TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 60/2022/DS-ST
Ngày: 23 - 8 - 2022.
"V/v Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Hồng.

Ông Võ Văn Thỏ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2021/TLST-DS, ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2022/QĐXXST - DS ngày 08/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2021/QĐST-DS ngày 26/7/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Văn N, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn:

1/ Chị **Lê Thị Ngọc H**. (vắng mặt)

2/ Anh **Nguyễn T**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Danh D**, sinh năm 1967. (có mặt)

2/ Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1969. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông **Danh H**, sinh năm 1973. (có mặt)

4/ Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1975. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Ông **Danh S**. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Danh S là ông Danh D, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy ủy quyền ngày 10/02/2021. (có mặt)

6/ Bà **Danh Thị Ngọc M**. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Bà **Võ Thị K**, sinh năm 1958. (có mặt)

8/ Chị **Đặng Họa M**, sinh năm 1985. (vắng mặt)

9/ Chị **Đặng Thị T**, sinh năm 1986. (có mặt)

10/ Anh **Đặng Văn C**, sinh năm 1987. (vắng mặt)

11/ Chị **Đặng Thị Đ**, sinh năm 1991 (có mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Họa M, Đặng Thị Đ là chị Đặng Thị T, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng: Ông **Dương Hoàng T**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Văn H trình bày:

Gia đình ông có để lại cho ông phần đất diện tích 11.315,8m^2, thửa số 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/5/1997. Đến năm 2017 ông có cho vợ chồng bà Lê Thị Ngọc H và ông Nguyễn T mượn phần đất trên để đem đi vay vốn làm ăn. Sau đó, vợ chồng bà H và ông T nói với ông là làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất của phần đất trên cho vợ chồng bà H đứng tên để vay được nhiều tiền hơn. Do chổ bà con thân tình và giúp đỡ con cháu làm ăn nên ông đồng ý. Khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H có viết giấy tay và ký xác nhận. Thủ tục chuyển tên xong vào ngày 10/5/2017 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho vợ chồng bà H và ông T đứng tên. Sau đó, bà H đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp Ngân hàng để vay tiền lấy vốn làm ăn. Tuy nhiên, khi bà H trả tiền Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng không đồng ý chuyển tên lại trả cho ông. Sự việc ông làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Phần đất này hiện ông đã cố cho ông Danh H và bà Trần Thị H diện tích là 04 công tầm cấy với số tiền là 65.000.000 đồng và 13 chỉ vàng 9999. Cố cho ông Danh S và bà Danh Thị Ngọc M diện tích còn lại là 04 công tầm cấy với số tiền là 120.000.000 đồng. Cố thời gian lâu nên ông không nhớ rõ năm nào, khi cố có lập giấy tay.

Nay ông Đặng Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 11.315,8m^2, thửa số 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/6/2017 cho bà Lê Thị Ngọc H và ông Nguyễn T. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đồng thời, tại phiên tòa ông bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng bà Lê Thị Ngọc H và ông Nguyễn T lập ngày 11/5/2017. Đối với các yêu cầu độc lập của ông Danh H, bà Trần Thị H và ông Danh S, bà Danh Thị Ngọc M thì ông đồng ý.

- Bị đơn bà Lê Thị Ngọc H và ông Nguyễn T: Vắng mặt, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, phía các bị đơn cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày.

Vào ngày 29/8/2011 âm lịch vợ chồng bà có thỏa thuận nhận cầm cố đất với vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K phần đất diện tích 02 công tầm cấy, đất tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá là 08 chỉ vàng bốn số 99,99, thời gian cố là 04 năm hai bên thỏa thuận nếu vợ chồng ông H và bà K không có tiền chuộc sẽ canh tác đến khi nào có vàng sẽ cho chuộc lại, hai bên có làm giấy tay.

Đến ngày 25/9/2011 âm lịch thì vợ chồng bà có nhận cố thêm phần đất của ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K thêm phần đất diện tích là 01 công tầm cấy với số tiền là 15.000.000 đồng, thời gian cố là 04 năm hai bên thỏa thuận nếu vợ chồng ông H và bà K không có tiền chuộc sẽ canh tác đến khi nào có vàng sẽ cho chuộc lại, hai bên có làm giấy tay.

Đến ngày 18/12/2012 âm lịch thì vợ chồng bà tiếp tục có nhận cố thêm phần đất của ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K thêm phần đất diện tích là 01 công tầm cấy với giá là 05 chỉ vàng 99,99, thời gian cố là 04 năm hai bên thỏa thuận nếu vợ chồng ông H và bà K không có vàng chuộc sẽ canh tác đến khi nào có vàng sẽ cho chuộc lại, hai bên có làm giấy tay.

Đến ngày 06/02/2015 thì phía vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K có đến nhà bà để thỏa thuận lấy thêm số tiền 02 lần tổng cộng là 50.000.000 đồng và

thỏa thuận cố thêm thời gian lên đến năm 2019 sẽ chuộc lại việc giao nhận tiền có làm 02 biên nhận. Như vậy vợ chồng bà đã thỏa thuận cố của vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K tổng cộng là 04 công tầm cấy với giá là 13 chỉ vàng 99,99 và 65.000.000 đồng. Khi đến thời hạn chuộc bà có liên hệ với vợ chồng ông H và bà K để thỏa thuận cho chuộc lại nhưng phía vợ chồng ông H không có tiền chuộc lại và kêu vợ chồng bà tiếp tục canh tác đến khi có tiền sẽ chuộc lại. Hiện phần đất này bà đã cố lại cho ông Danh D, việc cầm cố này giữa bà với ông D sẽ tự thỏa thuận mà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Nay bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 04 công tầm cấy thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K là vô hiệu. Vợ chồng bà đồng ý trả lại đất và yêu cầu vợ chồng ông H và bà K trả lại cho vợ chồng bà 13 chỉ vàng 99,99 và số tiền 65.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Trần Thị H, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D trình bày.

Vào ngày 07/10/2015 âm lịch vợ chồng con của ông là Danh S và Danh Thị Ngọc M có thỏa thuận nhận cố một phần đất của vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K diện tích là 04 công tầm cấy thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 120.000.000 đồng, thời hạn cố là 06 năm đến tháng 8/2021 thì chuộc lại. Trường hợp đến hạn thỏa thuận mà phía ông H và bà K không có tiền chuộc thì vợ chồng con ông tiếp tục canh tác, việc cố đất có lập giấy tay. Khi đến hạn chuộc thì vợ chồng ông có đến để thỏa thuận với vợ chồng ông H nhưng vợ chồng ông H cho rằng hiện chưa có tiền chuộc và yêu cầu vợ chồng con ông tiếp tục canh tác. Sau khi nhận cố phần đất này thì vợ chồng con ông mới giao lại cho ông canh tác dùm. Đồng thời, hiện ông đang canh tác luôn phần đất của bà H nhận cố của ông H do bà H cố lại cho ông. Đối với việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa bà H với ông H thì ông không ý kiến gì. Ông đồng ý giao lại phần đất này cho bà H để giao lại cho ông H, đối với việc cầm cố giữa ông với bà H sẽ tự thỏa thuận.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 04 công tầm cấy thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng Danh S và Danh Thị Ngọc M với vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K là vô hiệu. Vợ chồng Danh S và Danh Thị Ngọc M đồng ý trả lại đất và yêu cầu vợ chồng ông H và bà K trả lại cho vợ chồng ông số tiền là 120.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Danh D, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K, chị Đặng Thị T, chị Đặng Thị Đ trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu gì khác

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Văn N trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 11.315,8m^2, thửa số 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/6/2017 cho vợ chồng bị đơn và công nhận phần đất này cho nguyên đơn. Về nguồn gốc phần đất là của ông bà nguyên đơn cho lại nguyên đơn canh tác từ rất lâu. Đến năm 1997 thì nguyên đơn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình nguyên đơn. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/5/2017 thì chỉ có một mình nguyên đơn ông H ký mà không có sự đồng ý hay ký xác nhận của các thành viên khác trong hộ là đã vi phạm theo quy định của pháp luật. Theo công văn trả lời của Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã Ngã Năm là từ năm 2016 đến nay phần đất này không có thế chấp trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất này bị đơn được cấp năm 2017, bị đơn có đem thế chấp vay Ngân hàng và đến năm 2020 thì xóa thế chấp nên việc trả lời chưa khách quan. Ngoài ra, theo biên bản xác minh ông Lâm Tài D là ông nội của bà H khẳng định việc bị đơn có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là sự thật. Tại phiên tòa người làm chứng ông Dương Hoàng T cũng khẳng định biết việc ông H có cho vợ chồng bà H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Ông T biết là do thời điểm đó ông là Trưởng ban nhân dân ấp V. Đồng thời, theo kết luận tại Biên bản hòa giải ngày 30/9/2020 của Hội đồng hòa giải Ủy ban nhân dân xã V, thị xã N cũng khẳng định bị đơn có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn chuyển trả lại cho nguyên đơn. Đối với việc bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng với số tiền là 453.000.000 đồng nhưng bị đơn ông T thì cho rằng giao tại Ủy ban nhân dân xã V, còn phía bà H thì cho rằng giao ở nhà ông H là chưa thống nhất. Ngoài ra, khi mượn giấy thì bà H cũng có viết biên nhận cho ông H, mặc dù biên nhận không có ngày tháng năm và cũng không có xác nhận nhưng phù hợp với các tài liệu khác. Hiện ông H là thương binh hạng 1/4 với vết thương là khuyết sọ đáy hợp sọ nên đôi lúc ảnh hưởng ít nhiều đến hành vi của nguyên đơn. Nguyên đơn không biết chữ nên nhận thức về các quy định của pháp luật còn hạn chế. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các yêu cầu độc lập thì nguyên đơn đồng ý nên đề nghị HĐXX xem xét theo quy định

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp được HĐXX xác định là "*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*". Đồng thời, phần đất tranh chấp và bị đơn có địa chỉ tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại Khoản 3, khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt các bị đơn bà Lê Thị Ngọc H, ông Nguyễn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị Ngọc M, ông Đặng Văn C, Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M, ông C vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, đối với việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với lời trình bày của nguyên đơn là hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Đ là con của ông đã chết, ông Đ chết lúc nhỏ không có vợ con. Từ đó, HĐXX xác định anh Đ không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về nội dung:

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 11.459,5m^2, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo nguyên đơn là có cho các bị đơn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng vay vốn làm ăn, nhưng để vay được nhiều tiền thì phải chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho các bị đơn đứng tên. Tuy nhiên, sau khi trả tiền vay ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng bị đơn không đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất trả lại cho nguyên đơn. Xét thấy, về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của nguyên đơn và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm

1997. Đến ngày 07/6/2017 đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho các bị đơn đứng tên do nguyên đơn chuyển nhượng cho các bị đơn.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2017 giữa nguyên đơn và các bị đơn, thì thấy: Hợp đồng được lập thành văn bản và có công chứng và chứng thực hợp pháp theo quy định. Nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất theo diện tích đo đạc thực tế là 11.459,5m^2, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp cho nguyên đơn vào năm 1997 là cấp cho hộ gia đình. Tại thời điểm cấp thì hộ gia đình nguyên đơn có 07 thành viên, nhưng hợp đồng thỏa thuận giữa các bên chỉ có nguyên đơn với bà Võ Thị K ký tên mà không có các thành viên khác trong hộ ký vào hợp đồng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có văn bản nào thể hiện là có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Về thực hiện hợp chuyển nhượng thì giữa các bên chưa thực hiện xong hợp đồng. Nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho các bị đơn. Do tại thời điểm các bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì phần đất nguyên đơn đã thỏa thuận cầm cố cho người khác. Phía các bị đơn cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc nguyên đơn đã cố đất cho những người khác. Các bị đơn cũng chưa thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Theo bị đơn ông T cho rằng đã giao số tiền chuyển nhượng đất 453.000.000 đồng cho nguyên đơn tại Ủy ban nhân dân xã V, nhưng phía bị đơn bà H thì cho rằng đã giao cho nguyên đơn số tiền 453.000.000 tại nhà nguyên đơn. Tuy nhiên, các bị đơn không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh đã giao số tiền này cho nguyên đơn. Từ đó, có cơ sở HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo để nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác mà không diễn ra thực tế theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 11.459,5m^2, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, như nhận định tại mục [5], [6] thì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo để nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác mà không diễn ra thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng cũng vi phạm về hình thức và các bên cũng chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhận với nhau. Đồng thời, theo các biên bản xác minh ông Dương Hoàng T, bà Lý Thị Đ, ông Lâm Tài D cùng ngày 17/6/2022 (BL 159 - 162) và tại phiên tòa ông Dương Hoàng T đều trình bày: "*Nguyên đơn có cho bị đơn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền ngân hàng là đúng sự thật và có biết việc này*". Ngoài ra, biên bản hòa giải cơ sở ngày 30/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã V cũng kết luận "*ông Đặng Văn H có cho bà Lê Thị Ngọc H mượn để vay tiền ngân hàng không phải mua bán. Vậy hội đồng thống nhất yêu cầu bà Lê Thị Ngọc H chuyển quyền sử dụng đất trả lại cho ông Đặng Văn H…*". Mặt khác, theo các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp có biên nhận không đề ngày tháng năm và xác nhận với nội dung "*con Lê Thị Ngọc H mượn đất ruộng bà mợ với ông cậu, bà mợ tên Võ Thị K, ông cậu Đặng Văn H tổng kết là 11.000 mét đất ruộng*". Mặc dù biên nhận không có xác nhận và không đề ngày tháng năm nhưng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác, đồng thời biên

nhận cũng thể hiện có chữ ký của bà Lê Thị Ngọc H. Từ đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cơ cơ sở nên HĐXX chấp nhận. Tuy nhiên, việc chuyển tên quyền sử dụng đất của các bên là do biến động về giao dịch chuyển nhượng nên buộc các bị đơn giao trả lại giấy chứng nhận để nguyên đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận cho phù hợp với người sử dụng đất mà không cần thiết phải hủy.

[8] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H và bà Trần Thị H về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 04 công tầm cấy, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông Danh H và bà Trần Thị H với vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K là vô hiệu. Vợ chồng ông H và bà H đồng ý trả lại đất và yêu cầu vợ chồng ông H và bà K trả lại 13 chỉ vàng 99,99 và số tiền 65.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông H, bà K thống nhất với lời trình bày của ông H và bà H. Đồng thời, ông H và bà K cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông H, bà H 13 chỉ vàng 99,99 và số tiền 65.000.000 đồng. Ngoài ra, theo quy định của pháp luật thì đất đai không được cầm cố. Do đó, đối với yêu cầu của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H và bà Trần Thị H về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc vô hiệu là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận. Tại phiên tòa các đương sự đồng ý giá vàng 99,99% (vàng 24K) là 5.190.000 đồng/chỉ, 13 chỉ vàng 99,99% (vàng 24K) tương đương 67.470.000 đồng.

[9] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh S và bà Danh Thị Ngọc M về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 04 công tầm cấy, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông Danh S và bà Danh Thị Ngọc M với vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K là vô hiệu. Vợ chồng ông S và bà M đồng ý trả lại đất và yêu cầu vợ chồng ông H và bà K trả lại số tiền 120.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông H, bà K thống nhất với lời trình bày của ông S và bà M. Đồng thời, ông H và bà K cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông S và bà M số tiền 120.000.000 đồng. Ngoài ra, theo quy định của pháp luật thì đất đai không được cầm cố. Do đó, đối với yêu cầu của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh S và bà Danh Thị Ngọc M về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc vô hiệu là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[10] Đối với phần đất diện tích theo số đo đạc thực tế là 11.459,5m^2, thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo ông Danh D và bà Trần Thị M trình bày là hiện đang canh tác toàn bộ phần đất này. Trong đó, Danh S và Danh Thị Ngọc M nhờ ông canh tác dùm 04 công tầm cấy, ông Danh H và bà Trần Thị H cố lại cho vợ chồng ông diện tích 04 công tầm cấy. Xét thấy, như nhận định tại mục [8], [9] là tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tại phiên tòa ông D và bà M đồng ý trả lại toàn bộ phần đất này mà không có yêu cầu gì nên HĐXX ghi nhận và buộc ông D và bà M trả lại cho ông S, bà M, ông H, bà H toàn bộ phần đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định. Đối với việc cầm cố giữa ông Danh D, bà Trần Thị M với ông Danh

H, bà Trần Thị H sẽ tự thỏa thuận mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên HĐXX không đặt ra xem xét. Trường hợp các bên không tự thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

[11] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 10.750.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do phía nguyên đơn đã tạm ứng trước nên các bị đơn có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn tiền thẩm định và định giá.

[12] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Đối với yêu câu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, do nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 6 Điều 26, Điều 27 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.

[13] Từ những phân tích nêu trên xét lời đề nghị của Kiểm sát viên và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 102, Điều 104, Điều 124, Điều 212, Điều 131, Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 167; Điều 203 của Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 6 Điều 26, Điều 27 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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Văn H, bà Võ Thị K với bà Lê Thị Ngọc H, ông Nguyễn T đối với phần đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, diện tích theo số đo thực tế 11.459,5m^2 tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp Danh Vg có số đo: 44,97m.

+ Hướng Tây giáp Lưu V có số đo: 46,09m.

+ Hướng Nam giáp Lê Văn L, Danh L, Nguyễn Văn P có số đo: 258.56m.

+ Hướng Bắc giáp Trần Phước T và Danh L có số đo: 249.59m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/6/2017 cho ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc H sang tên hộ gia đình ông Đặng Văn H theo quy định của pháp luật khi hộ gia đình ông H có đơn yêu cầu. Buộc ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc H giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để hộ gia đình ông H thực hiện việc sang tên.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Danh S và bà Danh Thị Ngọc M.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất "*Giấy thỏa thuận V/v cầm cố đất ruộng ngày 07/10/2015*" giữa ông Danh S, bà Danh Thị Ngọc M với ông Đặng Văn H, bà Võ Thị K đối với phần đất diện tích 04 công tầm cấy (diện tích theo số đo thực tế là 5.727,75m^2) thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc ông Danh S và bà Danh Thị Ngọc M có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K phần đất diện tích 04 công tầm cấy (diện tích theo số đo thực tế là 5.727,75m^2) thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 661 còn lại có số đo: 45,14m.

+ Hướng Tây giáp Lưu V có số đo: 46,09m.

+ Hương Nam giáp Lê Văn L và Danh L có số đo: 125.27m.

+ Hướng Bắc giáp Trần Phước T có số đo: 125.81m.

Buộc ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Danh S và bà Danh Thị Ngọc M số tiền cố đất là 120.000.000 đồng (*một trăm mươi hai triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Danh H và bà Trần Thị H

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất gồm "*tờ cầm cố đất ngày 29/8/2011*", "*tờ cầm cố đất ngày 25/9/2011*", ngày 18/12/2012 và ngày 06/2/2015 giữa ông Danh H và bà Trần Thị H với ông Đặng Văn H, bà Võ Thị K đối với phần đất diện tích 04 công tầm cấy (diện tích theo số đo thực tế là 5.727,75m^2) thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc ông Danh H và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K phần đất diện tích 04 công tầm cấy (diện tích theo số đo thực tế là 5.727,75m^2) thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp Danh V có số đo: 44,97m.

+ Hướng Tây giáp thửa 661 còn lại có số đo: 45,14m

+ Hương Nam giáp Danh L và Nguyễn Văn P có số đo: 133.29m.

+ Hướng Bắc giáp Trần Phước T và Danh L có số đo: 123.78m.

Buộc ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho cho Danh S và bà Trần Thị H số tiền cố đất tổng cộng 132.470.000 đồng (*một trăm ba mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*). Trong đó tiền cố đất 65.000.000 đồng và 13 chỉ vàng 99,99% (vàng 24K), giá 5.190.000 đồng/chỉ tương đương 67.470.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Buộc ông Danh D và bà Trần Thị M trả lại toàn bộ phần đất thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 06, diện tích theo số đo thực tế 11.459,5m^2 tọa lạc: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Danh S, bà Danh Thị Ngọc M, ông Danh H và bà Trần Thị H để cho ông S, bà M, ông H và bà H thực hiện nghĩa vụ của mình đối với ông Đặng Văn H và bà Võ Thị K. Phần đất có tứ cạnh như nêu trên.

5/ Về chi phí thẩm định và định giá tổng số tiền: 10.750.000 đồng (*mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) buộc các bị đơn ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc H liên đới chịu. Nhưng do nguyên đơn ông Đặng Văn H đã tạm ứng thanh toán trước nên buộc các bị đơn ông Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Văn H số tiền là 10.750.000 đồng (*mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc các bị đơn Nguyễn T và bà Lê Thị Ngọc H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn ông Đặng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K được miễn không phải chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H và bà Trần Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông H và bà H đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 002564, ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Danh S và bà Danh Thị Ngọc M không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông S và bà M đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số

002565, ngày 11/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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*:**
- Các đương sự;
- TAND tỉnh ST;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn