

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 06/2022/DS-ST

Ngày: 24 - 3 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
và chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Lan

2. Ông Nguyễn Văn Tám

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Út Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa:
Ông Tôn Minh Nhật – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/3/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2019/TLST-DS, ngày 19 tháng 03 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Châu Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp Vĩnh Lộc I, xã Tân Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (chết ngày 13/4/2013).

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị N:

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp Bình Hồ A, xã Vĩnh Phú Tây, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu (con bà N, xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh Lộc A, sinh năm 1983 (con bà N, có mặt)

- Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1985 (con bà N, xin vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1998 (con bà N, xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp VL I, xã T, huyện VT, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Nguyễn Thanh Lộc E, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu vực 2, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (con bà N, có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Tới, sinh năm 1944; Địa chỉ: Ấp TĐ, xã PĐ, huyện VT, tỉnh Kiên Giang (chết ngày 16/6/2013).

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Tới:

- Ông Trương Văn Th, sinh năm 1944 (chồng bà T).
- Ông Trương Minh M, sinh năm 1965 (con bà T, ông Thông, có mặt)
- Ông Trương Văn Kh, sinh năm 1982 (con bà T, ông Thông)
- Ông Trương Văn Tr, sinh năm 1984 (con bà T, ông Thông)

Cùng địa chỉ: Ấp TĐ, xã PĐ, huyện VT, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp PH, xã LN, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Trương Văn H, sinh năm 1968; Địa chỉ ấp X, xã K, huyện B, tỉnh Cà Mau (con bà T, ông Thông, có mặt).

- Ông Trương Văn T1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (con bà T, ông Thông, có mặt)

- Bà Trương Thị Cẩm T, sinh năm 1971; Địa chỉ ấp T, xã X, huyện G, tỉnh Tiền Giang (con bà T, ông Thông)

- Bà Trương Thị K, sinh năm 1980; Địa chỉ: K, xã G, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang (con bà T, ông Thông).

Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Bị đơn: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1949; Địa chỉ: Khu phố VP 2, thị trấn VT, huyện VT, tỉnh Kiên Giang (là người đại diện theo ủy quyền của ông Th, ông M, ông K, ông Tr, ông H, ông T, ông T2, bà T3, bà K).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trương Văn H1, sinh năm 1978 (xin vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Nhanh, sinh năm 1980 (vợ ông Hận, xin vắng mặt)
- Ông Trần Văn Xa, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)
- Bà Lý Mỹ H, sinh năm 1975 (vợ ông Kiệt)

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Thịnh, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Trần Ngọc Nh, sinh năm 1975 (xin vắng mặt).

- Chị Trần Thị Ngọc Hà, sinh năm 2003 (con ông Nhân, bà Tuôi, xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Lộc 2, xã Tân Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2012 của nguyên đơn bà Châu Thị N và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T đều trình bày:

Năm 1992 bà vợ chồng bà Châu Thị N và ông Nguyễn Văn Minh (sau đây gọi tắt là bà N, ông Minh – bà N, ông Minh đều đã chết) được UBND huyện Vĩnh Thuận cấp phần đất có diện tích khoảng 3,8 héc ta, tọa lạc tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Đến năm 1993 do hoàn cảnh khó khăn nên bà N có hỏi mượn của bà Trương Thị T (sau đây gọi tắt là bà T) 03 táo gạo, 05 phân vàng 24k, 01 máy Kohler (Ko le) cũ, 01 chiếc xuồng be 10 cũ. Do không có khả năng trả nợ nên đến năm 1994 bà T quy số nợ trên ra thành 08 chỉ vàng 24k và buộc vợ chồng bà N, ông Minh phải cõ đất cho bà T canh tác, hai bên thỏa thuận khi nào có vàng thì chuộc lại. Sau đó bà N có gặp bà T để xin chuộc lại đất nhưng bà T không đồng ý. Nay phía nguyên đơn yêu cầu gia đình bà T cho chuộc lại 3,8 héc ta đất, phía nguyên đơn sẽ trả lại cho gia đình bà T 08 chỉ vàng 24k.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/11/2012 bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Năm 1992 bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Minh, bà N một phần đất có diện tích khoảng 04 héc ta tọa lạc tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện Vĩnh Thuận (nay thuộc huyện U Minh Thượng), tỉnh Kiên Giang với giá 08 chỉ vàng 24k và 01 máy Kohler cũ (Ko Le) trị giá 02 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 10 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay. Vợ chồng bà N, ông Minh làm giấy chuyển nhượng đất cho bà T chứ không phải là cầm cố quyền sử dụng đất, nên bà T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Phan Thanh Thiệt trình bày:

Phần đất có diện tích khoảng 3,8 héc ta, tọa lạc tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang vợ chồng bà N, ông Minh đã chuyển nhượng cho bà T vào năm 1992. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy

tay, tại biên bản hòa giải ngày 29/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng ông Minh cũng thừa nhận giấy viết tay là do ông Minh tự viết. Phần đất này bà T cũng đã được UBND huyện Vĩnh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn K trình bày: Ngày 19/12/2008 bà T có làm giấy tay cổ cho ông Nguyễn Văn K (sau đây gọi tắt là ông Kiệt) 17 công đất tầm 03 mét với giá 26 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ là 03 năm. Hết thời hạn cổ đất bà T không chuộc thì ông Kiệt tiếp tục canh tác. Sau khi cổ đất, ông Kiệt canh tác đến năm 2013 thì cho ông Tùng thuê lại canh tác. Phần đất ông Kiệt cổ của bà T là 17 công nhưng trong đó có khoảng 02-03 công đất gò không canh tác được, nên diện tích đất ông Kiệt canh tác chỉ khoảng 14 công tầm 03 mét. Hiện tại phần đất này ông Tùng không thuê nữa nên ông Kiệt lấy lại cho ông Trần Văn Xa thuê lại canh tác. Ông Kiệt không có yêu cầu gì trong vụ án này. Việc cổ đất sau này ông Kiệt và các con của bà T tự thỏa thuận giải quyết.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 01/12/2019 bà Lý Mỹ Hiền trình bày: Năm 2008 bà T có làm giấy cổ cho vợ chồng bà Lý Mỹ Hiền (sau đây gọi tắt là bà Hiền) 17 công đất tầm 03 mét với giá 26 chỉ vàng 24, thời hạn cổ đất là 03 năm. Nếu hết thời hạn mà bà T không chuộc đất thì vợ chồng ông Kiệt, bà Hiền có quyền tiếp tục canh tác. Bà Hiền không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa. Mọi vấn đề trong vụ án do chồng bà Hiền là ông Kiệt toàn quyền quyết định.

Ông Trương Văn H1 trình bày: Ngày 19/12/2008 bà T có làm giấy cổ cho ông Hận 06 công đất tầm 03 mét tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang với giá 12 chỉ vàng 24k, Thời hạn cổ đất là 03 năm, nếu hết thời hạn cổ mà bà T không chuộc đất thì ông Hận tiếp tục canh tác. Bà T cổ cho ông Hận 06 công, nhưng do thấy ông Hận ở gần nên bà T nhờ ông Hận trông coi giùm đất đai, do đó bà T mới để cho ông Hận làm thêm 02 công. Nên phần đất ông Hận canh tác tổng cộng khoảng 08 công tầm 03 mét. Ông Hận không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với hợp đồng cổ đất sau này ông Hận và các con bà T tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 30/11/2019 bà Nguyễn Thị Nhanh trình bày:

Bà Nhanh không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa, mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng bà Nhanh, ông Hận với bà T do chồng bà Nhanh là ông Trương Văn H1 toàn

quyền quyết định.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/02/2022 Trần Văn Xa trình bày: Đầu năm 2021 ông Trần Văn Xa (sau đây gọi tắt là ông Xa) có thuê lại của ông Nguyễn Văn K phần đất có diện tích khoảng 17 công tầm 03 mét để canh tác. Phần đất này trước đây ông Kiệt có của bà T, nhưng sau đó ông Kiệt không canh tác mà cho ông Nguyễn Văn Tùng thuê canh tác. Sau khi ông Tùng trả đất thì ông Kiệt cho ông Xa thuê lại. Giá thuê đất mỗi năm là 5.000.000 đồng. Ông Xa không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, hòa giải và xét xử.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 14/02/2022 ông Trần Ngọc Nh và con ruột là chị Trần Thị Ngọc Hà trình bày: Ông Trần Ngọc Nh (sau đây gọi tắt là ông Nhân) là chồng của bà Nguyễn Thị Tuôi (bị tai nạn xe qua đời ngày 10/11/2014), ông Nhân và bà Tuôi được 02 người con chung là Trần Thị Ngọc Hà, sinh năm 2003 và Trần Ngọc Trọng Phúc, sinh năm 2006. Do trước đây bà Châu Thị N (mẹ ruột bà Tuôi) khởi kiện tranh chấp đất với bà Trần Thị Tới, do bà N chết nên Tòa án đưa các con bà N là bà Nguyễn Thị Tuôi, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T vào tham gia vụ án. Sau khi bà Tuôi qua đời, Tòa án có thông báo cho ông Nhân và các con biết để tham gia tố tụng. Tuy nhiên ông Nhân đã có vợ khác nên không có yêu cầu gì trong vụ án này, mọi vấn đề trong vụ án do những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà N toàn quyền quyết định. Ông Nhân và các con xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, hòa giải và xét xử.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cung cấp: Bản tự khai ngày 29/11/2012 của bà Châu Thị N; Giấy chứng tử của bà Châu Thị N và bà Nguyễn Thị Tuôi; Đơn xin xét xử vắng mặt của ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thanh Lộc E; Đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và trưng cầu định giá tài sản ngày 02/10/2019.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Bị đơn cung cấp: Giấy ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T ủy quyền cho ông Phan Thanh Thiệt tham gia tố tụng ngày 26/7/2019; Bản tự khai của ông Trương Văn Th, ông Trương Văn Trường, ông Trương Văn Tuất, ông Trương Minh M, ông Trương Ngọc Tú, bà Trương Thị Kiều, bà Trương Thị Cẩm T, ông Trương Văn H, ông Trương Văn Khanh; Bản sao giấy chứng nhận QSD đất mang tên Trần Thị Tới;

Giấy viết tay không ghi ngày tháng năm có nội dung ông Minh để lại cho bà T một miếng đất có diện tích 04 héc ta; Giấy viết tay ngày 03/4 có nội dung vợ chồng ông Minh, bà N sang đứt cho bà T 04 héc ta đất rừng; 01 giấy viết tay có chữ ký tên Nguyễn Văn Minh và Châu Thị N sang đất vĩnh viễn cho bà T; Biên bản hòa giải ngày 29/3/2012 của UBND xã Minh Thuận;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp:

Ông Trương Văn H1 cung cấp: Giấy cổ đất ngày 19/12/2008; Bản trình bày ý kiến của bà Nguyễn Thị Nhanh.

Ông Nguyễn Văn K cung cấp: Giấy cổ đất ngày 19/12/2008; Bản trình bày ý kiến của bà Lý Mỹ Hiền.

Ông Trần Ngọc Nh cung cấp: Đơn xin vắng mặt ngày 14/02/2022 của ông Nhân và con gái là Trần Thị Ngọc Hà;

Tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai ông Trương Văn H1 ngày 26/11/2019; Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn K ngày 26/11/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2019; Biên bản lấy lời khai ông Trương Minh M ngày 13/02/2020; Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Thanh T ngày 17/10/2019; Biên bản lấy lời khai ông Trương Văn H1 ngày 21/02/2022; Biên bản lấy lời khai ông Trần Văn Xa ngày 21/02/2022; Công văn phúc đáp số 34 ngày 05/7/2021 của UBND huyện U Minh Thượng (ủy quyền cho Trường phòng Tài nguyên và Môi trường huyện U Minh Thượng) trả lời về việc giao khoán đất rừng đối với phần đất tranh chấp; Công văn số 33/TNMT-ĐĐ ngày 10/6/2021 của UBND huyện Vĩnh Thuận (ủy quyền cho Trường phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thuận) trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tới; Biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Văn Minh Ngày 20/6/2016; Tờ tường trình của ông Nguyễn Văn Minh ngày 16/4/2013.

Ngoài ra trong hồ sơ còn có tập tài liệu hồ sơ dân sự phúc thẩm (xét hủy quyết định đình chỉ của Tòa án cấp sơ thẩm năm 2019) của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (từ bút lục số 229-243).

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phía nguyên đơn cho rằng trước đây chỉ cầm cổ đất cho bà T nhưng lại không có bất cứ giấy tờ gì để chứng minh việc cầm

cổ. Ngược lại phía bị đơn cung cấp 03 tờ giấy viết tay có chữ ký của ông Minh và bà N (gồm 01 tờ “Giấy tay” không ghi ngày tháng năm (bút lục 31), 01 giấy viết tay ghi ngày 03/4/1992 có nội dung là vợ chồng bà N, ông Minh sang đứt 04 héc ta đất cho bà T bằng một cây vàng 24k (bút lục 32) và 01 giấy viết tay có nội dung vợ chồng bà N, ông Minh sang đứt vĩnh viễn cho bà 2 Tới 04 héc ta đất (bút lục 33).

Tại biên bản hòa giải ngày 29/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng (bút lục 35,36) vợ chồng ông Minh, bà N thừa nhận giấy viết tay không ghi ngày tháng năm (bút lục 31) là do ông Minh tự viết, không thừa nhận 02 giấy viết tay năm 1992 (bút lục 32,33). Theo nội dung giấy viết tay được ông Minh thừa nhận có nội dung ông Minh để lại cho bà T một phần đất có diện tích 04 héc ta, ông Minh viết giấy tay để vợ chồng ông Minh và các con không có quyền nói tới lui với số đất này. Căn cứ theo nội dung trong giấy thì đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2019 ông Trương Văn H1 trình bày năm 2008 ông Hận có cổ của bà T, nhưng ông Hận không canh tác mà để lại cho em ruột là ông Mai Anh Sang canh tác, do đó Tòa án đã thông báo cho ông Sang biết tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2022 ông Mai Anh Sang trình bày phần đất này ông Sang đã giao lại cho anh ruột là ông Hận canh tác, ông Sang không còn liên quan trong vụ án này nên đề nghị Tòa án không đưa ông Sang vào tham tụng. Do đó xét thấy không cần thiết phải đưa ông Sang vào tham gia tố tụng.

Về phía những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là: Ông Trương Văn H1, bà Nguyễn Thị Nhanh, ông Nguyễn Văn K, bà Lý Mỹ Hiền, ông Trần Văn Xa, ông Trần Ngọc Nh, chị Trần Thị Ngọc Hà có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Châu Thị N với bị đơn bà Trương Thị Trà tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng QSD đất. Cụ thể, theo đơn khởi

kiện bà Châu Thị N và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị N cho rằng năm 1993 vợ chồng bà N, ông Minh có mượn bà T một số tài sản quy ra thành 08 chỉ vàng 24k, do không có khả năng trả nợ nên năm 1994 vợ chồng bà N, ông Minh cố cho bà T 3,8 héc ta đất rừng để trừ nợ, khi nào vợ chồng bà N, ông Minh có vàng thì chuộc lại đất, nhưng sau đó bà T không cho bà N chuộc lại đất vì cho rằng vợ chồng bà N, ông Minh đã chuyển nhượng phần đất này cho bà T vào năm 1992, không phải là hợp đồng cầm cố đất.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh Lộc A và ông Nguyễn Thanh Lộc E trình bày: Năm 1992 vợ chồng bà N, ông Minh có cố cho bà T 04 héc ta rừng đất ở Kinh 13, ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận để trừ nợ. Khi cố đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có làm bất cứ giấy tờ gì. Ông Lộc Anh và ông Lộc Em yêu cầu gia đình bà T cho chuộc lại 04 héc ta đất trên với giá bằng 08 chỉ vàng 24k.

Người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Phan Thanh Thiết không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, vì cho rằng phần đất này vợ chồng bà N, ông Minh đã làm giấy chuyển nhượng cho bà T năm 1992. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, điều này cũng được vợ chồng ông Minh, bà N thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 29/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng. Đồng thời cũng được cán bộ chính quyền địa phương trước đây là ông Lê Văn Trung (nguyên Bí thư, kiêm trưởng ban lãnh đạo ấp Minh Thượng), ông Trương Hoàng Oanh (Trưởng Công an ấp Minh Thượng) xác nhận là bà N có làm giấy chuyển nhượng đất cho bà T, nhưng tại thời điểm này nhà nước chưa cho phép sang bán đất nên khi bà T mang giấy mua bán lại nhờ chính quyền địa phương xác nhận ông Trung và ông Oanh từ chối xác nhận vào giấy mua bán. Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 11/11/2011 của UBND xã Minh Thuận ông Minh cũng thừa nhận là có làm giấy tay giao đất cho bà T. Do đó, việc phía những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà N cho rằng trước đây khi bà N cố đất cho bà T hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm bất cứ giấy tờ gì là không có căn cứ.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, ý kiến trình bày của các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại đơn yêu cầu ngày 01/6/2012 bà N trình bày là năm 1993 bà N có hỏi mượn của bà T 03 thùng gạo, 05 phân vàng 24k, 01 máy Kohler (Ko le), 01 xường be 10 cũ, do không có khả năng trả nợ nên bà T quy ra thành 08 chỉ vàng 24k, buộc

bà N làm giấy giao đất cho bà T canh tác, khi nào có vàng thì cho bà N chuộc lại đất (bút lục 02). Tại tờ tường trình ngày 16/4/2013 (bút lục 76) ông Nguyễn Văn Minh cũng thừa nhận có làm giấy giao đất cho bà T để trừ nợ.

Như vậy, khi ông Minh, bà N thỏa thuận giao đất cho bà T để trừ nợ thì hai bên có làm giấy tay (do ông Minh tự viết), không phải chỉ thỏa thuận bằng miệng như ông Lộc Anh và ông Lộc Em trình bày.

Theo giấy viết tay do ông Minh thừa nhận tự tay viết tại (biên bản ngày 29/11/2012 của Tòa án, bút lục 36-38) có nội dung: *“Tôi Nguyễn Văn Minh 42 tuổi, sinh năm 1953 có để cho cô hai Tới một miếng đất bằng 4 héc ta, đất cấp ở Rừng 13 mới. Dậy tôi làm giấy này để cho cô hai tới, dậy trong vợ chồng con cái tôi không có quyền nói tới lui số đất này nữa”*.

Theo nội dung giấy viết tay do ông Minh viết thể hiện đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là hợp đồng cố đất. Nếu đây là hợp đồng cố đất lẽ ra ông Minh phải ghi trong giấy tay thời hạn cố đất hoặc thời gian chuộc lại đất, không phải làm giấy tay để vợ chồng ông Minh và các con không được quyền nói tới nói lui với số đất này.

Tại các lời khai của vợ chồng ông Minh, bà N khi còn sống có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà N đều cho rằng việc vợ chồng bà N, ông Minh giao đất cho bà T là hợp đồng cố, hai bên có thỏa thuận khi nào bà N có vàng thì được chuộc lại đất. Tuy nhiên, phía nguyên đơn lại không có bất cứ tài liệu hoặc chứng cứ gì để chứng minh đây là hợp đồng cố đất và hai bên có thỏa thuận khi nào bà N có vàng thì được chuộc lại đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2016 (bút lục 159) ông Minh trình bày: Năm 1992, sau khi cố đất cho bà T thì ông Minh có nhận của bà T 03 tào gạo, 05 phân vàng 24k, 01 máy Ko le cũ và 01 xuồng be 10 cũ (tức là ông Minh nhận tài sản sau khi cố đất). Lời trình bày này của ông Minh là hoàn toàn khác với các lời khai khác của ông Minh, bà N có trong hồ sơ. Trong các tài liệu khác có trong hồ sơ vợ chồng ông Minh, bà N đều trình bày là năm 1993 do khó khăn nên có mượn của bà T một số tài sản, bà T quy ra thành 08 chỉ vàng 24k, do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng bà N, ông Minh mới giao đất cho bà T làm để trừ nợ (tức là ông Minh mượn tài sản trước do không khả năng trả mới giao đất trừ nợ). Như vậy, lời khai của ông Minh tại các văn bản có trong hồ sơ là còn mâu thuẫn, chưa đủ cơ sở để chứng minh việc vợ chồng ông Minh, bà N giao đất cho bà T năm 1992 là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Hiện tại phần đất này bà T cũng đã được UBND huyện Vĩnh Thuận cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2002, nên

quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Phần đất tranh chấp trước đây bà Trương Thị T đã được UBND huyện Vĩnh Thuận cấp giấy chứng nhận QSD đất số V 192044 thuộc thửa số 308, 332, 357, 356, 363 có diện tích 29.999 m² và thửa số 382 đất rừng giao khoán có diện tích 6551 m², thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp Minh Thượng, xã Minh Thuận, huyện Vĩnh Thuận (nay thuộc huyện U Minh Thượng), tỉnh Kiên Giang.

Tại Công văn trả lời số 34/TNMT ngày 05/7/2021 của UBND huyện (ủy quyền cho Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện U Minh Thượng trả lời có nội dung: Thửa đất số 382 diện tích 6.551 (đo đạc thực tế 7.230 m²) là đất rừng giao khoán để trồng rừng sản xuất, nhà nước không có chủ trương thu hồi, vẫn tiếp tục giao cho người sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy quyền sử dụng đất khi có yêu cầu đăng ký thủ tục, nhưng phải đảm bảo việc sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Trương Thị T sử dụng có diện tích thực tế là 37.229,9m², tọa lạc tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (theo tờ trích đo địa chính số TĐ 258-2020 ngày 02/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng).

Tại phần tranh luận, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh Lộc A và ông Nguyễn Thanh Lộc E trình bày: Sau khi trao đổi với các anh em trong gia đình, ông Lộc Anh và Lộc Em yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T hỗ trợ cho anh em ông Lộc Anh và Lộc Em số tiền là 60.000.000 đồng. Anh em ông Lộc Anh và Lộc Em cam kết sẽ để lại phần đất có diện tích 3,8 héc ta tọa lạc tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cho gia đình bà T tiếp tục sử dụng, cam kết không khiếu nại về sau.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T là ông Trương Minh M có ý kiến: Mặc dù phần đất này trước đây bà N, ông Minh đã chuyển nhượng cho bà T, nhưng hiện tại thấy các con bà N, ông Minh cũng đang gặp khó khăn nên ông Trương Minh M đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho ông Lộc Anh và ông Lộc Em số tiền 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trương Minh M đã giao trước cho ông Lộc Anh và Lộc Em số tiền 10.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận, ngày 08/4/2022 ông Trương Minh M sẽ giao cho ông Lộc Anh, ông Lộc Em số tiền 10.000.000 đồng.

Số tiền còn lại 40.000.000 đồng, ông Trương Minh M sẽ giao cho ông Lộc Anh, ông Lộc Em vào ngày 24/4/2022.

Nhận thấy, việc ông Trương Minh M hỗ trợ cho ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E số tiền 60.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Hận và giữa bà T với ông Kiệt:

Phần đất tranh chấp, năm 2008 bà T đã làm giấy cổ cho ông Nguyễn Văn K và ông Trương Văn H1. Theo tờ trích đo địa chính số TĐ 258-2020 ngày 02/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng phần đất bà T cổ cho ông Nguyễn Văn K có diện tích là 23.650,6 m²; phần đất bà T cho ông Trương Văn H1 có diện tích 13.579,3 m². Hiện tại phần đất ông Kiệt nhận cầm cố của bà T thì ông Kiệt đang cho ông Xa thuê canh tác hằng năm.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn K, ông Trương Văn H1, ông Nguyễn Văn Xa và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất giữa các bên, để các đương sự tự thỏa thuận, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về chi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng là 12.795.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, nên phía nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.795.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Lộc A chỉ mới nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Số tiền còn lại 7.795.000 đồng, trước khi mở phiên tòa ông Trương Minh M (người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn) đã tự nguyện nộp thay cho phía nguyên đơn để yêu cầu Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa, ông Mẫn không yêu cầu phía nguyên đơn trả lại số tiền này. Nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị N không phải trả lại cho ông Mẫn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.795.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí: Nguyên đơn bà Châu Thị N (người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T) phải chịu tiền án phí dân sự

sơ thẩm là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Châu Thị N đã nộp là 420.000 đồng theo biên lai thu số 01041 ngày 01/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền 120.000 đồng (một trăm hai mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 697, Điều 698, khoản 4 Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 91, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị N (người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Trương Thị T (người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Trương Văn Th, ông Trương Minh M, ông Trương Văn Tuất, ông Trương Văn Khanh, ông Trương Văn H, ông Trương Văn Trường, ông Trương Ngọc Tú, bà Trương Thị Kiều, bà Trương Thị Cẩm T) về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 37.229,9m², tọa lạc tại ấp Minh Thượng A, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (theo tờ trích đo địa chính số TĐ 258-2020 ngày 02/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng) cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Trương Thị T là ông Trương Văn Th, ông Trương Minh M, ông Trương Văn Tuất, ông Trương Văn Khanh, ông Trương Văn H, ông Trương Văn Trường, ông Trương Ngọc Tú, bà Trương Thị Kiều, bà Trương Thị Cẩm T quản lý, sử dụng.

(Phần đất này trước đây bà Trương Thị T đã được UBND huyện Vĩnh Thuận cấp giấy chứng nhận QSD đất số V 192044, có diện tích 29.999 m² thuộc thửa số 308, 332, 357, 356, 363 và thửa số 382 đất rừng giao khoán có diện tích 6551 m² thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp Minh Thượng, xã Minh Thuận, huyện Vĩnh Thuận (nay thuộc huyện U Minh Thượng), tỉnh Kiên Giang.

3. Đối với phần đất bà T có cho ông Nguyễn Văn K có diện tích là 23.650,6 m²; phần đất bà T có cho ông Trương Văn H1 có diện tích 13.579,3 m². Phần đất ông Kiệt nhận cầm cố của bà T thì ông Kiệt đang cho ông Xa thuê lại canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Trương Thị T không yêu cầu ông Nguyễn Văn Hận và ông Nguyễn Văn K giao trả lại phần đất bà T đã có cho ông Kiệt và ông Hận, để các đương sự tự thỏa thuận giải quyết hợp đồng cầm cố. Đồng thời các bên cũng không tranh chấp đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Kiệt với ông Xa, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn K, ông Trương Văn H1, ông Trần Văn Xa tự thỏa thuận giải quyết hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất. Nếu không thỏa thuận được có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Minh M đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E số tiền 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trương Minh M đã giao trước cho ông Lộc Anh và Lộc Em số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ông Trương Hùng Mẫn cam kết ngày 8/4/2022 sẽ giao cho ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Số tiền còn lại 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), ông Trương Hùng Mẫn sẽ giao cho ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E vào ngày 24/4/2022.

Các đương sự tự thỏa thuận việc giao nhận tiền hoặc giao nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

5. Về chi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.795.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Thanh Lộc A chỉ mới nộp 5.000.000 đồng, còn thiếu lại số tiền 7.795.000 đồng.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Trương Minh M đã tự nguyện nộp thay cho phía nguyên đơn số tiền 7.795.000 đồng. Ông Mẫn không yêu cầu phía nguyên đơn phải trả lại số tiền này. Nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị N không phải trả lại cho ông Mẫn số tiền chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ và định giá tài sản là 7.795.000 đồng (bảy triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

6. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Châu Thị N (người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T) phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Châu Thị N đã nộp là 420.000 đồng theo biên lai thu số 01041 ngày 01/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Châu Thị N là ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh Lộc A, ông Nguyễn Thanh Lộc E, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền 120.000 đồng (một trăm hai mươi nghìn đồng).

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

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện U Minh Thượng;
- Chi cục Thi hành án DS huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Tuấn Khanh