004 giữa ông Trần Văn B và ông Bạch Văn K1 không đảm bảo cả về hình thức và nội dung, do đó bị vô hiệu. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của phía nguyên đơn và bị đơn ngang nhau, mỗi bên chịu ½ mức độ lỗi và được chia như sau: Giá trị 02 thửa đất được định giá 258.637.500 đồng - 15.000.000đồng = 243.637.500 đồng :2 = 121.818.750 đồng. Như vậy phía bị đơn bà C có nghĩa vụ giao trả 02 thửa đất cho hộ bà S, phía nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 136.818.750 đồng cho hộ bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ các chứng cứ, tài liệu, nội dung khởi kiện và yêu cầu của các đương sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án: Tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Trong vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trịnh T4 đang sinh sống cư trú tại Đài Loan và bà Trần Thị T4 Tươi cư trú tại Hoa Kỳ nên thuộc phạm vi, thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, điều 469 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Sự tham gia của đương sự: Quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ có tên nhân khẩu trong hộ ông B, Tòa án tống đạt hợp lệ các quyết định tố tụng và bà H, bà Đ xác nhận các bà chỉ nhập khẩu tạm trong Sổ hộ khẩu và không phải là thành viên được Nhà nước giao khoán đất cho hộ ông Trần Văn B. Do đó, Tòa án không đưa bà H, bà Đ tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Trần Văn M, Trần Văn T, Trần Văn T2, Trần Văn T3, Trần Thị Trịnh T4 và Trần Thị Thắm T5 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S:

[2.1] Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Đất tranh chấp thửa đất số 107, diện tích 1.422m^2 và thửa 110, diện tích 1.713m^2 cùng tờ bản đồ số 14 thị trấn P nằm trong diện tích 7.995m^2 được Nhà nước giao khoán cho hộ ông Trần Văn B và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số P 194396 ngày 12/4/2001 cho hộ ông Trần Văn B. Tại biên bản thẩm định giá ngày 13/5/2021 xác định thửa thửa

107 diện tích 1422m^2, thửa 110 diện tích 1550m^2 giảm 163 m^2 do biến động ranh giới, trên thực tế giữa 2 thửa đã phá bờ giữa và nhập thành một thửa, đất mục đích sử dụng trồng lúa. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà S vẫn đang giữ và không thế chấp, cầm cố ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Theo xác nhận của Hợp tác xã V1 thì thời điểm được Nhà nước giao nhận khoán cho hộ ông B là vào năm 1991, bà S cung cấp thành viên trong hộ có 12 người. Tại đơn xin xác nhận nhân khẩu Công an thị trấn P, huyện N xác nhận thời điểm năm 1991 hộ gia đình bà S có 11 nhân khẩu; Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Đ thừa nhận không phải là thành viên hộ và từ bỏ các quyền và nghĩa vụ tố tụng; Bà Trần Thị Trịnh T4 và Trần Thị Thắm T5 cũng xác nhận các bà từ nhỏ đến lớn không canh tác, sử dụng đất giao khoán nên Nhà nước giao khoán đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không có phần của các bà, nhưng bà T4 sinh năm 1985, bà T5 sinh năm 1991 là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đủ căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp được Nhà nước giao khoán cho hộ ông B gồm 10 nhân khẩu gồm: ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị S và 08 người con là: Trần Thị Thanh T1, Trần Văn M, Trần Văn P, Trần Văn T, Trần Văn T2, Trần Văn T3, Trần Thị Trịnh T4 và Trần Thị Thắm T5.

[2.2] Bà S và các thành viên hộ thừa nhận năm 1996 giữa vợ chồng bà S và vợ chồng bà C có viết giấy thục ruộng, vợ chồng bà đồng ý giao 2 thửa đất gồm thửa 107, diện tích 1.422m^2 và thửa đất 110, diện tích 1.713m^2, cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc thị trấn P cho vợ chồng bà C canh tác để trừ số tiền nợ 15.000.000 đồng; thời gian giao đất cho bà C canh tác tính từ năm 1996 cho đến năm 2014 hết thời hạn Nhà nước cấp đất bên bà C phải giao trả lại đất cho gia đình bà, giữa hai bên có lập giấy viết tay có chữ ký của ông B và ông K1, tuy nhiên bà S không cung cấp được tài liệu chứng minh.

Tại "Giấy thục ruộng" lập ngày 03/3/1996 do phía bị đơn bà C xuất trình với nội dung: " Tôi tên Trần Văn B chủ sở hữu quyền sử dụng ruộng diện tích 6.584m^2, nay thục lại cho ông Bạch Văn K1 với số vàng y là 15 chỉ. Ông K1 có quyền sử dụng diện tích 6.584 m^2 canh tác. Nếu sau này tôi có chuộc lại thì trả y lại số vàng cho ông K1 trong lúc đầu, trong thời gian là từ 2 đến 3 năm. Giấy được lập thành 2 bản, mỗi bên giữ 1 bản để làm vi bằng".

Quá trình tố tụng, Bà S lúc thừa nhận chữ ký tại mục người giao của Giấy thục ruộng là của ông Trần Văn B, lúc thì không thừa nhận. Đồng thời, thừa nhận giao dịch thục ruộng cũng như thỏa thuận chuộc lại ruộng nhưng không thừa nhận số vàng đã nhận là 15 chỉ vàng y mà chỉ thừa nhận số tiền thục ruộng đã nhận là 15.000.000 đồng.

Bà C cho rằng năm 1996 giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà S, ông B có thỏa thuận thục ruộng theo nội dung "Giấy thục ruộng" lập ngày 03/3/1996. Tuy nhiên, việc thục ruộng không xác định thời hạn, chỉ khi nào vợ chồng ông B chuộc lại thì phải trả đủ số vàng 15 chỉ cho vợ chồng bà. Đến năm 2004 thì vợ chồng ông B có thỏa thuận lại với vợ chồng bà chuyển nhượng diện tích 3.200m^2 đất của 02 thửa số 107 diện tích 1.422m^2 và thửa 110 diện tích 1.713m^2, tờ bản đồ số 14 P. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 03 cây vàng y. Sau đó hai bên khấu trừ vào số vàng 15 chỉ đã nhận thục ruộng trước đây, số còn lại 15 chỉ vợ chồng bà C phải hoàn sang, quy đổi thành tiền là 7.500.000 đồng và xuất trình " Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 18/8/2004, giá tiền chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Bà S được tiếp cận chứng cứ và không thừa nhận chữ ký của bà và ông B tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2004 do bà Cúc cung c.

Tại Kết luận giám định số 182/KL-KTHS ngày 31/8/2022 của Phòng K2 - Công an tỉnh N đã kết luận: Chữ ký mang tên Trần Văn B trên tài liệu mẫu cần giám định ký hiệu A (Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2004) so với chữ ký mang tên Trần Văn B trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 (giấy thục ruộng ngày 03/3/1996), chữ ký không ghi họ tên bên dưới mục "Người lập phiếu" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2 (Phiếu thu số 6/3 lập ngày 07/3/1994, do ông Trượng Văn T6 cung cấp) là do cùng một người ký ra; Chữ ký mang tên Nguyễn Thị S trên tài liệu mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị S trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 đến M7 không phải do cùng một người ký ra.

Như vậy, việc giám định xác định chữ ký là của ông B trong " Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất", " Giấy thục ruộng" đủ cơ sở xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất đã chấm dứt và ngày 18/8/2004 giữa hai bên đã chuyển sang giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.135m^2 gồm 02 thửa đất số 107 diện tích 1.422m^2 và thửa 110 diện tích 1.713m^2, cùng tờ bản đồ số 14 P với số tiền 15.000.000 đồng, phù hợp với lời trình bày của 2 phía về người tham gia ký kết trong giao dịch và số tiền 15.000.000 đồng theo trình bày của nguyên đơn bà S. Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S thừa nhận cá nhân ông B đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà C mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Do đó, bà S cho rằng chỉ cầm cố quyền sử dụng đất đến nay đã hết hạn và yêu cầu đòi lại đất là không có căn cứ.

[2.3] Xét Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2004 giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị S với ông Bạch Văn K1:

Về hình thức: Hợp đồng chỉ bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Về nội dung: đất nhận khoán là tài sản chung của hộ gia đình gồm 10 nhân khẩu nên việc ông B, bà S tự định đoạt không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ là các đồng sở hữu là đã xâm phạm đến quyền lợi của họ. Mặc dù chủ hộ đại diện cho hộ trong các giao dịch dân sự, tuy nhiên người đại diện cho hộ khi thực hiện các quyền phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ bằng việc ký tên hoặc điểm chỉ. Giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ hình thức và nội dung theo điều 690, 691, 707 Bộ luật Dân sự 1995 và điều 31 Luật Đất đai 1993 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập. Theo quy định tại điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 (điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tuy nhiên, mức độ lỗi cần đánh giá cho tương xứng:

Bị đơn bà Phan Thị C cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì bà S đã đi Đài Loan một thời gian dài gần 9-10 năm mới trở về, đồng thời vợ chồng ông B đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N nên không có để gia đình bà C làm thủ tục sang tên. Tại biên bản xác minh ngày 23/11/2022 của Tòa án, Ngân hàng N chi nhánh huyện N cung cấp: " Ngày 08/5/2003 ông Trần Văn B có vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh huyện N và thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số P 194396 do UBND huyện N cấp ngày 12/4/2001 cho hộ ông B, tuy nhiên không đăng ký thế chấp mà giao cho Ngân hàng cầm giữ GCNQSDĐ; đến tháng 11/2019 hộ ông B đã trả nợ xong, Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ trên cho hộ ông B". Xét lời khai bà C phù hợp với chứng cứ do bà C xuất trình là 03 bộ hồ sơ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất có chữ ký ông B và ông K1. Mặc dù bà S không thừa nhận ký tên vào giấy chuyển nhượng nhưng diễn biến giao dịch đều thể hiện bà S biết và đồng tình với ông B giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bà C, ông K1. Việc vợ chồng bà C chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật là do phía ông B, bà S đã thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng cầm giữ để vay vốn trước đó, nhưng lại không trung thực khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, không chấp nhận tính lỗi 5/5 như tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn. Để đảm bảo quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng nên xác định mức độ lỗi của bên chuyển nhượng lớn hơn với tỷ lệ tương ứng 7/10, vợ chồng bà C chịu thiệt hại tương ứng phần lỗi 3/10 vì biết đất cấp cho hộ gia đình nhưng vẫn hợp đồng với riêng ông B, bà S.

[2.4] Ông B chết năm 2020 không để lại di chúc, có vợ là bà Trần Thị S1 và 08 người con. Theo quy định của pháp luật những người thừa kế theo pháp luật của ông B có quyền và nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết năm 2004 giữa ông B và ông K1. Do vậy bà S1 và các đồng thừa kế còn lại của ông B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C, ông K1 số tiền 15.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho bà C, ông K1 do có sự chênh lệch về giá quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết hợp đồng so với hiện nay. Tuy

nhiên, bà Trần Thị Trịnh T4 và bà Trần Thị Thắm T5 đã có văn bản từ chối nhận kỷ phần thừa kế từ ông B và từ chối thực hiện nghĩa vụ do ông B chết để lại. Do đó, bà Nguyễn Thị S và các ông, bà: Trần Văn M, Trần Văn P, Trần Văn T, Trần Thị Thanh T1, Trần Văn T2 và Trần Văn T3 có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà C, ông K1 số tiền 15.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho bà C, ông K1. Tại phiên tòa, bà S tự nguyện chịu toàn bộ số tiền hoàn trả cho bà C, ông K1 và bồi thường thiệt hại cho bà C, ông K1, do đó cần ghi nhận.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2021, các đương sự không cung cấp được giá đất chuyển nhượng thực tế. Hội đồng định giá xác định đất trồng lúa tại vị trí tranh chấp có giá 82.500 đồng/m^2, quyền sử dụng đất hai bên đương sự thừa nhận trong giao dịch là 3.135m^2 trị giá 258.637.500 đồng.

Thiệt hại được xác định: 258.637.500 đồng – 15.000.000 đồng (số tiền chuyển nhượng ban đầu) = 243.637.500 đồng

Thiệt hại do chênh lệch về giá đất bà S phải bồi thường cho vợ chồng bà C là 243.637.500 đồng x 7/10 = 170.546.000 đồng

Cộng khoản tiền hoàn trả 15.000.000 đồng và bồi thường 170.546.000 đồng, tổng là 185.546.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).*

Bà Phan Thị C, ông Bạch Văn K1 phải hoàn trả cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng các thửa đất số 107 diện tích 1.422m^2 và thửa 110 diện tích 1.713m^2 (qua đo đạc giảm 163 m^2 do biến động về ranh giới) tờ bản đồ số 14 P.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên và quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định, định giá, trích đo: Số tiền 5.086.100 đồng, mỗi bên đương sự phải chịu ½, bà S đã nộp tạm ứng chi phí, do đó bà C phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà S số tiền 2.543.000 đồng.

Chi phí giám định: số tiền 3.570.000 đồng, do bà S không thừa nhận 02 tờ giấy thục ruộng ngày 03/3/1996 và giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2004 nên bà S phải chịu toàn bộ chi phí giám định. Bà C đã nộp tạm ứng chi phí nên bà S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C 3.570.000 đồng.

Khấu trừ nghĩa vụ về chi phí tố tụng bà S còn phải hoàn trả cho bà C số tiền 1.027.000 đồng *(Một triệu không trăm hai mươi bảy ngàn đồng).*

[4] Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng cầm cố không được Tòa án chấp nhận và 9.277.000 đồng án phí đối với số tiền hoàn trả và nghĩa vụ bồi thường. Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 228, Điều 273, Điều 469 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các điều 131, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 690, Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31 Luật Đất đai 1993; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Phan Thị C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2004 giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị S và ông Bạch Văn K1.

Buộc vợ chồng bà Phan Thị C, ông Bạch Văn K1 phải giao trả cho hộ bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng các thửa đất số 107 diện tích 1.422m^2 và thửa 110 diện tích 1.710m^2 (đo đạc thực tế 1.550m^2 giảm 163m^2 do biến động ranh giới) tờ bản đồ số 14 Phước Dân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 194396 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 12/4/2001 cho hộ ông Trần Văn B.

(*Có trích lục ngày 15/6/2021 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh N kèm theo).*

Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Phan Thị C, ông Bạch Văn K1 số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng)* và bồi thường thiệt hại số tiền 170.546.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).* Tổng cộng 185.546.000 đồng *(Một trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phan Thị C số tiền 1.027.000 đồng *(Một triệu không trăm hai mươi bảy ngàn đồng).*

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị S.

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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hợp lệ bản án.

CÁC HỘI THẨM ND	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đỗ Hồng Kỳ Hồ Thị Diễm L	**Phạm Thị Anh T7**

Nơi nhận:
- Đương sự (10);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Chi cục THADS (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3)

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

Phạm Thị Anh Trang