TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI NƯỚC** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày 16 – 01 – 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hoàng Bé.

Ông Võ Tấn Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiếm là Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng Mơ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 16 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Đặng Việt N212, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1953 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

3. Bà Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh C ..

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Việt N212: Ông Đặng Việt N212, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Việt N212: Ông Nguyễn Hải Dương – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng H: Bà Nguyễn Thị Thúy – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Minh T2, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện C, tỉnh C ..

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

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

4. Bà Nguyễn Thị Y1ến, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Đường L, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2019, tại biên bản hòa giải ngày 24/8/2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1990 ông Nguyễn Văn Trang (chồng bà N212, chết năm 2017) và bà N212 có cầm cố cho ông T2 phần đất diện tích 04 công tầm lớn, giá cầm cố 80 giạ lúa, khi cầm cố không có giấy tờ, khi đó có mặt bà N212 và ông T2, đã nhận đủ số lúa và giao đất cho ông T2 sử dụng. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Út (cha ruột bà N212), nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cố đất ông Út vẫn còn sống, đang canh tác đất nhưng do ông Trang đang bị bệnh nằm tại bệnh viện Chợ Rẫy nên hỏi mượn đất để cố thì được ông Út đồng ý, khi mượn đất không có giấy tờ, thời gian cố đất 10 năm, khi đến hạn chuộc lại đất phía bà N212 có liên hệ với ông T2 xin chuộc lại đất nhưng ông T2 không đồng ý cho

chuộc, lý do ông T2 nói đã chuyển nhượng. Ông Nguyễn Văn Út (tên gọi khác: Út Y) (đã chết năm 1996) và bà Ngô Thị Y (vợ ông Út, chết trước ông Út) có tất cả 05 người con chung gồm: Nguyễn Thị Y1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Tới (chết năm 1970, chưa vợ, con), Nguyễn Hồng H và Đặng Việt N212. Sau đó, có yêu cầu địa phương giải quyết nhưng không thành, không nhớ thời gian cụ thể, cũng không có giấy tờ gì chứng minh. Đến năm 2018 tiếp tục yêu cầu địa phương giải quyết không thành sau đó có nộp đơn khởi kiện, đã được Tòa án thụ lý. Trong quá trình giải quyết vụ án do không có điều kiện đi lại nên đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ vào năm 2019. Sau đó, mới nộp đơn khởi kiện lại. Sau khi tiến hành đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 5.222,6 m^2, trên phần đất tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản, không có công trình xây dựng gì, tuy nhiên phía ông T2 có trồng đước nhưng không có yêu cầu gì, thống nhất với kết quả đo đạc và định giá. Do đất đang tranh chấp nên chưa đứng tên mục kê, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H thừa nhận có ký tên vào tờ nhượn đất ngày 19/5/1990 âl nhưng khi ký tên không có đọc lại, nghỉ là giấy cố đất, khi đó có bà N212, ông H và ông T2. Nay bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu ông T2 cho chuộc lại phần đất đã cầm cố với diện tích theo đo đạc thực tế 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Đồng ý trả lại cho ông T2 80 giạ lúa bằng số tiền 15.000.000 đồng.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N212 trình bày:* Thống nhất ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải ngày 24/8/2023 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Đỗ Minh T2 trình bày*:

Ông không thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, vào ngày 19/5/1990 âl bà N212 có chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 04 công tầm lớn, giá 80 giạ lúa, hai bên có làm tờ nhượn đất do ông viết, bà N212 kêu ghi tên ông Trang trong tờ nhượng đất nên bà N212 ký tên dùm ông Trang, khi chuyển nhượng có mặt ông, bà N212, ông Nguyễn Hữu Thơm (nay đã chết), ông Nguyễn Hồng H (anh ruột bà N212), cùng ký tên nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên có đo đạc cụ thể, ông đã nhận đất canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay, giao đủ lúa, khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà N212 nói nguồn gốc đất của ông Út cho vợ

chồng bà N212, do tin tưởng nên nhận chuyển nhượng, cũng không thỏa thuận ai đi làm thủ tục chuyển tên, khi chuyển nhượng đất trồng lúa. Do không có điều kiện nên cũng chưa làm thủ tục chuyển tên. Sau đó, địa phương có giải quyết phía nguyên đơn xin chuộc lại đất với giá 80 giạ lúa, ông không đồng ý. Trên phần đất tranh chấp hiện nay chỉ là đất nuôi trồng thủy sản, không có công trình xây dựng gì, không có cống xổ vuông, có trồng cây đước và cây bạch đằng nhưng ông không yêu cầu định giá, không có yêu cầu gì. Ông thống nhất với kết quả đo đac và định giá. Trên phần đất tranh chấp hiện nay chỉ do ông trực tiếp canh tác, sử dụng không còn ai khác (vợ đã chết). Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượn đất ngày 19/5/1990 âl, chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông đứng tên. Trường hợp, không đồng ý chuyển tên thì trả lại cho ông theo giá trị định giá số tiền là 261.130.000 đồng.

* *Ông Nguyễn Văn K trình bày*: Ông là con ruột của ông H, khi ông nội còn sống là ông Nguyễn Văn Út (tên gọi khác: Út Y), ông là người sống cùng với ông Út, ông Út có phần đất khoảng 09 công tầm lớn thì ông Út có cho ông phần đất này cho thời gian nào không nhớ, cho đất không có giấy tờ. Tuy nhiên, đối với phần đất ông được cho thì ông Út có cho bà N212 mượn 04 công đất để sử dụng, phần còn lại ông sử dụng khoảng 05 công tầm lớn, sau đó bà N212 cố phần đất đã mượn cho ông T2 cho đến nay. Sau đó, có đợt kê khai để cấp giấy chứng nhận thì ông có kê khai toàn bộ phần đất của ông Út với diện tích 09 công tầm lớn (kê khai luôn phần đất đang tranh chấp) nhưng đến nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do đất đang tranh chấp. Nay ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T2 trả lại đất cho nguyên đơn, trong vụ án này ông không có yêu cầu gì nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì giữa ông và nguyên đơn sẽ tự thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Trường hợp, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do ông không có yêu cầu gì nên ông từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông, ông sẽ không khiếu nại gì và bảo lưu quan điểm đã trình bày.

* *Bà Nguyễn Thị B trình bày*: Bà là con ruột của ông Trang (đã chết năm 2017) và bà N212. Ông Trang và bà N212 có tất cả 04 người con chung là bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Y1ến, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị B. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Ngoại (ông Út Y) cho mẹ bà là bà N212.

Sau đó, bà N212 có cố đất cho ông T2 (bà chỉ nghe mẹ nói lại), nội dung cố cụ thể như thế nào bà không biết. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Đối với bà L, bà Y1ến và ông T3 do đi làm ăn xa nên không tham gia khi Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp nêu trên. Tuy nhiên, bà có trao đổi ý kiến với bà L, bà Y1ến và ông T3 cũng thống nhất với ý kiến của bà, không có ý kiến gì khác. Do bà không có yêu cầu gì nên từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà, bà sẽ không khiếu nại gì và bảo lưu quan điểm đã trình bày.

** Tại phiên tòa:*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N212 và ông H trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn Út, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N212 mượn 04 công tầm lớn để cố đất cho ông T2, trị bệnh cho ông Trang, giá cố 80 giạ lúa, khi cố không có làm giấy tờ, ông T2 có cung cấp tờ nhượn đất ngày 19/5/1990, tại thời điểm này Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực pháp luật tại Điều 5 quy định "*Nghiêm cấm việc mua, bán đất đai*". Do đó, việc chuyển nhượng là không hợp pháp. Đồng thời, nếu có việc chuyển nhượng từ năm 1990 đến nay ông T2 không làm thủ tục chuyển tên, không tiến hành kê khai đứng tên sổ mục kê. Sau khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 5.222,6 m^2. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Việt N212 và ông Nguyễn Hồng H về việc tuyên bố việc cầm cố là vô hiệu, buộc ông Đỗ Minh T2 phải trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền 140.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà N212 và ông H thống nhất với ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý, ngoài yêu cầu xin chuộc lại phần đất thì không còn yêu cầu gì khác. Đối với nội dung đơn khởi kiện yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng, thì xin rút lại không yêu cầu.

- Ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần đất tranh chấp là do ông T2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà N212 đã được ông Út cho vợ chồng bà N212, ông T2 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà N212 và cùng các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượn đất ngày 19/5/1990 âl, ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp,

không đồng ý chuyển tên thì trả lại cho ông T2 theo giá trị định giá số tiền là 261.130.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời gian tố tụng. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu tuyên bố việc cầm cố đất là vô hiệu, buộc ông Đỗ Minh T2 phải trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1, về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T2 bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Minh T2. Buộc bà Đặng Việt N212, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Y1ến và bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượn đất ngày 19/5/1990 âl, ông T2 đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y1 có giấy ủy quyền ngày 01/4/2019 cho ông Đặng Văn Cường và bà Nguyễn Thị N1 có giấy ủy quyền ngày 31/3/2019 cho ông Đặng Văn Cường. Tuy nhiên, đến năm 2023 thì ông Cường chết nên việc ủy quyền đương nhiên chấm dứt. Đến ngày 10/5/2023 bà N212 có hợp đồng ủy quyền cho ông Đặng Việt N212. Đối với bà Y1 và bà N1 không ủy quyền lại cho ai.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị Y1, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Y1ến tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B có yêu

cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án*:

Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 với bị đơn ông Đỗ Minh T2 là "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất*". Bị đơn ông Đỗ Minh T2 có đơn yêu cầu phản tố là tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất, cụ thể là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn ông Đỗ Minh T2 có địa chỉ cư trú tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án*:

[3.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Y1 và và Nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Tại phiên tòa, ông H và người đại diện theo ủy quyền của bà N212 xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng. Xét thấy, việc ông H và người đại diện theo ủy quyền của bà N212 xin rút lại một phần nội dung yêu cầu khởi kiện là tự nguyện phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ông H và người đại diện theo ủy quyền của bà N212 đã rút.

[3.3] Nguyên đơn bà Đặng Việt N212 và ông Nguyễn Hồng H yêu cầu tuyên bố việc cầm cố đất là vô hiệu, buộc ông Đỗ Minh T2 phải trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền 140.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T2 không đồng ý, có đơn phản tố yêu cầu bà Đặng Việt N212, cùng các con là bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Y1ến và bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ nhượn đất" ngày 19/5/1990

âl, ông T2 đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc phần đất tranh chấp nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất của ông Nguyễn Văn Út (Út Y) (cha ruột của nguyên đơn), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn bà N212 và ông H cho rằng đất của ông Út chỉ cho bà N212 mượn để cầm cố cho ông T2, khi cố đất không có giấy tờ. Tuy nhiên, ông T2 không đồng ý mà cho rằng ông T2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N212, ông Trang (đã chết), khi chuyển nhượng ông T2 biết đất của ông Út và vợ chồng bà N212 nói đã cho vợ chồng bà, tin tưởng nên ông T2 mới nhận chuyển nhượng, khi chuyển nhượng hai bên có làm "Tờ nhượn đất" ngày 19/5/1990 âl, chuyển nhượng diện tích 04 công tầm lớn, giá chuyển nhượng 80 giạ lúa, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.222,6 m^2. Trên phần đất tranh chấp hiện nay chỉ là đất nuôi trồng thủy sản, không có công trình xây dựng gì, không có cống xổ vuông, ông T2 có trồng cây đước và cây bạch đằng nhưng ông T2 không có yêu cầu gì nên không yêu cầu định giá. Thấy rằng, bà N212 và ông H cho rằng phần đất tranh chấp là đất cầm cố cho ông T2 từ năm 1990, khi cố đất không có làm giấy tờ, chỉ có mặt bà N212, ông T2, ông H, không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc cố đất. Tuy nhiên, ông T2 cho rằng đất nhận chuyển nhượng từ bà N212 và ông Trang, hai bên có làm "Tờ nhượn đất" ngày 19/5/1990 âl, khi đó có mặt bà N212, ông T2, ông H, bà N212 kêu ông T2 ghi tên ông Trang, bà N212 ký và ghi tên ông Trang và ông H cũng có ký tên vào "Tờ nhượn đất", được ông H thừa nhận nhưng ông H cho rằng khi ký tên không có đọc lại, nghĩ là giấy cố đất nên đã ký, lời trình bày này không có cơ sở chấp nhận vì không có chứng cứ gì chứng minh. Ông H cũng thừa nhận khi cố đất không có mặt ông Trang, chỉ có ông H, bà N212 và ông T2 phù hợp với lời trình bày của ông T2. Người đại diện theo ủy quyền của bà N212 cho rằng nguồn gốc đất của ông Út (cha ruột bà N212) chỉ cho bà N212 mượn để cố đất, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện ông Út cho bà N212 mượn đất, bà N212 cho rằng cho mượn là nhằm tránh thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đối với ông T2.

Mặt khác, con ruột của bà N212 là bà B cũng xác định bà N212 được ông Út cho đất, sau đó mới cố đất lại cho ông T2 nên thống nhất ý kiến của nguyên đơn yêu cầu chuộc lại đất, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác đối với phần đất tranh chấp. Đối với ông K là con ruột ông H xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Út (tên gọi khác là Út Y) đã cho toàn bộ phần đất do ông Út đứng tên sổ

mục kê cho ông K nhưng cho bà N212 mượn để cầm cố cho ông T2. Khi ông K kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông K đang canh tác, sử dụng và phần đất cho bà N212 mượn nhưng do đất đang tranh chấp nên ông K chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Nay đối với nội dung tranh chấp ông K không có ý kiến và yêu cầu gì. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với nội dung Công văn số 3989/UBND ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước xác định, hiện nay người đang kê khai là ông K, trước khi ông K kê khai thì ông Út (Út Y) là người kê khai, hiện chưa ghi nhận thông tin về việc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 73, tờ bản đồ 01 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017).

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N212 và ông H, cũng như lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N212 và ông H về việc yêu cầu tuyên bố việc cầm cố đất là vô hiệu, buộc ông Đỗ Minh T2 phải trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.222,6 m^2, đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền 140.000.000 đồng.

[3.4] Đối với yêu cầu phản tố của ông T2, thấy rằng ông T2 có cung cấp "Tờ nhượn đất" ngày 19/5/1990 âl ghi người nhượng đất là ông Trang nhưng thực tế là do bà N212 ký và ghi tên ông Trang, có ông H (anh ruột bà N212) ký tên và đã thừa nhận, có ông Nguyễn Hữu Thơm chứng kiến ký tên (nay đã chết), không có xác nhận của chính quyền địa phương, diện tích chuyển nhượng 04 công tầm lớn, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.222,6 m^2, giá chuyển nhượng 80 giạ lúa, ông T2 đã nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và đã giao đủ số lúa cho bà N212.

Xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại các Điều 117, 119, 501 của Bộ luật dân sự, về mặt hình thức thì các bên giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực xác nhận của Ủy ban nhân dân xã vào thời điểm giao dịch là vi phạm theo khoản 2 Điều 119; Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công*

chứng, chứng thực". Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà N212, ông H và ông T2 đều thống nhất ông T2 đã giao đủ số lúa, bà N212 cũng đã nhận đủ 80 giạ lúa, ông T2 đã thực hiện xong nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng.

Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N212 cho rằng đất của cha ruột cho bà N212 mượn để cầm cố cho ông T2, nhưng trên thực tế không có việc cố đất và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đất của ông Út cho bà N212 mượn. Việc bà N212 trình bày cho mượn là nhằm tránh thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đối với ông T2 nên xác định phần đất tranh chấp là đất của bà N212 và ông Trang đã được ông Út tặng cho. Bà N212 và ông Trang (đã chết) có tất cả 04 người con chung là bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Y1ến, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị B. Do ông Trang đã chết nên bà N212 cùng các con phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với ông T2. Vì vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà N212, ông Trang theo "*Tờ nhượn đất*" ngày 19/5/1990 âl. Buộc bà N212, cùng các con là bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Y1ến và bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượn đất lập ngày 19/5/1990 âl, ông T2 được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5, diện tích 5.222,6 m^2, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Do phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T2 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4] *Về chi phí đo đạc và định giá*: Bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu số tiền 15.440.600 đồng do yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận, đã nộp xong.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với ông Nguyễn Văn K không có yêu cầu gì về việc được ông Út tặng cho phần đất tranh chấp, sẽ tự thỏa thuận với nhau nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu không thỏa thuận được có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[7] *Về án phí*: Áp dụng điểm khoảng 2 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.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu vì là người cao tuổi.

Ông T2 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

[8] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;
Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 2 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] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Việt N212 và ông Nguyễn Hồng H về việc yêu cầu tuyên bố việc cầm cố đất là vô hiệu, buộc ông Đỗ Minh T2 phải trả lại phần đất với diện tích đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5, diện tích 5.222,6 m^2, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền 140.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1, về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T2 cho chuộc lại phần đất đã cầm cố với diện tích 04 công (tầm 03 mét), đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và đồng ý trả lại cho ông T2 80 giạ lúa. Đồng thời, yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đặng Việt N212 và ông Nguyễn Hồng H, về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T2 bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Minh T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh T2 với bà Đặng Việt N212 (ông Nguyễn Văn Trang) theo "Tờ nhượn đất" lập ngày 19/5/1990 âl.

Buộc bà Đặng Việt N212, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Y1ến và bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện "Tờ nhượn đất" lập ngày 19/5/1990 âl, ông Đỗ Minh T2 được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất có vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5, diện tích 5.222,6 m^2, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại ấp Giải Phóng, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Ông Đỗ Minh T2 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(*Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 28/11/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong*).

[3] *Về chi phí đo đạc và định giá*: Bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu số tiền 15.440.600 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn sáu trăm đồng), đã nộp xong.

[4] *Về án phí*:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Đặng Việt N212, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu do được miễn vì là người cao tuổi.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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 sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Hiền