TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN M** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2024/DS-ST.
Ngày: 21/11/2024.
V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Bà Nguyễn Hồng Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Bửu – Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 9 và ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/TLST - DS ngày 26 tháng 6 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2024/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn P, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Diễm H, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số 197/10, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

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

1/ Bà Trần Thị Q, sinh năm: 1975 (có mặt)

2/ Bà Mai Kiên N, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3/ Ông Mai Lợi N1, sinh năm 2004 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Ông Mai Trần Thanh B, sinh năm 1996 (có mặt)

5/ Bà Mai Trần Diễm T, sinh năm 2005 (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ: Số 197/10, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Ông Triệu S, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

1/ Bà Sơn Thị Kim Q1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số 143/2, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Thạch M, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Mai Văn P trình bày:* Phần đất đang tranh chấp do vợ chồng ông Mai Văn P chuyển nhượng của bà Sơn Thị P1 vào năm 1993 là 02 công tầm điền giá 03 chỉ vàng 24k, có làm Tờ nhượng đất vĩnh viễn viết tay ngày 27/12/1994, nhưng chữ ký chỗ hàng chữ người nhượng đất thì do bà Thạch Thị Đ1 con bà P1 ký chữ P1, bà Đ1 nói bà P1 không biết chữ. Đến năm 1995, ông P lập gia đình và đến năm 2000 ông P tiếp tục cùng vợ là Trần Thị Q chuyển nhượng đất của bà Sơn Thị P1 thêm 02 công tầm điền, có làm giấy viết tay Tờ chuyển nhượng ngày 26/01/2000 do bà Đ1 con của bà P1 đem lại tại nhà của ông Mai Văn L, khi bà Đ1 đem tờ giấy này đến thì bà Đ1 đã viết sẵn, chữ ký phía dưới hàng chữ "Người chuyển nhượng", phía trên hàng chữ Sơn Thị P1 không phải chữ ký của bà P1, do bà P1 không biết chữ nên bà Đ1 ký thay cho bà P1 và chữ ký phía dưới hàng chữ "Người mua" không phải do ông P ký mà do bà Đ1 đã ký sẵn chữ ký của ông P.

Do đất chuyển nhượng của bà P1 không liền ranh nên vào ngày 16/5/2000 ông P có đổi với ông Triệu S (con ông Triệu X) nữa công tầm điền trong phần đất 04 tầm điền đã sang nhượng của bà P1, còn ông Triệu S đổi lại cho ông P nữa công tầm điền trong thửa 1203 do ông Triệu X đứng tên QSD đất. Sau khi đổi đất với nhau thì các bên quản lý, sử dụng ổn định, nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Đến ngày 01/4/2003, vợ chồng ông Mai Văn P, bà Trần Thị Q có làm "Tờ thỏa thuận" cố đất lúa cho bà Trần Thị Diễm H với diện tích 04 công tầm điền (đất ông P đã sang nhượng của bà P1) với giá cố đất là 25.000.000 đồng, thời hạn cố 03 năm, thỏa thuận nếu đến hạn không có tiền chuộc đất thì bà H tiếp tục canh tác, đến khi nào ông P có tiền thì chuộc lại đất. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông P không có tiền chuộc đất đúng hạn, bà H vẫn tiếp tục canh tác. Đến năm 2020, ông P có điều kiện chuộc lại đất, nhưng bà H không cho, nên xảy ra tranh chấp.

Khi đi nộp đơn khởi kiện cho Tòa án, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông P có nộp Tờ thỏa thuận (V/v cố đất giữa hai đương sự) lập ngày 01/4/2003 gồm 01 bản pho to và 01 bản chính, nhưng bản chính đã bị rách không còn nguyên vẹn.

Ngoài ra, tại phiên tòa ông P thừa nhận do Tờ nhượng đất vĩnh viễn ngày 27/12/1994 bị bôi xóa và Tờ chuyển nhượng ngày 26/01/2000 bên mua không phải chữ ký của ông P, bên chuyển nhượng không phải chữ ký của bà P1, không thể làm chứng cứ cho việc ông đã sang nhượng đất của bà P1. Do đó, ông P mới nhờ khác (không biết rõ họ tên và địa chỉ) viết lại Bản chính Giấy sang đất ghi ngày

10/12/1993 được viết tay trên một đôi giấy tập học sinh (Logo T.T Book) giữa Mai Văn P và Sơn Thị P1, chữ ký tên phía dưới hàng chữ người mua không phải do ông P ký, chữ ký tên "P1" phía dưới hàng chữ người bán không phải do bà P1 ký mà do người làm lại giấy mua bán ký thay và viết lại Giấy sang đất ghi ngày 27/01/2000 được viết tay trên một đôi giấy tập học sinh (Logo T.T Book) giữa Mai Văn P và Sơn Thị P1, chữ ký tên phía dưới hàng chữ người mua và chữ ký tên "P1" phía dưới hàng chữ người bán, chữ ký Q cũng do người viết lại giấy sang đất ký dùm hết, ông P không có ký, bà P1 và bà Q cũng không có ký. Sau đó, ông P đem Giấy sang đất ghi ngày 10/12/1993 và Giấy sang đất ghi ngày 27/01/2000 nêu trên cùng lúc nhờ ông Triệu S và bà Triệu Thị S ký chứng kiến để nộp kèm theo đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tại phiên tòa, ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn Phương, bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Diễm H xác lập ngày 01/4/2003 đối với phần đất có diện tích: 4.793,6m^2, thửa đất số 186, tờ bản đồ 67, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Diễm H cho ông P chuộc lại phần đất mà vợ chồng ông đã cố cho bà H, có diện tích theo đo đạc thực tế 4.373,8m^2, thửa đất số 788+1201+1202+1203, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo tờ thỏa thuận cố đất ngày 01/04/2003 giữa ông Mai Văn P cùng vợ là Trần Thị Q với bà Trần Thị Diễm H. ông Mai Văn P cùng vợ là Trần Thị Q thống nhất trả cho bà H số tiền cố đất ban đầu là 25.000.000 đồng.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 21/7/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Diễm H trình bày: Bà không có cố đất của ông Mai Văn P, vì đất đó của chồng bà H là ông Mai Thanh S (đã chết) chuyển nhượng của bà Sơn Thị P1 diện tích 2.000m^2 và bà Đào Thị C2 (là vợ hai của chồng bà P1) lúc đó đang định cư ở CamPuChia đồng ý giao quyền cho bà Sơn Thị P1 đứng ra làm giấy tay chuyển nhượng vĩnh viễn cho ông Sử 5.200m^2 đất, có làm tờ bán đất viết tay ngày 10/6/1999 với tổng diện tích là 7.200m^2, do ông Mai Thanh S và bà Sơn Thị P1 ký, có xác nhận của Ban nhân dân ấp C. Đối với phần đất bà C2 ủy quyền cho bà P1 chuyển nhượng cho ông Sử 5.200m^2 thì ông Sử đã sang tên, tách quyền sử dụng đất vào ngày 14/11/2000, không tranh chấp. Đến ngày 01/10/1999, do ông Mai Văn L đứng ra thương lượng với bà P1 chuyển nhượng dùm cho ông Sử thêm 2.000m^2 đất còn lại của bà P1, Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn do ông L viết ngày 01/10/1999, có con bà P1 là Thạch P2 và Thạch Thị Đ1 cùng ký và có xác nhận của UBND xã T.

Hiện nay bà P1 và bà C2 đều đã chết. Con của bà Thạch Thị P1 gồm có: Thạch Thị C; Thạch V; Thạch H; Thạnh Thị Đ1 và Thạch P2 đều đã chết. Chỉ có bà Sơn Thị Kim Q1 là con dâu của bà P1 (vợ ông Thạch H).

Trong thời gian canh tác, do thửa đất xéo nên vào khoảng năm 2000 ông Mai Văn L và ông Mai Thanh S có đổi 500m^2 đất trong một phần sang nhượng của bà P1 với 500m^2 tại thửa 1203 của ông Triệu X để thuận tiện canh tác.

Năm 2000, ông Mai Thanh S đăng ký quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích 9.200m^2 đất nêu trên, trong đó gồm 02 thửa, nhưng chỉ đăng ký được 01 thửa

với diện tích được cấp là 5.200m^2 đã chuyển nhượng của bà Đào Thị C2, được cấp QSD đất số thửa 1487, cấp ngày 30/11/2000, thửa đất này không có tranh chấp.

Phần đất còn lại 4.000m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do liên quan quan đến phần đất đã đổi và các hộ B trước đây đã nhận đất gốc của bà Sơn Thị P1 vẫn còn đứng tên các thửa đất gốc gồm: ông Triệu X (đã chết) đứng tên thửa 1203, hộ ông Đào C3 đứng tên thửa 1201; hộ bà Thạch Thị C4 đứng tên thửa 1202. Đến nay thì phần đất tranh chấp này bà H vẫn đang canh tác ổn định, bà H không có ký tờ thỏa thuận cố đất nào với ông P, tờ thỏa thuận cố đất ông P cung cấp là giả mạo.

Thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 4.373,8m^2, tại thửa số 788 +1201+1202+1203, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, ông Mai Văn L có đứng trung gian giới thiệu cho ông Mai Văn P vay tiền của bà H 25.000.000 đồng vào năm 2003, khi vay chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì, theo lãi suất thỏa thuận là 03%/tháng. Ông P vay tiền để trả nợ. Sau khi vay tiền thì ông P không có đóng lãi, cũng không trả vốn đến nay. Năm 2001 và năm 2002, ông Mai Văn L và ông Mai Văn P mướn phần đất của bà Trần Thị Diễm H và ông Mai Thanh S diện tích: 4.793,6m^2, thửa đất số 186, tờ bản đồ 67, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với số lúa 1.600kg/năm để cho ông P canh tác, đến đầu năm 2003 thì ông L và ông P trả lại đất mướn cho bà H, nhưng ông P cho rằng cố đất cho bà H là hoàn toàn không đúng, hiện nay ông L đã chết. Do đó, bà H yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Văn P thanh toán số tiền nợ 25.000.000 đồng mà ông Mai Văn L đã giới thiệu cho ông P vay trả nợ vào năm 2003 theo lãi suất thỏa thuận và yêu cầu ông P trả lại phần lúa còn nợ hai năm 2001 – 2002 mà ông P và ông L đã mướn ruộng là 1.600kg lúa.

Tại phiên tòa, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Mai Văn P trả lại phần lúa 1.600kg còn nợ hai năm 2001 – 2002 mà ông P và ông L đã mướn đất ruộng. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Văn P thanh toán số tiền nợ 25.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q trình bày: Thống nhất với lời trình bày và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn P, không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu S trình bày: Trước đây cha ruột của ông là ông Triệu X có cùng với ông Triệu S đổi 0,5 công đất tại thửa 1203 với ông Mai Văn L và ông Mai Văn P, ông L và ông P đổi lại một phần đất khác cho ông Triệu X cho dễ canh tác. Khi đổi đất thì ông Xem không có làm giấy tờ. Sau khi ông Xem chết vào ngày 16/5/2000 ông Triệu S và ông P mới làm một Tờ thỏa thuận đổi đất vĩnh viễn và cùng ký tên. Thửa 1203 do ông Triệu X đứng tên nhưng ông Triệu S đã được chỉnh lý nhận thừa kế vào ngày 22/5/2020. Hiện nay một phần đất thuộc thửa 1203 đã đổi và đang sử dụng ổn định, giữa ông P và bà H tranh chấp phần đất này thì ông Triệu S không có ý kiến. Nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về ai thì ông Triệu S đồng ý làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho họ.

Tại biên bản xác minh ngày 21/10/2024, bà Quách Thị Đ2 trình bày: Bà là vợ của ông Triệu S. Về việc ông Triệu X đổi phần thửa đất 1203 thì bà Đ2 không biết. Hiện nay ông Triệu S thừa kế thửa đất này, phần đất đã đổi sử dụng ổn định không có tranh chấp. Còn việc tranh chấp đất giữa bà H và ông P có liên quan đến thửa 1203 thì bà Đ2 không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Lợi N1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn P, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trần Thanh B trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H. Đối với hai tờ giấy mà ông Mai Văn P cung cấp là Giấy sang đất ghi ngày 10/12/1993 và 01 giấy sang đất ghi ngày 27/01/2000, hai tờ giấy này lập không cùng thời gian, không cùng năm, nhưng đều là giấy tập học sinh có in logo T.T Book. Theo tra cứu và tìm hiểu thì công ty sản xuất loại tập này là Công ty sản xuất và thương mại Tân Tiến, thành lập vào năm 2005. Nên vào thời gian năm 1993 và năm 2000 không có loại giấy tập học sinh này. Giấy sang đất của ông P lập là giả. Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trần Diễm T trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông Mai Thanh S chuyển nhượng, không phải đất của ông Mai Văn P cố cho bà H như ông P đã trình bày. Bà Trang thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Diễm H.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu S, bà Mai Kiên N đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên toà xét xử nhưng vắng mặt không có lý do; bà Mai Trần Diễm T có mặt khi xét xử ngày 27/9/2024 nhưng vắng mặt khi tiếp tục phiên tòa; người làm chứng ông Thạch M vắng mặt đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên toà xét xử nhưng vắng mặt không có lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 244; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 460 Bộ luật dân sự năm 2015:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn P về việc yêu cầu buộc bà Trần Thị Diễm H cho ông P chuộc lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.373,8m^2, thửa đất số 788+1201+1202+1203, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H về việc yêu cầu ông Mai Văn P thanh toán số tiền nợ 25.000.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2003 giữa vợ chồng ông Mai Văn P,

bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Diễm H đối với phần đất có diện tích 4.793,6m^2, thửa đất 186, tờ bản đồ 67, tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Mai Văn P hoàn trả số lúa thuê đất ruộng 1.600kg.

Đề nghị tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Khi thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố về hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu S, bà Mai Kiên N đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên toà xét xử nhưng vắng mặt không có lý do; bà Mai Trần Diễm T có mặt khi xét xử ngày 27/9/2024 nhưng vắng mặt khi tiếp tục phiên tòa; người làm chứng ông Thạch M vắng mặt đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên toà xét xử nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2003 giữa vợ chồng ông Mai Văn P, bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Diễm H đối với phần đất có diện tích 4.793,6m^2, thửa đất 186, tờ bản đồ 67, tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và là hoàn toàn tự nguyện, không vượt qúa yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn hoàn trả số lúa thuê đất ruộng 1.600kg. Việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và là hoàn toàn tự nguyện, không vượt qua yêu cầu phản tố ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về nội dung:

[5] Tại phiên toà nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định và yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp đối với phần đất theo kết quả thẩm định, đo đạc diện tích thực tế 4.373,8m^2, đất thuộc thửa số 788 + 1201 + 1202 + 1203, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên Hội đồng xét xử thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 4.373,8m^2.

* Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Phạm Văn Phương và bị đơn bà Trần Thị Diễm H thuộc thửa 788 + 1201 + 1202 + 1203, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế diện tích 4.373,8m^2 có số đo các cạnh như sau (BL 171):

- Hướng đông giáp với đất Lâm Thanh T1, có số đo 56m.

- Hướng tây giáp đất ông Mai Văn L + Triệu S + Thạch M, có số đo 0,26m + 35,59m + 20,39m + 7,20m = 63,44m.

- Hướng nam giáp với đất Trần Thị Diễm H + Mai Văn Sinh, có số đo 58,07m + 21,52m = 79,59m.

- Hướng bắc giáp với đất ông Dương Văn P3, có số đo: 68,94m.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông P cho rằng phần đất đang tranh chấp diện tích thực tế 4.373,8m^2, đất thuộc thửa số 788 + 1201 + 1202 + 1203, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông Mai Văn P chuyển nhượng của bà Sơn Thị P1, cụ thể: Vào năm 1993 chuyển nhượng 02 công tầm điền có làm giấy viết tay là tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 27/12/1994. Đến năm 2000 ông P tiếp tục cùng vợ là Trần Thị Q chuyển nhượng đất của bà Sơn Thị P1 thêm 02 công tầm điền, có làm Tờ chuyển nhượng ngày 26/01/2000. Do đất chuyển nhượng của bà P1 không liền canh nên vào ngày 16/5/2000 ông P có đổi với ông Triệu S (con Triệu X) 0,5 công tầm điền trong phần đất 04 công tầm điền đã chuyển nhượng của bà P1, ông Triệu S đổi lại cho ông P 0,5 công đất của thửa 1203 do ông Triệu X đứng tên. Đến ngày 01/4/2003 thì ông P có làm "Tờ thỏa thuận" cố toàn bộ phần đất trên cho bà Trần Thị Diễm H, giá cố đất 25.000.000 đồng, thời hạn cố đất 03 năm, có lập tờ thỏa thuận cố đất ngày 01/4/2003 giữa ông Mai Văn P cùng vợ là Trần Thị Q với bà Trần Thị Diễm H. Do không có tiền chuộc lại đất nên vẫn để bà H tiếp tục cach tác đất cố. Đến năm 2000, ông P chuộc lại đất nhưng bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[7] Bị đơn bà Trần Thị Diễm H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà H cho rằng không có cố đất của ông Mai Văn P, không có ký tờ thỏa thuận cố đất nào với vợ chồng ông P. Bà H cho rằng đất là của chồng bà H là ông Mai Thanh S chuyển nhượng của bà Sơn Thị P1 diện tích 2.000m^2 và chuyển nhượng của bà Đào Thị C2 (là vợ hai của chồng bà P1) đồng ý giao quyền cho bà Sơn Thị P1 đứng ra làm giấy tay chuyển nhượng vĩnh viễn cho ông Sử 5.200m^2 đất, có làm tờ bán đất viết tay ngày 10/6/1999 với tổng diện tích là 7.200m^2, do ông Mai Thanh S và bà Sơn Thị P1 ký, có xác nhận của Ban nhân dân ấp C. Đối với phần đất bà C2 ủy quyền cho bà P1 chuyển nhượng cho ông Sử 5.200m^2 thì ông Sử đã sang tên, tách quyền sử dụng đất vào ngày 14/11/2000, không tranh chấp. Đến ngày 01/10/1999, do ông Mai Văn L đứng ra thương lượng với bà P1 chuyển nhượng dùm cho ông Sử thêm 2.000m^2 đất còn lại của bà P1, Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn do ông L viết ngày 01/10/1999, có con bà P1 là Thạch P2 và Thạch Thị Đ1 cùng ký và có xác nhận của UBND xã T.

Trong thời gian canh tác, do thửa đất xéo nên vào khoảng năm 2000 ông Mai Văn L và ông Mai Thanh S có đổi 500m^2 đất trong một phần sang nhượng của bà P1 với 500m^2 tại thửa 1203 của ông Triệu X để thuận tiện canh tác.

Sau khi chuyển nhượng và đổi đất, ông Sử giao đất cho ông L và ông P thuê đất canh tác hết toàn bộ đất đã chuyển nhượng của bà P1 và bà C2 với tổng diện tích

là 9.200m^2, mỗi năm ông L và ông P trả lúa cho vợ chồng ông Sử, bà H 800kg lúa. Đến đầu năm 2003 thì ông L và ông P trả lại đất đã thuê cho vợ chồng bà H. Đến năm 2018 ông Sử chết. Phần đất tranh chấp này bà Trần Thị Diễm H đã canh tác ổn định từ trước đến nay. Ông P tranh chấp cho rằng cố đất nêu trên cho bà H là hoàn toàn không đúng nên bà H không đồng ý.

[8] Về chứng cứ: Nguyên đơn, ông P có nộp Tờ thỏa thuận (V/v cố đất giữa hai đương sự) lập ngày 01/4/2003 gồm 01 bản photo. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng không có ký tờ thỏa thuận cố đất nào với ông P, tờ thỏa thuận cố đất ông P cung cấp là giả mạo, bà H yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị Diễm H trong tờ thỏa thuận cố đất mà ông P đã cung cấp. Khi tiến hành thủ tục giám định chữ ký, ông P cung cấp 01 bản chính, nhưng bản chính đã bị rách không còn chữ ký và chữ viết để giám định. Đối với Tờ thỏa thuận cố đất bản photo thì theo quy định của công văn số 624/C54-P5, ngày 30/5/2016 của Viện Khoa học hình sự quy định về việc giám định tài liệu là các bản sao thì không nhận giám định. Do đó, tại công văn số 247/CV-GĐTL ngày 11/7/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng không tiến hành giám định (BL 228).

[9] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn ông Phạm Văn Phương cho rằng đất do ông chuyển của bà Sơn Thị P1 và cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm có: một Tờ nhượng đất vĩnh viễn viết tay ngày 27/12/1994 (BL 363); một Tờ chuyển nhượng ngày 26/01/2000 (BL 362); một Giấy sang đất ghi ngày 10/12/1993 được viết tay giữa người mua là Mai Văn P, người bán là Sơn Thị P1 (BL 52, 369) và một Giấy sang đất ghi ngày 27/01/2000 được viết tay giữa người mua là Mai Văn P, Trần Thị Q và người bán là Sơn Thị P1 (BL 51, 370). Tuy nhiên, Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2024 (BL 366, 367), ông P thừa nhận: Do Tờ nhượng đất ngày 27/12/1994 bị bôi xóa nhiều chỗ và Tờ chuyển nhượng ngày 26/01/2000 bên mua không phải chữ ký của ông P, bên chuyển nhượng không phải chữ ký của bà P1, không thể làm chứng cứ cho việc ông đã sang nhượng đất của bà P1. Do đó, ông P mới nhờ khác (không biết rõ họ tên và địa chỉ) viết lại Bản chính Giấy sang đất ghi ngày 10/12/1993 được viết tay trên một đôi giấy tập học sinh (Logo T.T Book) giữa Mai Văn P và bà Sơn Thị P1, chữ ký tên phía dưới hàng chữ người mua không phải do ông P ký và chữ ký tên "P1" phía dưới hàng chữ người bán không phải do bà P1 ký mà do người làm lại giấy mua bán ký thay và viết lại Giấy sang đất ghi ngày 27/01/2000 được viết tay trên một đôi giấy tập học sinh (Logo T.T Book) giữa Mai Văn P và Sơn Thị P1, chữ ký tên phía dưới hàng chữ người mua và chữ ký tên "P1" phía dưới hàng chữ người bán, chữ ký Q cũng do người viết lại giấy sang đất ký dùm hết, ông P không có ký, bà P1 và bà Q cũng không có ký. Sau đó, ông P đem Giấy sang đất ghi ngày 10/12/1993 và Giấy sang đất ghi ngày 27/01/2000 nêu trên cùng lúc nhờ ông Triệu S và bà Triệu Thị S ký chứng kiến để nộp kèm theo đơn kiện tại Tòa án. Xét thấy, các chứng cứ của nguyên đơn cung cấp bổ sung có dấu hiệu tẩy xóa, không thể hiện rõ đất ở đâu và chứng cứ khác được lập lại sau khi phát sinh tranh chấp, người ký các giấy sang đất không phải là người có quyền sử dụng đất, hơn nữa bà Thạch Thị P1 đã chết nên không có căn cứ chấp nhận đối với các chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp để chứng minh đất do nguyên đơn chuyển nhượng của bà Thạch Thị P1.

[10] Tại công văn số 721/UBND-VP ngày 13/9/2021 của UBND huyện M cung cấp thông tin: Các thửa đất số 1201 + 1202 tờ bản đồ số 02 chưa được cấp QSD đất cho tổ chức, cá nhân nào. Các thửa đất 788+1201+1202+1203, tờ bản đồ số 02 tổng diện tích 4.373,8m^2 theo sổ mục kê thửa đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 67 do ông Mai Thanh S đứng tên.

Từ những phân tích nêu trên, do nguyên đơn ông P không có chứng cứ chứng minh được nguồn gốc đất do nguyên đơn chuyển nhượng, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc cầm cố quyền sử dụng đất cho bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn cho nguyên đơn chuộc lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.373,8m^2, thửa đất số 788+1201+1202+1203, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ. Không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Đối với việc thửa 788 do bà Thạch Thị P1 đứng tên QSD đất. Tuy nhiên, bà Thạch Thị P1, những người con của bà P1: Thạch Thị C; Thạch V; Thạch H; Thạnh Thị Đ1 và Thạch P2 đều đã chết. Bà Sơn Thị Kim Q1 là con dâu của bà P1 (vợ ông Thạch H) thừa nhận bà Thạch Thị P1 đã chuyển nhượng đất cho ông Mai Thanh S ngày 01/6/1999 và chuyển nhượng với ông Mai Văn L ngày 01/10/1999 là đúng. Đối với thửa 1201 theo sổ mục kê ghi tên ông Đào C3 nhưng Đào C3 đã chết, bà Tô Thị Phan là vợ ông Đào C3 xác định hiện nay gia đình ông Đào C3 không có phần đất nào tại ấp C, xã T. Đối với phần đất tranh chấp có thửa gốc 1201 vì sao ghi tên ông Đào C3 thì bà không biết. Bà Phan không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với việc ông P và bà H tranh chấp liên quan đến thửa đất 1201; Đối với thửa 1202 sổ mục kê ghi tên bà Thạch Thị C4, nhưng qua xác minh tại địa phương thì qua hệ thống dữ liệu công dân thì ấp C, xã T không có tên bà Thạch Thị C4; Tại 1203 do ông Triệu X để thừa kế cho ông Triệu S thì tại biên bản ghi lời khai ngày 22/10/2024, ông Triệu S thừa nhận khi ông Triệu X còn sống đã cùng với ông Triệu S đổi 500m^2 tại thửa 1203 với ông L, ông Triệu S không có ý kiến, cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất đã đổi vì đã sử dụng ổn định. Bà Quách Thị Đ2 là vợ của ông Triệu S cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất đã đổi tại thửa 1203 (BL từ số 475 đến 386)

Đối với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 4.373,8m^2, thửa đất số 788+1201+1202+1203, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nêu trên. Bị đơn bà Trần Thị Diễm H cho rằng do ông Mai Thanh S chuyển nhượng của bà Sơn Thị P1, có nhờ ông Mai Văn L đứng tên chuyển nhượng dùm 02 công tầm điền vào ngày 01/10/1999 và ông Sử chuyển nhượng trực tiếp của bà P1 02 công vào ngày 10/6/1999. Xét thấy, suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nên không đặt ra xem xét. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

[12] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn bà Trần Thị Diễm H cho rằng vào năm 2003, cha chồng của bị đơn là ông Mai Văn L làm trung gian kêu bà H cho ông Mai Văn P vay 25.000.000 đồng để trả nợ nên bà H đã đồng ý, bà H đã trực tiếp giao tiền cho ông P vay 25.000.000 đồng, đến nay ông P chưa thanh toán vốn và lãi. Việc cho vay không có làm giấy tờ chỉ nói miệng. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Văn P thanh toán số tiền nợ 25.000.000 đồng. Tuy nhiên,

nguyên đơn ông Mai Văn P không thừa nhận, ông P cho rằng không có vay tiền của bà H. Bà H cũng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, yêu cầu phản tố của bà H không có căn cứ. Không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 7.086.258 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu chuộc lại quyền sử dụng đất cầm cố không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Mai Văn P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại khoản khoản 1 Điều 157, khoản 1, 6 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông P đã nộp 7.086.258 đồng. Ông P đã thực hiện xong.

[15] Về án phí:

- Nguyên đơn ông Mai Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005451 ngày 22/6/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M. Ông P đã thực hiện xong.

- Bị đơn bà Trần Thị Diễm H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 1.250.000 đồng. Xét tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Diễm H, sinh năm 1963, trên 60 tuổi (là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH.12 ngày 23/11/2009) và tại phiên tòa bà H yêu cầu xét miễn án phí theo quy định. Do đó, bà H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 130/12/2016 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.

- Bị đơn bà Trần Thị Diễm H được nhận lại tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp 625.000 đồng theo biên lai thu số 0005484 ngày 27/7/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229; khoản 2 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 166; Điều 460 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn P đối với bị đơn bà Trần Thị Diễm H về việc yêu cầu chuộc lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.373,8m^2, đất thuộc các thửa số 788+1201+1202+1203, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất có số đo các cạnh như sau:

- Hướng đông giáp với đất Lâm Thanh T1, có số đo 56m.

- Hướng tây giáp đất ông Mai Văn L + Triệu S + Thạch M, có số đo 0,26m + 35,59m + 20,39m + 7,20m = 63,44m.

- Hướng nam giáp với đất Trần Thị Diễm H + Mai Văn Sinh, có số đo 58,07m + 21,52m = 79,59m.

- Hướng bắc giáp với đất ông Dương Văn P3, có số đo: 68,94m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H về việc yêu cầu ông Mai Văn P thanh toán số tiền vay 25.000.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông Mai Văn P, Trần Thị Q và bà Trần Thị Diễm H xác lập ngày 01/4/2003 đối với phần đất có diện tích 4.793,6m^2, thửa đất số 186, tờ bản đồ 67, tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Diễm H về việc yêu cầu nguyên đơn ông Mai Văn P hoàn trả số lúa thuê đất ruộng 1.600kg.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Mai Văn P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 7.086.258 đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông P đã nộp 7.086.258 đồng. Ông P đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

- Nguyên đơn ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005451 ngày 22/6/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M. Ông P đã thực hiện xong.

- Bị đơn bà Trần Thị Diễm H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị Diễm H được nhận lại tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp 625.000 đồng theo biên lai thu số 0005484 ngày 27/7/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- VKSND huyện M;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

- Chi cục T.H.A dân sự huyện M,
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Ái Mỹ