

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày: 19-01-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất,
hợp đồng chuyển nhượng đất,
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Mai Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Cúc Hoa

2. Ông Nguyễn Hồng Quân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh: Bà Nguyễn Thị Hoàng Danh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2024/QĐST-DS ngày 02/01/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1962;

Ông Trang Văn G, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G: Chị Trần Hoàng Q, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ trụ sở tại: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (Có văn bản xin vắng mặt).

2. Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện T, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: K 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng: Ông Nguyễn Minh M - Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư (Có văn bản xin vắng mặt).

3. Anh Huỳnh Nhật H, sinh năm 1999 (Có mặt);

4. Anh Huỳnh Minh T1, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Anh Huỳnh Minh T1: anh Huỳnh Nhật H, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5. Chị Trang Thị M D, sinh năm 1984 (Có mặt);

6. Anh Trang Văn Q, sinh năm 1987 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2022, bản tự khai và trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G trình bày và yêu cầu:

Năm 2018 do cần tiền chi tiêu trong gia đình nên bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G có cầm cố 03 công đất lúa diện tích 3.290m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp O) do bà T ông G đứng tên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn H với giá 180.000.000 đồng. Có thỏa thuận khi nào gia đình ông bà có tiền thì sẽ chuộc lại đất, việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói không làm văn bản. Năm 2021 Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Xây dựng Đường huyện H thì có thu hồi một phần diện tích thửa đất số 38 nên về đất bà Huỳnh Thị T và ông Trang Văn G được đền bù số tiền khoảng 70.000.000 đồng. Do bà L ông H cho rằng canh tác đất không có dư, số tiền mà vợ chồng bà T đã nhận trước giờ bà L, ông H cũng không lấy lãi nên vợ chồng bà T đồng ý ký giấy ủy quyền cho bà L, ông H nhận toàn bộ số tiền thu hồi bồi thường giá trị đất cùng cây trái trên đất, đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà L ông H giữ để thuận tiện cho việc nhận tiền đền bù. Hiện tại gia đình bà T ông G có điều kiện chuộc lại đất nhưng gia đình bà L không đồng ý.

Nay bà T ông G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đất còn lại của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu năm 2006) sau khi Nhà nước thu hồi là 2.935,8m². Đồng ý

chuộc lại đất với giá 180.000.000 đồng và đóng lãi theo quy định của pháp luật cho bà L từ năm 2018 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày và yêu cầu:

Bà không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng cầm cố thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 cho vợ chồng bà cho rằng phần diện tích đất này do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ bà T ông G vào năm 2018 với giá bằng 180.000.000 đồng theo “giấy sang nhượng đất” đề ngày 04/4/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà T có giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ, nhưng qua ngày hôm sau thì con bà T là anh Trang Văn Q có đến gặp mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà không cho, 02 ngày sau ông G tiếp tục mượn giấy để vay vốn Ngân hàng thì vợ chồng bà đồng ý. Đến tháng 5/2021 bà có đến đòi ông G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông G tiếp tục mượn bà số tiền 10.000.000 đồng để trả tiền vay Ngân hàng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc giao cho bà giữ, hiện tại ông G bà T cũng chưa trả số tiền này cho bà.

Về thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất 45, tờ bản đồ số 18) vợ chồng bà nhận đất sử dụng, canh tác từ năm 2018 cho đến nay, khi Nhà nước mở rộng đường huyện 13 có thu hồi một phần diện tích đất của thửa 38 và có bồi hoàn số tiền 70.014.000 đồng. Do thửa đất chưa sang tên nên ông G, bà T đồng ý ký giấy ủy quyền cho vợ chồng bà trực tiếp nhận toàn bộ số tiền bồi hoàn giá trị đất và cây trái trên đất. Nay bà không đồng ý cho bà T và ông G chuộc lại đất mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thực đo theo kết quả đo đạc thực tế là 2.935,8m² thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 (tư liệu năm 2006) tọa lạc ấp X (nay là ấp O), xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018. Yêu cầu ông G và bà T phải trả cho bà số tiền 10.000.000 đồng cho ông G mượn (thông qua anh Q nhận tiền của bà), tuy nhiên ngày 24/7/2023 bà L có đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 10.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trang Thị M D trình bày:

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên năm 2018 cha mẹ chị là bà Huỳnh Thị T và ông Trang Văn G có cầm cố phần đất ruộng diện tích chung khoảng 03 công cho bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn H với số tiền 180.000.000 đồng, bà T ông G đã nhận đủ số tiền này. Do bà L có đến nhà yêu cầu chị phải viết giấy tay làm bằng chứng, nên chị có thay cha mẹ của mình đứng ra viết giấy tay “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018, chị thừa nhận viết và ký tên thay cho ông G và viết tên bà Huỳnh Thị T giao cho bà L giữ làm tin, do bà L ông H có nói sau này gia đình chị có điều kiện thì sẽ cho chuộc lại đất, trước sau gì cũng chuộc đất nên ghi giấy sang nhượng hay giấy cầm cố đất đều giống nhau. Phía cha mẹ chị là bà T và ông G không ký tên vào “giấy sang nhượng đất”, đối với họ tên Trang Văn Q thì không phải là chữ viết của chị. Chị không có yêu cầu độc lập mà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T và ông G, yêu cầu bà L

cho chuộc lại đất với giá 180.000.000 đồng và đồng ý đóng lãi cho bà L từ năm 2018 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là anh Trang Văn Q trình bày:

Anh không thừa nhận chữ viết của anh trong “giấy sang nhượng đất” bà L cung cấp vì anh không biết sự việc sang nhượng đất, cũng không ký tên như bà L trình bày nên không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà L mà thống nhất với yêu cầu của bà T, ông G. Đối với số tiền 10.000.000 đồng ông G bà T không vay mượn từ bà L, anh cũng không nhận tiền từ bà L nên không đồng ý trả.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là anh Huỳnh Nhật H và Anh Huỳnh Minh T1 trình bày:

Các anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L. Phần diện tích đất bà L yêu cầu bà T ông G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất thực đo là 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu 2006) tọa lạc ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà L là do cha mẹ anh là bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn H cùng nhau đứng ra nhận chuyển nhượng từ bà T ông G. Nay ông H (đã chết ngày 26/01/2020) thì các anh không có yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông H và không có tranh chấp với bà L về phần đất nhận chuyển nhượng mà thống nhất yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận đất cho bà L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban huyện đã cung cấp cho Tòa án hồ sơ thu hồi và bồi thường, hỗ trợ có liên quan đến thửa đang tranh chấp, Ủy ban không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Xây dựng Đường huyện H kéo dài từ giáp Đường huyện 09, xã T đến giáp tuyến tránh Quốc lộ 60, xã P, huyện T, có người đại diện là ông Nguyễn Minh M - Chủ tịch Hội đồng trình bày:

Việc chi trả bồi thường hỗ trợ đã thực hiện xong, các bên không tranh chấp nên không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu được chuộc lại diện tích đất thực đo là 2.935,8m² thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp X (nay là ấp O), xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; đồng ý trả cho bà L số tiền đã nhận 180.000.000 đồng, đồng ý đóng lãi cho bà L từ năm 2018 cho đến nay. Bị đơn bà L không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L quyền sử dụng đất với diện tích đất thực đo là 2.935,8m² thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu năm 2006); yêu cầu rút lại phần phản tố số tiền 10.000.000 đồng. Người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn thống nhất với yêu cầu của bị đơn.

Các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu triệu tập đương sự khác tại phiên tòa.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự tại phiên tòa cho rằng việc thụ lý vụ án là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đảm bảo đúng quy định. Về đưa người tham gia tố tụng, Tòa án đã đưa đầy đủ trong hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay nên việc xét xử đúng pháp luật.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đã phân tích nội dung vụ án, đánh giá chứng cứ do các bên cung cấp, chứng cứ do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án. Trên cơ sở lời khai, lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xin chuộc lại đất, buộc bị đơn trả đất, đóng lãi từ năm 2018 cho đến nay; Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông G với bà L, ông H theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018, công nhận cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 2.935,8m² còn lại thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu năm 2006). Về chi phí thẩm định định giá tài sản, về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trang Văn G, bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L cho chuộc lại diện tích đất thực đo 2.935,8m² thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu 2006) do ông G bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và đồng ý trả cho bà L số tiền 180.000.000 đồng đã nhận và đồng ý trả lãi cho bà L từ năm 2018 cho đến nay. Bà L không đồng ý cho chuộc đất mà yêu cầu ông G, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”. Tài sản tranh chấp

là bất động sản tọa lạc ấp X (nay là ấp O), xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về đưa người tham gia tố tụng và hòa giải: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã đưa nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp sử dụng đất tranh chấp; cơ quan có thẩm quyền thu hồi và bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng liên quan đến đất tranh chấp vào tham gia tố tụng. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ra thông báo về việc thụ lý vụ án và tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 196, 208, 209, 210 và Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Được Kiểm sát viên giám sát việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa nhận định thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G yêu cầu chuộc lại diện tích đất thực đo 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 tư liệu 1991 (nay là thửa số 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu 2006) với giá bằng 180.000.000 đồng và đồng ý đóng lãi cho bà L từ năm 2018 cho đến nay vì ông bà cho rằng chỉ cầm cố thửa đất trên cho bà L, ông H bằng 180.000.000 đồng chứ không chuyển nhượng hoàn toàn cho bà L, ông H và yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với bị đơn bà L, yêu cầu ông G bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực đo như đã nêu trên, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích trên cho bà L. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận; Bởi lẽ:

Mặc dù nguyên đơn bà T, ông G không thừa nhận việc chuyển nhượng diện tích đất lúa 3,290m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (theo tư liệu 1991) có diện tích thực đo là 2.935,8m² (nay là thửa số 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu 2006) tọa lạc ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà L và ông H; và không thừa nhận chứng cứ do phía bị đơn bà L cung cấp chứng minh bà T, ông G đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất số 38 cho bà L theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018, không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông bà trong giấy tay này. Tuy nhiên ông G bà T thừa nhận có nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng từ bà L, ông H và thừa nhận đã giao toàn bộ diện tích đất này cho bà L, ông H sử dụng canh tác lúa từ năm 2018 cho đến nay; thừa nhận năm 2021 khi Nhà nước thu hồi diện tích đất 333,8m² thuộc thửa đất 230 (nhằm một phần của thửa 38 theo tư liệu năm 1992) thì ông bà không có tranh chấp không ngăn cản mà đồng ý ký giấy ủy quyền cho bà L, ông H nhận toàn bộ số tiền đền bù giải phóng mặt bằng; bên cạnh đó chị Trang Thị M D là con của ông G, bà T thừa nhận “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018 do chính tay chị viết.

Mặt khác, trong quá trình Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà T, ông G cũng như người đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần diện tích đất trên phía bà T ông G cầm cố cho bà L và bà L cũng không thừa nhận bà và ông H cầm cố thửa đất nêu trên như bà T ông G, chị D trình bày.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà L, yêu cầu ông G bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực đo 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 tư liệu năm 1992 (nay là thửa số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu 2006); yêu cầu Toà án công nhận diện tích trên và quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ; Bởi lẽ:

Chứng cứ chứng minh hai bên có thoả thuận giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà L trình bày và cung cấp là “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018 đối với diện tích 3.300m² đất ruộng và giấy sang nhượng đất này trong quá trình Tòa án giải quyết, hoà giải cũng nhưng tại phiên tòa hôm nay chị Trang Thị M D (là con ông G, bà T) thừa nhận do chính tay chị viết. Do không thừa nhận chữ ký của ông trong giấy tay sang nhượng đất nên ông G có đơn yêu cầu Toà án trưng cầu giám định chữ ký của ông và anh Trang Văn Q là người chuyển nhượng đất trong “giấy sang nhượng đất”. Tại Kết luận giám định số: 484/KL-KTHS ngày 11/7/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh kết luận: “Chữ ký Trang Văn G trên giấy sang nhượng đất ngày 4/4/2018 với các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra”. Chữ viết “Trang Văn Q” trên giấy sang nhượng đất ngày 4/4/2018 với các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Không đồng ý với kết luận giám định này ông G tiếp tục yêu cầu Toà án trưng cầu giám định lại. Tại kết luận giám định số: 5220/KL-KTHS ngày 17/10/2023 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố H có kết luận trùng với kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh (bút lục số 278, 329).

Về giá đất, mặc dù bà T ông G thừa nhận tại thời điểm ngày 04/4/2018 đã nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng từ bà L ông H nhưng ông bà cho rằng đây là giá đất cầm cố không phải giá đất chuyển nhượng, thời điểm cầm cố đất ông G cho rằng hai bên có thoả thuận khi nào gia đình ông có tiền sẽ cho chuộc lại đất. Đối với bị đơn bà L cho rằng số tiền 180.000.000 đồng giao cho bà T, ông G là giá đất ông bà nhận chuyển nhượng. Qua kết quả xác minh những người dân sinh sống ở địa phương thì vị trí 03 công đất ruộng của ông G không có đường nước, không thuận tiện canh tác lúa nên giá 180.000.000 đồng tại thời điểm năm 2018 là giá đất chuyển nhượng chứ không phải giá đất nhận cầm cố; về giá cầm cố đất ở địa phương tại thời điểm này chỉ khoảng 02 chỉ vàng/01 công đất ruộng (nếu tính thành tiền là 10.000.000 đồng/01 công đất) thể hiện ở các bút lục số 131-134.

Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định đất tranh chấp tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu 2006) tọa lạc ấp X (nay là ấp O), xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh là đất bà T, ông G đã chuyển nhượng cho bà L, ông H không phải đất ông G, bà T cầm cố. Mặc dù khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ năm 2018 giữa

nguyên đơn và bị đơn không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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*”. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H với ông G, bà T mặc dù không có làm hợp đồng chuyển nhượng, không có xác nhận chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên phần đất tranh chấp ông G, bà Thuỷ sau khi nhận đủ tiền thì đã bàn giao đất cho bà L ông H quản lý, sử dụng canh tác lúa từ năm 2018 cho đến nay. Ông G bà T cũng thừa nhận quá trình sử dụng ông bà không có tranh chấp hay ngăn cản bà L ông H sử dụng đất. Ngoài ra khi Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Xây dựng Đường huyện H kéo dài từ giáp Đường huyện 09, xã T đến giáp tuyến tránh Quốc lộ 60, xã P, huyện T, thì phần diện tích đất bị thu hồi là 333,8m² thuộc thửa 230 (nhằm một phần của thửa đất số 38 theo tư liệu năm 1992), Nhà nước có chi trả bồi hoàn giá trị đất và cây trái trên đất cho chị L, anh H nhận số tiền 70.014.550 đồng theo phiếu chi ngày 28/01/2022 (trong đó bồi thường về đất 24.951.550 đồng, nhà vật kiến trúc 0 đồng, cây trái hoa màu 1.669.000 đồng, các khoản hỗ trợ 43.394.000 đồng) thể hiện ở các bút lục số 220-223. Như vậy, việc bà L ông H quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là ngay tình, công khai từ năm 2018 cho đến nay được sự đồng ý của bà T, ông G.

[4] Từ căn cứ đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đất 2.935,8m² của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 45, tờ bản đồ số 18 theo tư liệu năm 2006). Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G với bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn H theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018, công nhận cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu năm 2006).

[5] Xét thấy đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tại phiên toà là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ.

[6] Đối với phản tố của bà L yêu cầu ông G bà T trả lại số tiền cho mượn 10.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án, bà L có đơn rút lại không yêu cầu ông G bà T phải trả. Đây là sự tự nguyện của bà L nên Hội đồng xét xử chấp nhận thuộc trường hợp đình chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Đối với phần diện tích đất thực đo là 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu 2006) tọa lạc ấp O, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh mà bà L yêu cầu bà T ông G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà L là do vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn H đứng ra nhận

chuyển nhượng từ bà T ông G. Do ông H đã chết 2020, các hàng thừa kế của ông H là ông Huỳnh Văn L chết 2013, bà Nguyễn Thị T1 chết 1978, đối với anh Huỳnh Nhật H và Huỳnh Minh T không có tranh chấp không có yêu cầu Tòa án giải quyết phần di sản của ông H mà thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận đất cho bà L, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[8] Về án phí: Bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G là người cao tuổi có đơn xin miễn, giảm án phí thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 91, 92, 93, 95, 147, 157, 165, 166, 227, 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 129, Điều 180, 182, 183 Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đất thực đo 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06, loại đất lúa tọa lạc ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu năm 2006, tọa lạc ấp O , xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh) và xin chuộc lại đất với giá 180.000.000 đồng, đồng ý đóng lãi cho bà L từ năm 2018 cho đến nay.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực đo 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa tọa lạc ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu năm 2006, tọa lạc ấp O , xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh).

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G với bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn H theo “giấy sang nhượng đất” ngày 04/4/2018 đối với quyền sử dụng đất diện tích thực đo 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa tọa lạc ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 tư liệu năm 2006, tọa lạc ấp O , xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 2.935,8m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp X, xã T, huyện T,

tỉnh Trà Vinh (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 18 (tư liệu năm 2006) tọa lạc ấp O , xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh).

Diện tích đất 2.935,8m² có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa số 36 có số đo 39,5 mét;

+ Hướng Tây có 02 đoạn: đoạn 1 giáp thửa 273 có số đo 33,01; đoạn 2 giáp thửa 150 có số đo 2,90 mét;

+ Hướng Nam giáp Đường huyện 13 có số đo 78,12 mét;

+ Hướng Bắc giáp thửa 36 có số đo 71,05 mét.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L đối với số tiền 10.000.000 đồng do bà L xin rút lại.

4. Về các chi phí tố tụng khác:

Về chi phí thẩm định định giá tài sản: Buộc bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản tranh chấp là 2.732.323 đồng (*Hai triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn ba trăm hai mươi ba đồng*). Do bà T, ông G đã nộp tạm ứng trước và Tòa án đã chi xong nên không phải nộp tiếp.

Về chi phí giám định: Buộc bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G phải chịu toàn bộ số tiền 7.467.980 đồng (chi phí giám định lần 1 số tiền 4.411.980 đồng, chi phí giám định lần 2 số tiền 3.056.000 đồng), bà Nguyễn Thị L không phải chịu chi phí.

Do bà T và ông G đã đóng tạm ứng trước số tiền 3.056.000 đồng, bà L đã đóng tạm ứng trước số tiền 4.400.000 đồng và Tòa án đã chi xong, nên Cơ quan thi hành án dân sự huyện T có trách nhiệm thu số tiền 4.400.000 đồng từ bà T và ông G để giao trả lại cho bà Nguyễn Thị L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho bà Huỳnh Thị T, ông Trang Văn G.

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014340 ngày 28/11/2022 và số tiền 500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014392 ngày 09/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết nơi cư trú để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 7c 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:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)