

Bản án số: 128/2023/DS-ST

Ngày 24-11-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố 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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chính

Bà Hồ Lệ Hoa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Phụng Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 339/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Hồng Thị B; Sinh năm: 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Dương Công L – sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: phường X, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt);

2/ Ông Dương Văn A, sinh năm 1972 (có mặt);

3/ Bà Bùi Thị G, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022 và ngày 19/10/2022).

- *Bị đơn*: 1/ Ông Dương Văn H; Sinh năm: 1952 (vắng mặt);

2/ Bà Quách Thị P; Sinh năm: 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Dương Văn B – sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Chị Trần Tổng C - sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2022 và ngày 17/11/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Trần Hoàng Út – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1/ Ông Dương Văn A, Sinh năm: 1953 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

2/ Ông Dương Văn M, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Dương Thị Q, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông Dương Văn N; sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

5/ Ông Dương Văn I, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

6/ Ông Dương Văn J, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau;

Ông M, ông N, ông I, ông J và bà Q cùng ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2022.

7/ Ông Dương Văn B, sinh năm 1978 (có mặt);

8/ Bà Nguyễn Thị Z, sinh năm 1980 (vắng mặt);

9/ Anh Dương Hoài O, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Bà Z và anh O cùng ủy quyền cho ông B tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện ngày 19/10/2022, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Hồng Thị B là ông Dương Công L, ông Dương Văn A và bà Bùi Thị G thống nhất trình bày:

Bà Hồng Thị B và ông Dương Văn T có tạo lập được một phần đất có diện tích 26.310 m², trong đó đất ở 500m², đất vườn 4500m², đất làm ruộng 14.110m², đất khai phá 7.200m², thuộc các thửa số 685, 686, 380, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau. Trong đó phần đất tranh chấp có diện tích 14.110m², thuộc thửa số 686 có tứ cận như sau:

Mặt tiền giáp đất còn lại của bà Hồng Thị B

Mặt hậu giáp đất ông Dương Văn Nhuận (nay là ông Dương Văn H)

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Dương Văn H

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Phạm Văn Nỉ và ông Nguyễn Văn Thanh (nay là ông Sử Văn Thanh, ông Nguyễn Hoàng Thạch và ông Phạm Văn Tơ).

Đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận năm 1993 cấp cho hộ gia đình ông Dương Văn T. Bà B và ông T canh tác đến năm 2002 thì cõ lại cho ông Dương Văn H và bà Quách Thị P với giá 113 chỉ vàng 24K, hạn cõ đất là 10 năm sẽ chuộc lại đất, khi đến hạn cõ nếu không có tiền chuộc đất thì ông H và bà P tiếp tục canh tác đến khi nào ông bà có tiền thì chuộc lại. Việc cầm cõ không làm giấy tờ, ông bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông H và bà P quản lý, sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà tự cất giữ.

Năm 2003, ông T chết. Đến năm 2018, do bà B và các con chưa có khả năng chuộc lại đất nên ông H và bà P yêu cầu bà B giao giấy chứng nhận cho họ cất giữ để làm tin. Đến tháng 04/2020, bà B và các con có đủ vàng để chuộc đất nên có liên hệ ông H và bà P để chuộc lại đất nhưng ông H bà P xác định đã cho lại con trai là anh Dương Văn B, việc cho đất giữa cha con với nhau nên cũng không làm giấy tờ gì. Sau đó ông B có hẹn 02 năm sau thì cho chuộc lại đất nhưng đến nay ông H và bà P và ông B không thực hiện.

Nay bà B yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận cầm cõ vào năm 2002 giữa ông T, bà B với ông H bà P, tuyên bố việc cầm cõ là vô hiệu. Buộc ông H và bà P và ông B phải trả lại cho bà B phần đất có diện tích 14.110m², thuộc thửa số 686 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau. Bà B đồng ý hoàn trả lại cho ông H và bà P 113 chỉ vàng 24K, buộc ông H và bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn H và bà Quách Thị P là ông Dương Văn B và chị Trần Tổng C thống nhất trình bày:

Ông B và chị C thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về nguồn gốc đất, diện tích đất, về vị trí và tứ cận đất. Theo anh chị thì phần đất tranh chấp được ông T và bà B chuyển nhượng lại cho ông H và bà P vào năm

1998 với giá 123 chỉ vàng 24K. Thời điểm chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận đang được ông T và bà B thế chấp để vay tiền Ngân hàng nên chưa thể làm thủ tục sang tên, ông T có hứa khi nào chuộc giấy chứng nhận ra thì sẽ sang tên cho ông H và bà P. Vì là chỗ anh em ruột với nhau nên tin tưởng và không làm giấy tờ gì, không bao lâu thì ông T chết nên việc sang tên chưa thực hiện được.

Đại diện bị đơn xác định phần đất tranh chấp được ông H và bà P mua đứt từ ông T và bà B, không có việc cố đất như đại diện nguyên đơn trình bày. Nay trước yêu cầu của nguyên đơn anh chị không đồng ý, yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và B với ông H và bà P, buộc bà B và các con có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn vì bị đơn đã quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến nay mà không tranh chấp với ai.

Ông L, bà G và ông A trình bày bổ sung: Thời điểm cầm cố đất cho ông H và bà P thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B quản lý, đến năm 2020 thì giao lại cho bị đơn và bị đơn quản lý cho đến nay.

Đại diện nguyên đơn cam kết không thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào khác.

Đối với hiện trạng đất, thời điểm cầm cố đất thì đất đang trồng lúa đã có bờ ranh sẵn. Đến khi Nhà nước cho nuôi tôm thì bị đơn mới sên vét lại để nuôi tôm.

Ông B và chị C trình bày bổ sung: Thời điểm chuyển nhượng đất thì đất tranh chấp làm lúa, bờ mẩu nhỏ, sau này Nhà nước mới múc con kinh Hùng lớn ra như hiện nay thì đất mới chuyển sang nuôi tôm. Khi nuôi tôm thì ông H mới mướn người đào đất để cải tạo nuôi tôm nên mới có hiện trạng như hiện nay.

Thời điểm ông H mua đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Công Thương Cà Mau, sau đó bên nguyên đơn đã chuộc lại mà không giao cho ông H và bà P và cất giữ cho đến nay, bị đơn cũng không yêu cầu bên kia giao giấy chứng nhận do chưa có điều kiện để sang tên. Trên đất tranh chấp ông Dương Văn B, bà Nguyễn Thị Z và anh Dương Hoài O đang nuôi thả tôm cua không xác định được số lượng, đối với số thủy sản đã thả nuôi các đương sự không yêu cầu.

Theo ông B xác định phần đất này ông H và bà P đã giao lại cho vợ chồng anh quản lý sử dụng. Việc giao đất không có giấy tờ gì nhưng giữa ông B, bà Z và anh O với ông H và bà P không tranh chấp gì với nhau, anh cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với các con của ông T và bà B là ông Dương Văn M, ông Dương Văn A, bà Dương Thị Q, ông Dương Văn N, ông Dương Văn I, ông Dương Văn J cùng ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng và quyết định các vấn đề liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn: Bảo lưu quan điểm như đã trình bày tại đơn khởi kiện. Yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố thỏa thuận cầm cố vào năm 2002 giữa ông T, bà B với ông H bà P, tuyên bố việc cầm cố là vô hiệu. Buộc ông H, bà P và ông B phải trả lại cho bà B phần đất có diện tích 14.110m², thuộc thửa số 686 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau. Bà B đồng ý hoàn trả lại cho ông H và bà P 113 chỉ vàng 24K, buộc ông H và bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, buộc bà B và các con có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Trường hợp không công nhận hợp đồng thì yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường chênh lệch giá trị đất theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan

điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận cầm cố vào năm 2002 giữa ông T, bà B với ông H bà P, tuyên bố việc cầm cố là vô hiệu. Buộc ông H, bà P và ông B phải trả lại cho bà B phần đất có diện tích 14.110m², thuộc thửa số 686 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau. Bà B đồng ý hoàn trả lại cho ông H và bà P 113 chỉ vàng 24K, buộc ông H và bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, buộc bà B và các con có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Hồng Thị B khởi kiện yêu cầu tuyên bố thỏa thuận cầm cố vào năm 2002 giữa ông T, bà B với ông H bà P là vô hiệu và hai bên hoàn trả cho nhau các tài sản đã nhận. Ông Dương Văn H và bà Quách Thị P phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và B với ông H bà P, buộc bà B và các con có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Đây là

vụ án dân sự, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Hồng Thị B, ông Dương Văn H, bà Quách Thị P, ông Dương Văn M, bà Dương Thị Q, ông Dương Văn N, ông Dương Văn I, ông Dương Văn J, bà Nguyễn Thị Z, anh Dương Hoài O đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng các ông bà vắng mặt có ủy quyền lại để tham gia tố tụng và người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T, bà Hồng Thị B với ông Dương Văn H, bà Quách Thị P là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận. Tuy nhiên các bên không thống nhất với nhau về loại hợp đồng và giá trị giao dịch được thực hiện. Theo nguyên đơn xác định các bên có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 14.110 m², giá cầm cố là 113 chỉ vàng 24K, hạn cố đất là 10 năm, sau 10 năm nếu nguyên đơn không chuộc lại đất thì bị đơn tiếp tục sử dụng đất đến khi nào nguyên đơn có điều kiện thì chuộc lại đất theo giá cũ đã cầm cố. Theo bị đơn xác định thỏa thuận giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên và giá chuyển nhượng là 123 chỉ vàng 24K, việc giao kết hợp đồng và giao nhận vàng đều không được lập thành văn bản. Do bà B yêu cầu chuộc lại đất mà ông H và bà P không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

[3] Tại bản vẽ Trích đo hiện trạng lập ngày 07/4/2023 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 14.523,6 m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính thành lập năm 2016), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau, được các đương sự thống nhất về kích thước, diện tích và vị trí đất tranh chấp.

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Dương Văn T và bà Hồng Thị B có diện tích theo đo đạc thực tế 14.523,6 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp cho ông Dương Văn T thuộc thửa số 686, tờ bản đồ số 6 vào năm 1993.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp là vô hiệu, buộc vợ chồng ông H và bà P trả lại đất và nguyên đơn trả lại 113 chỉ vàng 24K đã nhận thấy rằng: Theo nguyên đơn xác định giao dịch các bên xác lập là cầm cố quyền sử dụng đất mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh thực tế có việc cố đất giữa hai bên.

Xét giá đất tại thời điểm giao dịch: Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023 đối với bà Phạm Thị Danh là người trước đây nhận cổ đất một phần của phần đất tranh chấp và trả đất vào thời điểm diễn ra việc giao dịch giữa ông T với ông H thì giá cổ đất là khoảng 05 chỉ vàng 24K/công tầm lớn, đối chiếu với giá cổ đất của nguyên đơn là khoảng 10 chỉ vàng/công là cao hơn mặt bằng giá chung ở địa phương. Theo ông Út cho rằng giá 123 chỉ vàng 24K là giá thỏa thuận của ông H và bà P với ông T và bà B nhận chuyển nhượng 10 công $\frac{1}{4}$ đất (tầm lớn), theo đó giá đất là khoảng 10 chỉ/công là phù hợp với xác nhận của người dân về giá đất tại khu vực tranh chấp.

Ngoài ra, theo tập quán cổ đất ở địa phương thì khi cổ đất hai bên sẽ thỏa thuận về giá cổ đất, thời hạn cổ đất, nếu đến hạn chuộc đất mà bên cổ đất chưa có điều kiện chuộc lại đất thì phải thỏa thuận gia hạn thời hạn cổ đất. Theo bà Danh cũng xác định thời điểm ông T và ông H giao kết hợp đồng là trước năm 2000, như vậy có cơ sở để xác định thời điểm giao kết hợp đồng là trước năm 2000, vì vậy, xét thời hạn cổ đất từ ngày giao đất đến nay là hơn 23 năm mà không có thỏa thuận gia hạn mới là không phù hợp.

[6] Xét quá trình thực hiện hợp đồng: các đương sự đều thống nhất về quá trình quản lý đất của bị đơn là từ khi ông H nhận đất canh tác và cải tạo đất từ đất ruộng sang đất nuôi trồng thủy sản, trên đất này gia đình ông H đầu tư trồng cây lâu năm như dừa, chuối,... rồi giao lại cho con ông H là ông B tiếp tục quản lý, sử dụng đến nay thì bà B vẫn ở trên phần đất còn lại, liền kề với phần đất tranh chấp mà không có ý kiến hay phản đối gì và nên có cơ sở xác định bà B đã biết và chấp nhận việc chuyển nhượng, cùng thực hiện việc chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà P nên bà B cho rằng không có việc chuyển nhượng đất với ông H, bà P là không có căn cứ.

[7] Tại các biên bản lấy lời khai của ông Phạm Văn Tơ, bà Dương Thị Cúc (BL156), bà Dương Thị Diệu (BL 167), xác nhận của ông Phan Văn Đẹp, Nguyễn Văn Nhân, Nguyễn Hồng Niên (BL 57,58,59) là những người thân thuộc của nguyên đơn và bị đơn hoặc ở gần phần đất tranh chấp cũng xác định ông H và bà P là người quản lý sử dụng đất từ trước năm 2000 đến nay là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ.

[8] Do đó, có cơ sở xác định giao dịch các bên thực hiện là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với ông H và bà P tuy không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng từ thời điểm giao kết. Theo đó, ông H và bà P đã thanh toán đủ vàng, ông T và bà B đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà P, còn ông H và bà P đã quản lý sử dụng đất ổn định, công khai từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, đã đầu tư cải tạo đất nhiều lần và giao cho ông B tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng.

[9] Đối với trình bày của nguyên đơn về việc đất cấp cho hộ gia đình ông T nhưng tại hồ sơ cấp đất không thể hiện đất được cấp cho hộ gia đình. Bên cạnh đó, các con ông T cũng ở tại địa phương và ở gần phần đất tranh chấp, liền kề

với phần đất tranh chấp là phần đất còn lại của bà B đang quản lý, trên phần đất này có mộ của ông T nên đã biết rõ mà không phản đối việc ông H, bà P quản lý, sử dụng đất là mặc nhiên thừa nhận hiệu lực của hợp đồng trên.

[10] Tại các xác nhận của ông Dương Văn B, bà Dương Thị Điều, ông Dương Văn Nhuận, bà Dương Thị Thọ, ông Nguyễn Văn Lăng, ông Hồng Văn Ban, ông Phạm Văn Ni (BL 05-11) do nguyên đơn cung cấp và xác nhận của ông Nguyễn Hồng Niên, Phan Văn Đẹp, Nguyễn Văn Nhân, Phạm Hữu Nỹ, Dương Văn Nhuận, Dương Văn B, Dương Thị Điều (BL43-49) do bị đơn cung cấp không được chính quyền địa phương chứng thực chữ ký và nội dung có mâu thuẫn nhau nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[11] Từ những căn cứ trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà B, có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H và bà P đối với phần đất tranh chấp. Do các đương sự đều xác định không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan C môn để đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

[12] Tại biên bản xem xét thẩm định phần đất tranh chấp và các tài sản có trên phần đất tranh chấp ngày 06/4/2023 và chứng thư định giá thể hiện phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 14.523,6 m² có giá trị 1.093.249.466 đồng. Trên phần đất tranh chấp ông B có nuôi thả tôm cua không xác định được số lượng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không đặt ra yêu cầu nên không xem xét là phù hợp.

[12] Đối với chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc 9.311.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản 15.000.000 đồng, tổng cộng 24.311.000 đồng được đại diện nguyên đơn tạm ứng thanh toán. Do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên bà B phải chịu các chi phí trên là phù hợp theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[13] Các vấn đề khác: Các đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo bản án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định.

[14] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[15] Xét đề nghị của bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T, bà Hồng Thị B với ông Dương Văn H và bà Quách Thị P là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T, bà Hồng Thị B với ông Dương Văn H và bà Quách Thị P.

Giao ông Dương Văn H và bà Quách Thị P được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 14.523,6 m², tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau có tứ cận: Mặt tiền giáp phần đất còn lại của bà Hồng Thị B mốc M1M2 dài 77m; Mặt hậu giáp đất phần đất còn lại của ông Dương Văn H mốc M4M3 dài 76,41m; Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Sử Thanh Văn mốc M1M6 dài 135,86m, giáp đất ông Nguyễn Hoàng Thạch mốc M6M5 dài 36,26m, giáp đất ông Phạm Văn Tư mốc M5M4 dài 17,71m; Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Dương Văn H mốc M2M3 dài 188,88m. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

3. Về chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản: Bà Hồng Thị B phải chịu số tiền 24.311.000 đồng, bà B đã thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồng Thị B không phải chịu án phí và được miễn nộp tạm ứng án phí tại Thông báo miễn nộp tạm ứng án phí số 81/24/10/2022 do thuộc đối tượng người cao tuổi.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Huỳnh Phạm Lan Chi

