TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIỂU CẦN** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-ST
Ngày: 22-3-2019
V/v: tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Kiến Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn B2

Bà Trang Thị Cẩm Nhuần

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Thanh Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2015/TLST- DS, ngày 23 tháng 3 năm 2015 về *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1948 (có mặt)

2/ Bà Lý Thị H, sinh năm 1950 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H:

Ông Võ Văn H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số K10, P 7, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Văn T (tên gọi khác: C1), sinh năm 1974 (có mặt)
2/ Bà Lưu Kim H, sinh năm 1975 (vắng mặt)
3/ Chị Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1997 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: KDV, phường AL, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị Thu H:
Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1948 (có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Kim H:
Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: KDV, phường AL, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
4/ Chị Huỳnh Thị Bé T, sinh năm 1980 (có mặt)
5/ Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1986 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị Bé T và anh Huỳnh Văn T:
Ông Võ Văn H, sinh năm 1958 (có mặt)
Địa chỉ: Số K10, P 7, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh.
6/ Anh Đặng Văn N, sinh năm 1982 (có mặt)
7/ Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1984 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thúy H:
Anh Đặng Văn N, sinh năm 1982 (có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
8/ Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt)
9/ Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1982 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Ngọc H và bà Đoàn Thị Đ:
Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
10/ Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1986 (có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
11/ Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1956 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
12/ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A:

Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1956 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

13/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh

Địa chỉ: K 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện T:

Ông Trần Hoàng K- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

Ông Nguyễn Minh N- Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

14/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T.

Địa chỉ: Trần Hưng Đạo, K 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T: Ông Ngô Ngọc M, Chức vụ: Giám đốc. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn X:

Luật sư Nguyễn Vĩnh B (có mặt)

Địa chỉ: Lê L, K1, P 3, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn B:

Luật sư Đặng Văn C (có mặt)

Địa chỉ: Đoàn LS tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2014, đơn khởi kiện ngày 01/02/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/10/2015, tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H trình bày:*

Vào ngày 10/3/1992 ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu D và bà Nguyễn Thị A diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh, việc mua bán hai bên có làm giấy tay mua bán và có xác nhận của Ban nhân dân ấp LN và UBND xã HT. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong ông, bà canh tác được khoảng một năm (khoảng tháng 4, 5 năm 1993) thì do làm ăn thất bại nên ông, bà mới cầm cố số diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757 và diện tích 3.160 m^2 thuộc thửa 590, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, cho ông Nguyễn Văn B với giá 30 chỉ vàng 24kr và thỏa thuận khi nào ông, bà có vàng sẽ được chuộc lại đất với số vàng 30 chỉ 24kr, việc cầm đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không có làm văn bản gì cả.

Đến khoảng năm 2000 ông, bà có nhu cầu chuộc lại đất nên có đem 30 chỉ vàng 24kr gặp ông Bđể xin chuộc lại đất nhưng ông Bkhông đồng ý cho chuộc lại đất và ông, bà phát hiện ông Bđã giả mạo chữ ký của ông, bà làm thủ tục sang nhượng đất từ ông Dsang cho ông Bvà ông Bđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Bđã làm thủ tục tặng cho lại diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757 cho con ông Blà chị Nguyễn Thúy H nên hiện nay chị H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1.400,7m^2 thuộc thửa 482.

Trước đây ông B khẳng định 1,75 chỉ vàng 24kra sang đất ông B giao cho con ông, bà là Huỳnh Văn T (tên gọi khác: C1) nhưng sau đó ông B lại thay đổi lời khai cho rằng ông B đã dùng số vàng sang đất 1,75 chỉ vàng 24kra để trả nợ thay ông X1 cho bà T nhưng ông B không cung cấp được họ tên đầy đủ, địa chỉ cụ thể của bà T. Ông, bà khẳng định ông, bà không có nợ tiền gì của bà T, ông Nguyễn Văn B không có trả nợ thay cho bà T, ông Bcũng không có giao 1,75 chỉ vàng 24kra sang đất cho anh Huỳnh Văn T.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bvà bà Đ, anh Nguyễn Thanh H phải trả lại cho ông, bà diện tích đất 3.160 m^2 thửa 590, tờ bản đồ số 3; buộc ông B, bà Đ, chị H1, anh Nphải trả lại ông, bà diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh (tư liệu năm 1991 là thửa 595 và thửa 757). Ông, bà đồng ý hoàn trả cho ông Bvà bà Đ số vàng cầm đất là 30 chỉ vàng 24k loại vàng 9999. Đồng thời ông, bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T cấp cho chị Nguyễn Thúy H đối với diện tích 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1.400,7m^2 thuộc thửa 482. Đối với diện tích 3.160 m^2 thuộc thửa 590 hiện nay ông, bà đang thế chấp để vay số tiền 80.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T nhưng không có làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất mà ông, bà chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng giữ. Ông, bà trả lãi đúng hạn cho Ngân hàng và Ngân hàng không khởi kiện ông, bà trong vụ án này, vì vậy ông, bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Vào năm 1993 ông X1, bà H có nhờ ông hỏi vay dùm 02 cây vàng 24k, lãi suất thỏa thuận là 01 cây bằng 05 chỉ vàng 24k/năm. Ông đi hỏi vay vàng của bà Nguyễn Thị C, ngụ ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (đã chết cách nay 5-6 năm) sau đó ông đã hoàn trả lại đủ vàng cho bà Cxong. Do không có khả năng thanh toán nợ nên vợ chồng ông X1 mới bán lại cho ông diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757 và diện tích đất 3.160 m^2 thửa 590 tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá tổng cộng là 31,75 chỉ vàng 24kr.

Ông mua của ông X1, bà H diện tích 3.160 m^2 thửa 590 và diện tích 7.250 m^2 thửa 595, 757 là mua một lần, đối với diện tích 3.160 m^2 giá 03 chỉ vàng/công vì đất gò, phần đất còn lại giá 3,5 chỉ/công. Do có diện tích lẽ nên khi làm giấy tờ có ghi 3.175 chỉ (tức ba cây, một chỉ, bảy phân, năm li vàng 24kra), khi làm giấy xong mới đo đạc, sau khi đo đạc lại thì diện tích mua của ông D đúng như trên giấy tay, còn phần 03 công thì thiếu 03 công nhưng ông vẫn đồng ý trả thêm cho ông X1 1,75 chỉ. Ông không có trả số vàng sang đất 03 cây (30 chỉ) cho ông X1 mà ông và ông X1 thỏa thuận cấn trừ số vàng sang đất vào số vàng vay mà ông X1 còn thiếu của ông là 30 chỉ. Còn lại 1,75 chỉ do ông X1 có mua thiếu phân bón của bà T (lúc đó địa chỉ tại thị xã Trà Vinh, nhưng ông không nhớ địa chỉ cụ thể), bà T biết được việc ông X1 sang đất cho ông nên chồng bà T là ông D1 có đến gặp ông yêu cầu không đưa 1,75 chỉ vàng cho ông X1 mà đưa cho ông D1 để ông D1 trừ số nợ ông X1 còn thiếu của bà T, ông D1, vì vậy ông mới giao 1,75 chỉ vàng cho ông D1 nhưng không có trả bằng vàng mà quy ra tiền bằng với số vàng 1,75 chỉ, còn giá vàng lúc đó bao nhiêu tiền một chỉ thì ông không nhớ, ông cũng không nhớ số tiền mà ông đã trả cho ông D1. Việc ông trả 1,75 chỉ vàng cho vợ chồng bà T, ông D1 thì ông X1, bà H không biết, không có yêu cầu ông trả. Trước đây ông khai ông đã trả số vàng 1,75 chỉ cho con ông X1 tên C1 (Huỳnh Văn T) là do lâu quá ông nhớ nhầm. Sau đó ông được ông Dương Văn T nhắc lại nên ông nhớ là trả cho ông D1 vì ông và ông Dương Văn T cùng giới thiệu ông X1 mua phân bón thiếu của bà T nên ông T cũng biết được việc ông X1 thiếu tiền mua phân bón của bà T và bà T có yêu cầu ông lấy vàng sang đất của ông X1 trả thay tiền phân bón cho ông X1.

Việc bán đất nêu trên hai bên có làm giấy tay mua bán có ông Dương Văn T, ôngHuỳnh Văn T2 và ông Nguyễn Văn B2 ngụ cùng ấp chứng kiến và ông Dương Văn T có viết dùm tờ sang nhượng này ông X1 có ký tên vào tờ sang nhượng. Do đất này ông Nguyễn Hữu D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi ông X1 bán lại đất cho ông thì ông X1 không làm thủ tục sang tên cho ông được. Vì vậy đến năm 2009 ông mới gặp ông Dyêu cầu ông Dlàm thủ tục sang tên cho ông để giảm thủ tục hành chính, thực tế giữa ông với ông Dkhông có giao dịch mua bán đất mà chỉ ký tắt hợp đồng sang nhượng từ ông Dsang cho ông. Hiện nay diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757 ông đã làm hợp đồng tặng cho con ông tên Nguyễn Thúy H và chị Hằng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.619m^2 thuộc thửa 444, diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482. Còn đối với diện tích đất 3.160 m^2 thửa 590, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh do vợ chồng ông và con là Nguyễn Thanh H canh tác.

Nay ông không đồng ý trả cho ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444, diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482 và diện tích 3.160 m^2 thuộc thửa 590. Ông cũng không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444, diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482.

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán có giải thích và yêu cầu ông làm đơn phản tố yêu cầu giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cùng vụ án này nhưng ông chỉ có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của ông X1, bà H, ông không có yêu cầu phản tố. Nếu có căn cứ là các diện tích đất đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của ông X1, bà H mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó bị vô hiệu thì ông cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như yêu cầu ông X1, bà H trả lại cho ông số vàng sang đất, bồi thường thiệt hại. Khi nào ông có nhu cầu thì ông sẽ khởi kiện ông X1, bà H trong vụ án khác.

** Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hữu D trình bày:*

Vào năm 1992 vợ chồng ông có bán cho ông X1 và bà H diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757, việc mua bán đất có làm giấy tay. Sau đó do làm ăn thua lỗ nên ông X1, bà H đi đâu không rõ, ông Bmới đến gặp ông yêu cầu ông làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Bđể ông Bđứng tên vì đất ông còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có yêu cầu ông Bcho ông xem giấy tay mà ông X1 đã bán đất cho ông B. Vì vậy ông đã làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Bơi nên ông Bđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thực tế ông X1, bà H cầm đất hay sang đất cho ông Bthì ông không biết, thực tế giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Bkhông có giao dịch chuyển nhượng hay sang bán gì đối với hai thửa đất 595 và 757, vợ chồng ông cũng không có nhận tiền, vàng chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông B.

Nay phía ông X1, bà H có tranh chấp với ông B, bà Đ đối với diện tích đất 7.250 m^2 thuộc hai thửa 595 và 757 thì ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì vì đất ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông X1 xong. Việc tranh chấp đất do các bên giải quyết với nhau.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Đặng Văn N trình bày:*

Anh là chồng chị Nguyễn Thúy H. Diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh (tư liệu năm 1991 là thửa 595 và thửa 757) do ông Nguyễn Văn B (cha vợ anh) đã tặng cho vợ anh vào ngày 22/12/2011 và vợ anh đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/01/2012. Hiện nay vợ chồng anh đang canh tác trên hai thửa đất nêu trên.

Nay anh không đồng ý trả lại đất cho ông X1, bà H, anh cũng không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H1 đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482 vì hai thửa đất trên cha vợ anh đã mua của ông X1, bà H sau đó tặng cho vợ anh. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X1, bà H với ông B, bà Đ và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Đ với chị H1 bị vô hiệu thì anh cũng

không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu trong vụ án này, khi nào có yêu cầu anh sẽ khởi kiện vụ án khác.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Nguyễn Thanh H trình bày:* Anh thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của cha anh là ông Nguyễn Văn B, anh không có yêu cầu gì thêm.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Huỳnh Văn T trình bày:* Anh thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của cha mẹ anh là ông X1, bà H. Từ trước đến nay ông Bkhông có giao cho anh 1,75 chỉ vàng 24k như ông Bđã trình bày. Nếu ông X1 sang đất cho ông Bthì tại sao ông X1 không làm thủ tục sang tên cho ông Bthì ông Bkhông đi kiện ông X1. Ông Dđã sang đất cho ông X1 nhưng lại sang đất cho ông Blà không hợp lệ, gian dối đối với Nhà nước.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Huỳnh Thị Bé T trình bày:* Chị thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của cha mẹ chị là ông X1, bà H.

** Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H,chị Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Văn T là ông Võ Văn H trình bày:* Thống nhất như trình bày và yêu cầu của ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H. Giấy sang nhượng đất ông X1, bà H không ký tên, nội dung ghi sai họ của bà H. Đất ông Dđã bán cho ông X1 sau đó lại tiếp tục bán cho ông Blà không đúng. Việc ông B, chị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông X1, bà H không hay biết nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông D, bà A sang ông B, bà Đ; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông B, bà Đ sang chị H1 đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444 (tư liệu năm 1991 là thửa 595) và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 (tư liệu năm 1991 là thửa 757), buộc ông B, bà Đ, anh H, anh Nvà chị H1 phải trả lại cho ông X1, bà H diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, tờ bản đồ số 3 và diện tích đất 5.619m^2 thửa 444, diện tích 1400,7m^2 thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Ông X1, bà H đồng ý trả cho ông B30 chỉ vàng 24k.

** Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T ông Ngô Ngọc M trình bày tại Công văn số 262/CV-NHNoTCa.KHKD ngày 10/12/2018:*

Vào ngày 13/11/2017 ông Huỳnh Văn X có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T số tiền là 100.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 80.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn X có giao cho Ngân hàng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 572, 590, diện tích 21.370m^2, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Huỳnh Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không có làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất). Hiện tại khoản vay trên chưa đến hạn trả nợ gốc và người vay cũng trả nợ đúng theo hợp đồng. Vì vậy Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T không khởi kiện, không có yêu

cầu gì trong vụ án này. Nếu ông Huỳnh Văn X không trả nợ đúng theo hợp đồng đã ký kết thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T sẽ khởi kiện sau.

** Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T ông Nguyễn Minh N trình bày tại bản tự khai ngày 09/01/2019:*

Diện tích đất tranh chấp giữa ông X1, bà H với ông Blà 7.250 m^2 thuộc thửa 595 và 757 (tư liệu năm 1991), tờ bản đồ số 3, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là thửa 444 diện tích 5.619m^2 và diện tích 1.400,7m^2 thửa 482) được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị Đ vào ngày 28/12/2009 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị A với Nguyễn Văn B và bà Đoàn Thị Đ. Sau đó Bơi, bà Đ mới làm hợp đồng tặng cho hai thửa đất nêu trên cho con ruột là chị Nguyễn Thúy H nên ngày 11/01/2012 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 444 diện tích 5.619m^2 và diện tích 1.400,7m^2 thửa 482, tờ bản đồ số 19 cho chị Nguyễn Thúy H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bơi, bà Đ và chị H1 đối với hai thửa đất đang tranh chấp nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Còn thực tế việc ông D, bà A và ông B, bà Đ có chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho nhau hay không, hay là hai bên chỉ hợp pháp hóa để giảm bớt thủ tục vì đất tranh chấp ông X1, bà H đã sang cho ông Bthì UBND huyện T không thể biết được.

Nay ông X1, bà H yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho chị Nguyễn Thúy H đối với thửa 444 diện tích 5.619m^2 và diện tích 1.400,7m^2 thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh thì ông yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ và giải quyết theo thẩm quyền.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn X là Luật sư Nguyễn Vĩnh B trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 ông X1, bà H mua của ông D, bà A có giấy tay và có xác nhận của chính quyền ấp L, xã H, là hợp pháp. Đất ông D, bà A đã bán cho ông X1, bà H nhưng sau đó lại bán cho ông B, bà Đ mà không có mặt và được sự đồng ý của ông X1, bà H nên việc ông B, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho chị H1 là không đúng quy định của pháp luật, sai trình tự, thủ tục. Trước đây ông Bkhai 1,75 chỉ vàng 24k ông Bgiao cho ông Tuấn, sau đó ông Bkhai giao cho bà T, tại phiên

tòa hôm nay ông B lại khai giao cho ông D1 nên lời khai của ông B có mâu thuẫn, không có căn cứ. Tại phiên tòa khi Thẩm phán T xét xử trước đây thì ông D có yêu cầu ông B trả lại đất cho ông X1, bà H, ông Dkhông có tranh chấp, yêu cầu gì.

Cả ba thửa đất tranh chấp là do ông X1, bà H cầm cho ông Bnên tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D, bà A sang ông B, bà Đ; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông B, bà Đ sang chị H1 đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444 (tư liệu năm 1991 là thửa 595) và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 (tư liệu năm 1991 là thửa 757), buộc ông B, bà Đ, anh H, anh Nvà chị H1 phải trả lại cho ông X1, bà H diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, tờ bản đồ số 3 và diện tích đất 5.619m^2 thửa 444, diện tích 1400,7m^2 thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Ông X1, bà H đồng ý trả cho ông B30 chỉ vàng 24k.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn B là Luật sư Đặng Văn C trình bày:*

Ông X1, bà H cho rằng các diện tích đất tranh chấp là do ông X1, bà H cầm cho ông B, ông Bkhông thừa nhận nhưng ông X1, bà H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là do các bên cầm cố. Ông Dương Văn T là người viết Giấy sang nhượng đất đã xác nhận ông X1 ký tên vào giấy sang nhượng đất trước mặt ông T. Tại biên bản hòa giải ngày 30/10/2014 của Tổ hòa giải ấp LNthì ông X1 không có tranh chấp thửa 444 và thửa 482, đồng thời ông X1 thừa nhận có ký tên vào giấy sang nhượng đất do ông Bđưa ra. Tại biên bản hòa giải của UBND xã HT thì ông X1 có yêu cầu ông Bđưa thêm 100.000.000 đồng đối với 03 công đất thì ông X1 mới làm thủ tục sang tên cho ông B. Điều này chứng tỏ ông X1 sang đất cho ông Bmới yêu cầu đưa thêm tiền.

Ông D chuyển nhượng diện tích đất 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 cho ông X1 khi ông Dchưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ông Dđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Dlàm thủ tục chuyển nhượng cho ông Bđúng hình thức nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp vì lúc đó Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực, Nhà nước cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm thủ tục tặng cho đất cho chị H1 đúng trình tự, thủ tục quy định, chị H1 sử dụng đất ngay tình vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông X1, bà H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dvới ông B, bà Đ, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Đ với chị H1 đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thửa 482. Công nhận cho ông B, bà Đ được quyền sử dụng diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất đang tranh chấp giữa ông X1 với ông Bbị vô hiệu thì yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của ông X1, bà H là không có căn cứ vì giấy sang nhượng đất ông X1 có ký tên và được ông Lâm Văn Txác nhận. Qua xác minh thì những thành viên tiến hành hòa giải ở ấp LN và UBND xã HT đều khẳng định ông X1 thừa nhận có ký tên vào giấy sang nhượng đất và có chuyển nhượng 9,5 công đất cho ông B, bà Đ. Tại phiên hòa giải ở ấp Lò Ngò thì ông X1, bà H thừa nhận không có tranh chấp với ông Bđối với diện tích 6,5 công mà chỉ tranh chấp đối với diện tích đất 03 công, yêu cầu trả thêm tiền đối với diện tích đất tăng hơn 3.000m^2 do đo theo tư liệu chính quy. Ông Dương Văn T xác nhận ông X1 có ký tên vào giấy sang nhượng đất trước mặt ông T. Từ các căn cứ trên có thể khẳng định đất tranh chấp là do ông X1, bà H chuyển nhượng cho ông B, bà Đ chứ không phải cầm cố. Khi ông X1, bà H chuyển nhượng đất cho ông B, bà Đ thì Luật Đất đai năm 1987 cấm việc chuyển nhượng đất nên việc chuyển nhượng này là vô hiệu. Đất ông Dđã chuyển nhượng cho ông X1, bà H nhưng sau đó lại chuyển nhượng cho ông B, bà Đ để giảm thủ tục hành chính, thực tế không có giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng vô hiệu. Do ông X1, bà H, ông B, bà Đ, anh Nhã, chị H1 đã được Tòa án giải thích nhưng các đương sự vẫn không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Từ các căn cứ nêu trên vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 1987; Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H về yêu cầu ông Btrả lại diện tích 3.160m^2 thửa 590; buộc ông B, bà Đ, chị H1 và anh Nphải trả lại diện tích 7.250m^2 thuộc hai thửa 595 và 757 (nay là diện tích 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1.400,7m^2 thuộc thửa 482). Ông X1 và bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông B30 chỉ vàng cầm đất. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích đất 1.400,7m^2 thuộc thửa 482 mà UBND huyện T đã cấp cho chị H1 năm 2012. Vị đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Buộc các đương sự phải chịu án phí, chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

- Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Hữu D và lấy lời khai, xác minh những người làm chứng; tiến hành đối chất; trưng cầu giám định chữ ký; xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

- Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H cung cấp: Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản hòa giải của ấp Lò Ngò và Ủy ban nhân dân xã Hiếu Tử.

- Tài liệu, chứng cứ do bị đơn ông Nguyễn Văn B cung cấp: Giấy sang nhượng đất, bản tự khai, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T cung cấp: Công văn trả lời, hợp đồng tín dụng, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các tình tiết các đương sự thống nhất:

+ Ông Võ Văn H, bà Lý Thị H, ông Huỳnh Văn X, ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Thanh H, anh Đặng Văn N thống nhất đất tranh chấp hiện nay có giá là 100.000 đồng/m^2. Các đương sự đều thống không có yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại đối với đất tranh chấp.

+ Ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T thống nhất không có tranh chấp đối với khoản vay 80.000.000 đồng trong vụ án này.

- Các tình tiết các đương sự không thống nhất: Ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ, Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thúy H, anh Đặng Văn N phải trả lại cho ông, bà diện tích đất 3.160 m^2 thuộc thửa 590, diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích đất 1.400,7m^2 thuộc thửa 482, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thúy H đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích đất 1.400,7m^2 thuộc thửa 482 nhưng ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ, Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thúy H, anh Đặng Văn N không đồng ý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H khởi kiện về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T là ông Nguyễn Minh Nhiễm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T là ông Ngô Ngọc M, ông Nguyễn Hữu D vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Ông X1, bà H, ông B, bà Đ, ông D, bà A đều thống nhất diện tích 5.619m^2 thửa 444 (tư liệu năm 1991 là thửa 595 diện tích 5.850m^2) và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 (tư liệu năm 1991 là thửa 757 diện tích 1.400m^2) tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của ông D, bà A. Vào năm 1992 ông D, bà A đã chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông X1, bà H với giá 20 chỉ vàng 24kra (03 chỉ vàng 24kra/công đất). Ông X1, bà H khai ông, bà canh tác hai thửa đất nêu trên được một năm thì cầm cố hai thửa đất này cùng với diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông B, bà Đ bằng 30 chỉ vàng 24kra, thỏa thuận khi nào có vàng sẽ chuộc lại đất với giá 30 chỉ vàng 24kra. Xét lời khai của ông X1, bà H là không có căn cứ, bởi lẽ:

[3.1] Ngoài lời khai ra thì ông X1, bà H không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông X1, bà H cầm cố diện tích 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 và diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông B, bà Đ.

[3.2] Ông X1, bà H thừa nhận cầm ba thửa đất nêu trên cho ông Bvào năm 1993 với tổng diện tích 10.410m^2 (5.850 + 1.400 + 3.160) với giá 30 chỉ vàng 24kra, trung bình 1.000m^2 cầm gần bằng 03 chỉ vàng 24kra. Trong khi đó vào năm 1992 ông X1, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà A 7.250m^2 (5.850 + 1.400) với giá 20 chỉ vàng 24kra, trung bình 1.000m^2 nhận chuyển nhượng đất với giá cũng gần bằng 03 chỉ vàng 24kra. Như vậy trong khoảng thời gian ngắn (khoảng một năm), số vàng 30 chỉ mà ông X1, bà H khai nhận của cho ông Blà tương đương với giá vàng chuyển nhượng đất.

[3.3] Ông B cung cấp được cho Tòa án "Giấy sang nhượn đất" ngày 30/3/1993 (bút lục 39), nội dung thể hiện ông X1, bà H có sang nhượng 9,5 công đất cho ông Bvới giá 03 cây 01 chỉ 07 phân 05 li vàng 24kra loại vàng 9 tuổi 8, trong đó có hai mẫu: một mẫu 6,5 công, một mẫu 03 công. Diện tích đất sang nhượng tương đương với diện tích đất các đương sự đang tranh chấp vì các đương sự đều thừa nhận một công đất tại địa phương tính bằng tầm là hơn 1.000m^2. Ông X1 không thừa nhận chữ ký của Huỳnh Văn X trên "Giấy sang nhượn đất" ngày 30/3/1993 là do ông X1 ký nên Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký của ông X1 nhiều lần nhưng cơ quan giám định đều không xác định được chữ ký của Huỳnh Văn X trên "Giấy sang nhượn đất" ngày 30/3/1993 có phải do ông X1 ký hay

không. Đồng thời, người chứng ký tên trên "Giấy sang nhượn đất" ngày 30/3/1993 là ông Huỳnh Văn T2 đã chết nên Tòa án không xác minh được; còn ông Nguyễn Văn B2 và ông Lâm Văn T đều khai không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận giữa ông X1 và ông B mà sau khi hai bên thỏa thuận xong thì ông Bmới cầm "Giấy sang nhượn đất" đến gặp ông Nguyễn Văn B2 và ông Lâm Văn T nhờ ký tên chứng kiến và xác nhận (bút lục 106-113). Vì vậy các kết luận giám định chữ ký và lời khai của ông Nguyễn Văn B2, ông Lâm Văn T với tư cách là người chứng trên "Giấy sang nhượn đất" không có giá trị chứng minh.

[3.4] Người làm chứng ông Dương Văn T khẳng định ông là người viết "Giấy sang nhượn đất" ngày 30/3/1993 dùm cho ông B, ông trực tiếp chứng kiến việc ông X1, bà H thỏa thuận sang nhượng đất cho ông Bnhư nội dung ghi trên "Giấy sang nhượn đất" và ông X1 trực tiếp ký tên vào "Giấy sang nhượn đất" trước mặt ông (bút lục 114-117). Ông Nguyễn Văn C, ông Kim Tấn T, ông Lê Thanh T, ông Lâm Văn C, ông Lâm Văn T, ông Kim H, ông Kim L là những người đại diện chính quyền địa phương ấp L, xã H; ông Đặng Quốc S là Công chức Tư pháp - Hộ tịch UBND xã HT; ông Dương Văn T, ông Nguyễn Văn B2 là những người đã tiến hành hòa giải và tham gia chứng kiến phiên hòa giải ngày 30/10/2014 tại trụ sở ấp L, xã H, để hòa giải vụ tranh chấp đất giữa ông X1 và ông Bđều xác nhận tại phiên hòa giải ông X1, bà H thừa nhận đã sang nhượng diện tích 5.850m2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 và diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590 cho ông B; ông X1 thừa nhận chữ ký Huỳnh Văn X trong "Giấy sang nhượn đất" ngày 30/3/1993 mà ông Btrình ra cho Tổ hòa giải xem là do ông X1 ký. Đồng thời, ông Nguyễn Văn C, ông Kim Tấn T, ông Lê Thanh T, ông Lâm Văn C, ông Lâm Văn T, ông Kim H, ông Kim L, ông Đặng Quốc S, ông Dương Văn T, ông Nguyễn Văn B2 đều xác nhận vào thời điểm 1993 tại địa bàn ấp L, xã H, thì giá chuyển nhượng một công đất ruộng từ 02 đến 3,5 chỉ vàng 24kra, tùy vào vị trí đất tốt hay xấu (bút lục 505-510, 514-516, 523-532, 536-548, 553-558). Ông Ngô Văn X là người làm chứng do phía bà H, ông X1 yêu cầu Tòa án xác minh, đã khai thời điểm ông X1 giao đất cho ông Bthì giá chuyển nhượng đất tại ấp L, xã H, là 02 chỉ vàng 24kra một công vì lúc đó có người kêu ông sang đất với giá đó nên ông biết (bút lục 123-124).

[3.5] Bà Diệp Thị Huệ là người làm chứng do phía bà H, ông X1 yêu cầu Tòa án xác minh, đã khai bà nghe bà H nói lại với bà là đất tranh chấp bà H, ông X1 đã bán cho ông Bnhưng khi bán tính theo tầm địa phương nên sau này đo đạc lại diện tích nhiều hơn lúc bán nên ông X1, bà H mới yêu cầu ông Btrả thêm tiền nhưng ông Bkhông đồng ý nên tranh chấp. Cách nay hơn 04 năm khi bà H, ông X1 có tranh chấp đất với ông B, sau khi UBND xã HT hòa giải thì bà H có đến gặp bà nhờ bà làm chứng là khi nào có ai hỏi, xác minh thì nói dùm là bà H cầm đất cho ông Bchứ không phải bán (bút lục 549-550).

[3.6] Tại phiên tòa ông X1, bà H và ông Võ Văn H đều thống nhất khẳng định ông X1, bà H cầm cả ba thửa đất cho ông Bcùng **một lần** với giá 30 chỉ vàng 24k (diện tích đất 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 và diện tích đất 3.160 m^2 thửa 590). Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2014 (bút lục 01) ông X1, bà H trình bày: *"Vào năm 1992, tôi có mượn 09 chỉ vàng 24K của ông B, tôi cầm cố cho ông Bthửa đất 590, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa với diện tích 3.160m^2 tọa lạc ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh… Ông Bcó hứa với tôi khi nào có đủ 09 chỉ vàng 24K thì ông Bcho tôi chuộc lại diện tích đất 3.160m^2 thuộc thửa 590 tờ bản đồ số 3 loại đất lúa, ở tọa lạc ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh"*. Tại đơn khởi kiện ngày 01/02/2015 (bút lục 12, 13) ông X1, bà H trình bày: *"Nguyên vào ngày 10/03/1992 tôi Lý Thị H cùng chồng Huỳnh Văn X… có đồng ý mua đất của ông Nguyễn Hữu D sinh năm 1956 CMND 330903470 cùng vợ là Nguyễn Thị A… Ông Nguyễn Hữu D đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.250m^2 đất cho ông Huỳnh Văn X… Tôi cùng chồng tiếp tục canh tác khoảng 01 năm do làm ăn thất bại nên tôi Lý Thị H cùng chồng tôi là ông Huỳnh Văn X có đồng ý đem phần đất 7.250m^2 loại đất ruộng ở tọa lạc ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh đem cầm cho ông Nguyễn Văn B ngụ cùng ấp 02 thửa đất 595 và thửa 757 tờ bản đồ số 3 với diện tích 7.250m^2 loại đất ruộng với số vàng 20 chỉ vàng 24k khi chuộc 30 chỉ vàng 24k theo thỏa thuận vào thời điểm giao dịch đất ông Blàm lúa không tính lãi khi có vàng 20 chỉ vàng 24k trả vàng thì ông Btrả lại diện tích đất 7.250m^2 loại đất ruộng nằm trong thửa 595 và 757…"*. Như vậy lời trình bày ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H, ông Võ Văn H tại phiên tòa và tại các đơn khởi kiện là có mâu thuẫn nhau về thời gian cầm đất, số lần cầm đất, tổng số vàng cầm đất.

Từ các căn cứ nêu trên khẳng định, diện tích đất 5.850m2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 và diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590 là do ông X1, bà H chuyển nhượng cho ông B, không phải cầm cố cho ông Bnhư lời trình bày của ông X1, bà H.

[4] Vào thời điểm ông D, bà A chuyển nhượng đất cho ông X1, bà H (ngày 10/3/1992) và ông X1, bà H chuyển nhượng đất cho ông B, bà Đ (ngày 30/3/1993) thì Luật Đất đai năm 1987 đang có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 1987 thì *"Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai…"*. Do đó việc mua bán các diện tích đất 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 và diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590 giữa ông D, bà A, ông X1, bà H, ông B, bà Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 (Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015) nên hợp đồng mua bán các diện tích đất nêu trên bị vô hiệu.

[5] Ông D, bà A, ông B, bà Đ đều thống nhất thực tế giữa các đương sự không có giao dịch mua bán, chuyển nhượng diện tích đất 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 mà các đương sự chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2009 (bút lục 241-245) để hợp thức hóa việc mua bán đất giữa

ông X1, bà H với ông B, bà A đối với diện tích đất 5.850m^2 thửa 595, diện tích 1.400m^2 thửa 757 nhằm giảm bớt thủ tục hành chính, thuế vì lúc ký hợp đồng ông D, bà A đã bán đất cho ông X1, bà H; ông X1, bà H mới bán đất lại cho ông B, bà Đ. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông D, bà A với ông B, bà Đ là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại các điều 122, 127 và 129 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên việc ông B, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444 (tư liệu năm 1991 là thửa 595) và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 (tư liệu năm 1991 là thửa 757) tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh là không đúng theo quy định của pháp luật, ông B, bà Đ không có quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên.

[6] Ông B và bà Đ không có quyền sử dụng đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 nên việc ông Bvà bà Đ làm thủ tục tặng cho diện tích đất 5.619m^2 thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 cho chị Nguyễn Thúy H là không đúng quy định về chủ thể được quyền tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, vì vậy cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thúy H đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482 để giao trả lại hai thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H sử dụng.

[7] Về thẩm quyền hủy quyết định hành chính cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): Vụ án này được thụ lý ngày 23/3/2015 nên theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện T tiếp tục giải quyết vụ án mà không chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh giải quyết.

[8] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ, chị Nguyễn Thúy H và anh Đặng Văn N đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu như yêu cầu ông X1, bà H trả lại số vàng đã chuyển nhượng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất, công sức tu bổ, cải tạo đất, tại các biên bản ngày 30/8/2018 (bút lục 621 đến 626) và tại phiên tòa nhưng các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không giải quyết (tại phiên tòa ông Bkhẳng định vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông không thống nhất với quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông là ông Đặng Văn Cvề việc ông Chung yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu).

Ông X1, bà H, ông Bình, ông Hải có yêu cầu ông B, bà Đ và anh Nguyễn Thanh H, anh Nvà chị H1 phải trả lại cho ông X1, bà H diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, tờ bản đồ số 3 và diện tích đất 5.619m^2 thửa 444, diện tích

1400,7m^2 thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, phía ông X1 có yêu cầu trả lại đất nên yêu cầu của ông X1, bà H là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Ông D, bà A thừa nhận đã sang đất cho ông X1, bà H và không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444 (tư liệu năm 1991 là thửa 595) và diện tích 1400,7m^2 thửa 482 (tư liệu năm 1991 là thửa 757) tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh nên Tòa án không giải quyết.

[10] Đối với khoản tiền 80.000.000 đồng mà ông Huỳnh Văn X vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T và ông X1 không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[11] Đối với số vàng mua đất 1,75 chỉ 24k mà ông B khai đã trả cho bà T, ông D1 thay cho ông X1, bà H thì do ông X1, bà H không thừa nhận, Tòa án đã yêu cầu ông Bcung cấp họ tên đầy đủ, địa chỉ của bà T, ông D1 để Tòa án xác minh nhưng ông Bkhông cung cấp được nên Tòa án không thể đưa bà T, ông D1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Khi nào các đương sự có tranh chấp về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu trong vụ án khác thì số vàng 1,75 chỉ này sẽ được giải quyết.

[12] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B, ông X1 và bà H thống nhất 30 chỉ vàng 24k ông Bkhông có giao cho ông X1, bà H mà hai bên thỏa thuận cấn trừ số vàng 30 chỉ mà ông X1, bà H vay của ông Btrước đó chưa trả được (20 chỉ vàng vốn và 10 chỉ vàng lãi), do các đương sự thống nhất không có tranh chấp về hợp đồng vay vàng nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[13] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát chỉ phù hợp một phần với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[14] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản; chi phí giám định: Ông X1, bà H, ông Bphải chịu theo quy định của pháp luật.

[15] Về án phí: Ông X1, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận, nhưng do ông X1, bà H là người cao tuổi và có đơn đề nghị Tòa án miễn án phí nên được chấp nhận miễn toàn bộ án phí.

Ông Bphải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 5, 26, 34, 35, 39, 147, 157, 161, 165 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các điều 1, 15, 16 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991;

Áp dụng các điều 122, 127 và 129 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 116, 117, 122, 131, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn X với ông Nguyễn Văn B lập ngày 30/3/1993 đối với diện tích đất 9,5 công, trong đó có hai mẫu: một mẫu 6,5 công, một mẫu 03 công (diện tích đất 5.850m^2 thửa 595, diện tích đất 1.400m^2 thửa 757, tờ bản đồ số 0003 và diện tích đất 3.160 m^2 thửa 590, tờ bản đồ số 3, đất cùng tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh).

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị A với ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ lập ngày 08/12/2009 đối với diện tích đất 5.850m^2 thửa 595 và diện tích đất 1.400m^2 thửa 757, tờ bản đồ số 0003, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ (cùng các thành viên Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thanh H) với chị Nguyễn Thúy H lập ngày 22/12/2011 đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần cấp cho chị Nguyễn Thúy H ngày 11/01/2012 đối với diện tích đất 5.619m^2 thuộc thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thuộc thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ và anh Nguyễn Thanh H phải trả lại cho hộ ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H diện tích đất 3.160 m^2 (thực đo 2974,3m^2) thửa 590, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh, đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 592 và thửa 593 có số đo 138,60m.

Hướng Tây giáp kênh có số đo 144,60m.

Hướng Nam là điểm số 0.

Hướng Bắc giáp thửa 591 có số đo 41,50m.

(Có sơ đồ kèm theo)

6. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ, chị Nguyễn Thúy H và anh Đặng Văn N phải trả lại cho ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H diện tích đất 5.619m^2 thửa 444 và diện tích 1400,7m^2 thửa 482, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp L, xã H,, huyện T, tỉnh Trà Vinh, đất có tứ cận như sau:

- Đối với diện tích 5.619m^2 thửa 444:

Hướng Đông giáp thửa 389 có số đo 81,17m.

Hướng Tây giáp thửa 423 chia làm hai đoạn có số đo 81,71m (32,88m + 48,83m).

Hướng Nam giáp kênh có số đo 68,41m.

Hướng Bắc giáp thửa 397 có số đo 70,65m.

- Đối với diện tích 1400,7m^2 thửa 482:

Hướng Đông giáp thửa 483 và thửa 500 chia làm 03 đoạn có số đo 37,14m (23,55m + 4,73m + 8,86m).

Hướng Tây giáp thửa 481 có số đo 33,80m.

Hướng Nam giáp đường vào trung tâm xã Huyền Hội có số đo 37,29m.

Hướng Bắc giáp kênh có số đo 42,54m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo phần quyết định của bản án này.

7. Ông Nguyễn Văn B, bà Đoàn Thị Đ, chị Nguyễn Thúy H và anh Đặng Văn N không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Các đương sự được quyền khởi kiện vụ án khác nếu có yêu cầu.

8. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H phải chịu 2.987.576 đồng. Ông Nguyễn Văn B phải chịu 2.987.576 đồng.

Số tiền chi phí thẩm định, định giá là 5.975.153 đồng ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H đã nộp và chi xong, nên số tiền ông Nguyễn Văn B phải nộp 2.987.576 đồng được thu để hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H.

9. Về chi phí giám định chữ ký: Ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H phải chịu 750.000 đồng, số tiền này ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H đã nộp và chi xong. Ông Nguyễn Văn B phải chịu 150.000 đồng, số tiền này ông Nguyễn Văn B đã nộp và chi xong.

10. Về án phí : Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn X, bà Lý Thị H. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn X và bà Lý Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0010340 ngày 17/3/2015 và số 0010343 ngày 23/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

11. Quyền kháng C1: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng C1 bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng C1 bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

"Trường hợp bản án 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, 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".

Nơi nhận:
- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Kiến Quốc