

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST
Ngày: 09 – 8 – 2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng cầm
cố quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Giang Thị Cẩm Thuý**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Thanh Hùng**

Ông **Huỳnh Mậu Thìn**

- Thư ký phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Phái** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà: Bà **Huỳnh Diễm Lệ** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959 và bà Lê Thị H, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: Ấp Xóm T, xã Tân Th, huyện Đ, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H: Ông Trịnh Thanh Nh là luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh Minh – Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn:

1/ Bà Phan Mỹ H1, sinh năm 1973

2/ Bà Phan Thanh E, sinh năm 1980

3/ Bà Phan Ngọc D, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Ấp 36, xã M, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp 36, xã M, huyện H, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D: Bà Cao Thị Túy G là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Túy Giang và cộng sự – Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp Thị trấn A, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn L, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Mã Thanh P, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình.

2/ Bà Phan Thị V, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ 12, ấp Phước T, xã M, huyện H, tỉnh K.

3/ Ông Phan Thanh S, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp Hiệp T, xã Mỹ Hiệp S, huyện H, tỉnh K.

4/ Ông Phan Thanh L, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp Nam Hưng, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu.

5/ Bà Phan Hồng T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp Trung Thành, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

6/ Ông Phan Thanh H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Trà Co, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu.

7/ Ông Phan Thanh C, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp 36, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu.

8/ Bà Phan Thị H N, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp Vĩnh Phú A, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

9/ Bà Phan Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp Vĩnh Phú B, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

(ông T, bà H, ông Nhân, ông K, bà Giang, ông Chí có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H và người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà H là chị Cao Hồng B trình bày: Nguồn gốc đất là của nguyên đơn được cha mẹ ruột cho sử dụng thời gian năm 1976 gồm 2 diện tích đất 6,5 công tầm cây và 10 công tầm cây. Khi cho không làm giấy tờ cho, đất cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995, ông T, bà H cầm cố cho ông Phan Văn M, có làm 02 giấy có đất do ông T tự viết và ký, ông M ký tên, mỗi bên giữ 1 bản, thời gian chuộc là 25 năm kể từ ngày 28/10/1995, giá cầm cố là 100 giạ lúa/công, loại lúa tên lúa 42, tổng 6,5 công

đất = 650 gia. Hai bên còn thỏa thuận chuộc lại đất theo giá lúa thị trường. Còn diện tích 10 công lúa giáp ranh thì ông T cho ông M thuê lại để trả lúa hàng năm. Năm 2004, ông T về địa phương làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2004 cả hai diện tích, cụ thể diện tích 6,5 công được cấp diện tích 8.500m² tại thửa đất 974, tờ bản đồ số 10; diện tích 10 công được cấp diện tích 14.606m² tại thửa đất 747, tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B. Năm 2020 đến thời hạn chuộc đất thì ông liên hệ con của ông M là ông Phan Thanh C để liên hệ 3 người con gái ông M đang quản lý đất để chuộc đất, khi gặp thỏa thuận thì 3 người đồng ý cho chuộc đất với giá 160.000 đồng/gia x 650 gia = 104.000.000 đồng nhưng do không đủ tiền nên ông đi hỏi mượn tiền, đến chiều cùng ngày thì có đủ tiền chuộc đất nhưng ông K chồng bà H1 không đồng ý cho chuộc. Do đó, ông yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành và biết được ông Phan Văn M đã kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất và chuyển tên cho 3 người con của ông M diện tích đất nhận cầm cố của ông. Nay ông T, bà H yêu cầu tòa án giải quyết cho chuộc lại diện tích đất đã cầm cố 6,5 công đất tằm cấy có diện tích 8500m² tại thửa đất 974, tờ bản đồ số 10 cho ông Phan Văn M, đất được đo đạc thực tế 9.050,4m² theo giấy cầm cố đất lập ngày 28/10/1995 với số lúa 650 gia theo giá lúa Lài Thơm 8 thị trường tại thời điểm hiện nay là 160.000 đồng/gia x 650 gia lúa = 104.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông, bà tự nguyện hoàn trả cho các con ông M số tiền 120.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D và ông Phan Văn M.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình) cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 09/4/2004 đối với diện tích 8500m², thuộc thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10 (diện tích đất thực tế 9.050,4m² thuộc thửa 974, 2054, 2055 tờ bản đồ số 10), địa chỉ đất tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B đối với diện tích theo đo đạc thực tế 9.050,4m² và yêu cầu chuộc lại đất theo giá đất được hội đồng định giá xác định thì nguyên đơn không đồng ý vì đất là của ông T, ông T chỉ cầm cố cho ông M chứ không chuyển nhượng cho ông M.

Bị đơn bà Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Quốc K trình bày: Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đất không phải cầm cố mà là nhận chuyển nhượng từ ông T năm 1990. Ông Phan Văn M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 đối với diện tích 8500m², thuộc thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10 và sau đó tặng cho lại các con gồm Phan Mỹ H1 diện tích 3.316m² tại thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, Phan Thanh E diện tích 2.592m² tại thửa đất số 2054, tờ bản đồ số 10 và Phan Ngọc D diện tích 2.592m² tại thửa đất số 2055, tờ bản đồ số 10. Trường hợp ông T muốn chuộc lại đất thì theo giá đất được hội đồng định giá, cụ thể: Đất của Phan Mỹ H1 diện tích 3.316m² x 75.000.000 đồng/công (diện tích 1 công bằng 1.296m²) = 191.898.148 đồng; đất Phan Thanh E diện tích 2.592m² = 150.000.000 đồng; đất Phan Ngọc D diện tích 2.592m² = 150.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng

nhận nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 09/4/2004 đối với diện tích 8500m², thuộc thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh H trình bày: Ông đã sống riêng gia đình cha mẹ ruột thời gian hơn 40 năm. Ông hoàn toàn không biết sự việc tranh chấp giữa ông T và bà H1, bà Diệp, bà Thanh Em nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong mọi giai đoạn tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh H trình bày: Ông đã sống tự lập từ năm 18 tuổi nên mọi việc liên quan gia đình cha Phan Văn M ông không biết gì và nội dung tranh chấp ông hoàn toàn không biết, không nghe. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng (cấp sơ thẩm và phúc thẩm).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H N trình bày: Năm 1995, bà có trực tiếp chứng kiến sự việc cầm cố đất giữa cha của bà là ông Phan Văn M với ông Nguyễn Văn T, diện tích cầm cố là 6,5 công, giá thoả thuận là 650 giá lúa. Chính bà là người cầm cân để cân lúa giao cho ông T. Do thời gian cầm cố đất hơn 20 năm nên giá cầm cố hơi cao. Hai bên có làm giấy cầm cố đất, mỗi bên giữ 1 bản. Khi cha của bà chết thì bà vẫn thấy cha bà còn giữ giấy, còn sau này thì bà không biết ai giữ. Khi Tòa án cho xem giấy cầm cố đất thì bà xác định chữ ký và chữ viết Phan Văn M là của ông M ký và viết ra. Giấy cầm cố có xác nhận của trưởng ấp Lý Văn G là đúng. Khi cha bà còn sống thì cha bà có nói là cho ông T chuộc lại đất theo thị trường nhưng bà không biết theo thị trường là giá lúa, giá đất hay giá vàng theo thị trường. Cha của bà đã canh tác đất từ khi nhận cầm cố đất và cho lại 03 người con tên Phan Mỹ H1, Phan Thanh E và Phan Ngọc D sử dụng nhưng vẫn căn dặn là phải cho ông T chuộc đất (chỉ cho sử dụng trong thời gian ông T chưa chuộc lại đất), sau này bà nghe nói lại là 3 người em của bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà xác định diện tích đất 6,5 công tầm cây của ông T là cầm cố cho cha của bà tên Phan Văn M, không phải chuyển nhượng đất. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong mọi giai đoạn tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày: Bà là con của ông Phan Văn M. Thời điểm cha bà tên Phan Văn M chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T thì bà không rõ. Bà còn ở chung với gia đình nhưng bà không biết sự việc, bà chỉ nghe bà H1, bà Diệp, bà Thanh Em nói lại là nhận chuyển nhượng của ông T nhưng cha bà có thoả thuận trên 20 năm sẽ cho chuộc lại đất theo giá thị trường. Bà chỉ nghe nói lại như vậy chứ bà không trực tiếp chứng kiến hoặc nghe trực tiếp cha bà nói lại. Theo bà thì đất tranh chấp là do cha của bà nhận chuyển nhượng, không phải cầm cố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh C trình bày: Ông là con trai của ông Phan Văn M. Ông không trực tiếp chứng kiến việc cầm cố diện tích đất 6,5 công giữa ông T và ông M nhưng trước khi cha ông chết thì cha ông có căn dặn 3 người con của ông M là Phan Mỹ H1, Phan Ngọc D, Phan Thanh E phải cho ông Nguyễn Văn T chuộc lại đất cầm cố, cha ông còn dặn lại là chỉ cho 3 người con làm trong thời gian cố đất, còn sau này thì phải cho ông T chuộc lại đất, còn sự việc giá cả cầm cố thì ông không rõ. Thời gian khoảng 2 năm trước (không nhớ rõ ngày tháng), ông T điện thoại cho ông để xin chuộc lại đất, nhờ ông liên hệ 3 người em đang sử dụng đất để chuộc đất. Ông là người đi đón ông T về nhà ông (do ông ở nhà ông M để thờ phụng cha mẹ). Chính ông là người liên hệ với 1 người em và kêu người em liên hệ 2 người còn lại để đến nhà của ông giải quyết vấn đề ông T chuộc lại đất. 3 người em của ông đến nhà và đưa ra tờ cố đất đang giữ và ông T cũng đưa ra tờ cố đất của ông T giữ. 3 người em của ông xác định đúng giấy tờ cố đất và đồng ý cho ông T chuộc, lúc đó ông cũng biết là đã đến thời hạn chuộc đất. Tự hai bên thoả thuận giá chuộc đất với nhau, ông không can thiệp nhưng sau đó, ông nghe là 3 người em của ông không cho ông T chuộc lại đất. Ông xác định là đất cầm cố nên yêu cầu Toà án giải quyết cho ông T chuộc lại đất theo tờ cố đất được lập giữa cha ông Phan Văn M và ông Nguyễn Văn T. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh S trình bày: Ông là con của ông Phan Văn M. Ông Nguyễn Văn T là cậu vợ của ông. Ông có nghe nói hai bên có cầm cố đất với nhau, còn giấy tờ cầm cố như thế nào thì ông không thấy, gia đình ông về Kiên Giang lập nghiệp từ năm 1992, một thời gian sau về đằm ở Bạc Liêu thì mới nghe nói việc cầm cố đất này. Còn việc cầm cố đất giữa cha ông và ông T như thế nào thì ông không biết. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V trình bày: Bà là con của ông Phan Văn M, không bà con, họ hàng với ông T, bà H, chỉ là hàng xóm, láng giềng. Năm 1996 bà đến Hòn Đất – Kiên Giang lập nghiệp và sinh sống cho đến nay. Khi bà còn ở Bạc Liêu thì bà có nghe cha của bà nói là có cầm cố đất với vợ chồng ông T, bà H, khi nào ông T, bà H chuộc lại đất thì phải chuộc lại theo giá thị trường. Thời gian sau, ông T, bà H không chuộc lại đất thì ông M đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho lại 3 người con gồm Phan Thanh E, Phan Ngọc D và Phan Mỹ H1, cả 3 người này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ý kiến của bà là bà đồng ý cho ông T, bà H chuộc lại 6,5 công đất tầm cây theo giá đất thị trường hiện nay, không đồng ý cho chuộc theo giá đất cầm cố theo tờ cố đất lập ngày 28/10/1995. Bà yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình do người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Nguyên vào 25/6/2000, hộ ông Phan Văn M, sinh năm: 1930; ngụ ấp 36, xã Minh Diệu, huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình), tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00075/QSDD/557/1999. Trong đó có thửa đất số: 974, tờ bản đồ số: 10, diện tích: 8.500m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; đất tọa lạc: ấp 36, xã Minh Diệu, huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình), tỉnh Bạc Liêu. Từ Giấy chứng nhận nêu trên, ngày 19/9/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Minh Diệu, hộ ông Phan Văn M có lập Hợp đồng Tặng cho quyền sử dụng đất cho lại các con ruột (cho cá nhân) lần lượt là: Hợp đồng Tặng cho QSD đất số 118/HĐ-TC: cho bà Phan Mỹ H1; Hợp đồng Tặng cho QSD đất số 119/HĐ-TC: cho bà Phan Ngọc D; Hợp đồng Tặng cho QSD đất số 120/HĐ-TC: cho bà Phan Thanh E. Căn cứ “Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai” thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D, bà Phan Thanh E là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn M: Nguyên vào năm 1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu thống nhất cho huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) khảo sát, đo đạc lập lại toàn bộ hồ sơ địa chính để thay thế cho hồ sơ địa chính theo chỉ thị 299 năm 1993 (tỉnh Minh Hải), trong đó có địa bàn xã Minh Diệu cũng được tiến hành khảo sát, đo đạc lập hồ sơ địa chính như các xã khác. Sau khi hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ; căn cứ Chỉ thị 10/1998/CT-TTg ngày 20/02/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh và hoàn thành việc giao cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; Ủy ban nhân dân xã Minh Diệu thông báo rộng rãi đến hộ dân sử dụng đất trên địa bàn xã để kê khai đăng ký, trong đó có hộ ông Phan Văn M. Đối với trường hợp của hộ ông Phan Văn M sau khi đối chiếu hồ sơ cấp giấy theo Chỉ thị 10 và tại Quyết định số 557/QĐ-UB.B ngày 30/11/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có danh sách đủ điều kiện cấp giấy kèm theo (trong đó có hộ ông Phan Văn M), như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T: Căn cứ Giấy xác nhận ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hòa Bình (Chi nhánh) là không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T, tại các thửa đất số: 747, 974; tờ bản đồ số: 10; tổng diện tích: 23.106m²; đất tọa lạc: xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu; trong danh sách kho lưu trữ tại Chi nhánh. Vì vậy, do không sao lục được hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T nên cơ quan chuyên môn không có đủ cơ sở pháp lý xác định việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn Văn T là đúng hay không đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đồng thời, từ lý do không sao lục được hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T nên dẫn đến việc xác định Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) có thu hồi phần diện tích đất 8.500m² (tại thửa đất số: 974, tờ bản đồ số: 10) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Văn M hay không, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T vào năm 2004.

Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho: bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D, bà Phan Thanh E công chức địa chính xã tiến hành làm công tác thẩm định thực tế vị trí, diện tích đất (không đo đạc) trước khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Diện tích đất sử dụng thực tế của bà: Phan Mỹ H1, Phan Ngọc D, Phan Thanh E có chênh lệch lớn hơn so với Giấy chứng nhận đã cấp. Vì có sai số trong quá trình tính diện tích (tính toán thủ công), đồng thời diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp chỉ làm công tác thẩm định, còn diện tích đất ngoài thực địa đã làm công tác đo đạc thực tế (có trang thiết bị: máy vi tính, máy đo đạc điện tử,... hỗ trợ trong quá trình tính toán, đo đạc) dẫn đến có sự chênh lệch về diện tích đất nêu trên. Phần diện tích đất mà bà: Phan Mỹ H1, Phan Ngọc D, Phan Thanh E đang quản lý sử dụng ngoài thực địa chênh lệch lớn hơn so với Giấy chứng nhận đã cấp là nằm trong ranh giới, vị trí, kích thước của từng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà Phan Mỹ H1, Phan Ngọc D, Phan Thanh E. Phần diện tích đó là một sai số nằm trong thửa đất, không phải là diện tích dư nên không có cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận cho một tổ chức hay kỳ cá nhân nào khác.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn và xác định giá trị lúa hiện tại 8.000 đồng/kg, tức 160.000 đồng/gia lúa nên tổng giá trị 650 gia lúa là 104.000.000 đồng nhưng ông T, bà H tự nguyện giao trả cho các con của ông M số tiền là 120.000.000 đồng để nhận lại đất đã cầm cố.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H về việc xin chuộc lại diện tích đất theo giấy cầm cố đất. Buộc 03 bị đơn giao trả nguyên đơn 03 diện tích đất được đo đạc thực tế 9.050,4m² và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hoàn trả cho các con của ông M số tiền chuộc đất là 120.000.000 đồng; yêu cầu chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D và ông Phan Văn M.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến, trình bày. Về giá lúa hiện nay theo ông T trình bày thì ông không ý kiến. Đồng thời xác định diện tích đất 6,5 công là chuyển nhượng từ ông T nhưng do ông M có thoả thuận cho ông T chuộc lại đất nên các bị đơn đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại đất theo giá đất thị trường được hội đồng định giá định, không đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại đất với số tiền 120.000.000 đồng nguyên đơn đưa ra.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H về việc cho chuộc lại diện tích đất do cầm cố mà xác định là chuyển nhượng đất, ông Phan Văn M đã kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất sau đó đã tặng cho các bị đơn; các bị đơn cũng đã được cấp quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, yêu cầu chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình) cấp cho ông Nguyễn

Văn T ngày 09/4/2004 đối với diện tích 8500m², thuộc thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về việc xét xử vụ án sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H về việc yêu cầu bà Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D thực hiện theo tờ cổ đất là cho ông bà chuộc lại 6,5 công tầm cây với thỏa thuận 650 giạ lúa x số tiền lúa theo giá thị trường và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1, Em, Diệp và ông Phan Văn M.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H có nghĩa vụ hoàn trả 650 giạ lúa tính theo giá lúa thị trường cho bà Phan Mỹ H1, Phan Thanh E và Phan Ngọc D. Cụ thể, giá lúa thị trường 160.000 đồng/giạ x 650 giạ = 104.000.000 đồng nhưng ông T, bà H tự nguyện hoàn trả số tiền 120.000.000 đồng cho các bị đơn nên ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà H và buộc ông T, bà H hoàn trả cho các bị đơn số tiền 120.000.000 đồng.

1.2. Buộc Bà Phan Mỹ H1, Phan Thanh E và Phan Ngọc D phải hoàn trả diện tích đất đang trực tiếp quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 8.500m², thửa 974, tờ bản đồ số 10 (*nay là thửa 694, 695, 736, tờ bản đồ số 5, diện tích thực tế 9.050,4m²*), đất tọa lạc tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00075/QSDĐ/557/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp cho ông Phan Văn M ngày 25/06/2000, tại thửa 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m² (*nay là thửa 694, 695, 736, tờ bản đồ số 5, diện tích thực tế 9050,4m²*), đất tọa lạc tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

1.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005865 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình cấp cho bà Phan Mỹ H1 ngày 28/10/2011, tại thửa 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.316m² (*nay là thửa 736, tờ bản đồ số 5, diện tích thực tế 3.317,0m²*), đất tọa lạc tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

1.5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005867 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình cấp cho bà Phan Ngọc D ngày 28/10/2011, tại thửa 2055, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.592m² (*nay là thửa 694, tờ bản đồ số 5, diện tích thực tế 2.964,9m²*), đất tọa lạc tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005866 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình cấp cho bà Phan Thanh E ngày 28/10/2011, tại thửa 2054, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.592m² (*nay là thửa 695, tờ bản đồ số 5, diện tích thực tế 2.768,5m²*), đất tọa lạc tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn bà Phan Mỹ H1, Phan Thanh E và Phan Ngọc D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01153 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 09/04/2004, tại thửa 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m² (nay là thửa 694, 695, 736, tờ bản đồ số 5, diện tích thực tế 9050.4m²), đất tọa lạc tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: đồng bị đơn bà Phan Mỹ H1, Phan Thanh E và Phan Ngọc D phải chịu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: đồng bị đơn bà Phan Mỹ H1, Phan Thanh E và Phan Ngọc D phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên toà, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu thụ lý vụ án về việc “*tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 3, 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H yêu cầu chuộc lại diện tích đất cầm cố 6,5 công tầm cây được đo đạc thực tế 9.027,4m² thuộc thửa 974, 2054, 2055 tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho các bị đơn diện tích 9.027,4m² tại các thửa 974, 2054, 2055 tờ bản đồ số 10. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 09/4/2004 đối với diện tích 8500m², thuộc thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10 nên quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.3] Người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H cùng uỷ quyền cho bà Cao Hồng B đại diện tham gia tố tụng nhưng tại phiên toà chị Bé vắng mặt; ông T, bà H có mặt thống nhất xác định chấm dứt uỷ quyền cho bà Cao Hồng B tham gia tố tụng, ông T, bà H sẽ trực tiếp tham gia xét xử. Do đó, bà Cao Hồng B không tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong vụ án.

[1.4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình, ông Phan Thanh H, ông Phan Thanh S, ông Phan Thanh L, bà Phan Thị V, bà Phan Thị H N có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Phan Hồng T, bà Phan Thị H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không thuộc trường hợp trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chuộc lại 6,5 công tằm cây toạ lạc tại ấp 38, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu theo tờ cổ đất lập ngày 28/10/1995, nhận thấy:

[2.1.1] Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H và bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D, bà Phan Thanh E toạ lạc tại ấp 38, xã Minh Diệu, huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu qua đo đạc và thẩm định thực tế được các đương sự thống nhất xác định: Diện tích đất tranh chấp 9.050,4m² thuộc thửa 694, thửa 695 và thửa 736, tờ bản đồ số 5 (là thửa 974, thửa 2054 và thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ), đất toạ lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B bao gồm 03 phần đất: Phần (1) do bà Phan Thanh E sử dụng có diện tích 2.768,5m² tại thửa 695, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa 974 và một phần thửa 2054, tờ bản đồ số 10 cũ); Phần (2) do bà Phan Ngọc D sử dụng có diện tích 2.964,9m² tại thửa 694, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa 974 và một phần thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ) và Phần (3) do bà Phan Mỹ H1 sử dụng có diện tích 3.317,0m² tại thửa 736, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa 2054 và một phần thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ), cụ thể đất có vị trí, số đo tứ cạnh như sau:

Phần thứ 1:

- Hướng Đông giáp đất bà Phan Ngọc D (phần thứ 2), cạnh dài 71,78m + 44,36m;
- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Thanh B, ông Nguyễn Hoàng H, ông Trương Hồng T, cạnh dài: 45,28m + 8,68m + 16,13m + 34,13 + 9,80m;
- Hướng Nam giáp đất bà Phan Mỹ H1 (phần đất thứ 3), cạnh dài: 24,42m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Hồng T, cạnh dài: 23,73m.

Hiện trạng đất do bà Phan Thanh E đang sử dụng trồng lúa nước, loại Lài Thơm 8 được 45 ngày tuổi.

Phần thứ 2:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 74,00m + 44,64m;
- Hướng Tây giáp đất bà Phan Thanh E (phần thứ 1), cạnh dài: 71,78m + 44,36m;
- Hướng Nam giáp đất bà Phan Mỹ H1 (phần đất thứ 3), cạnh dài: 25,01m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Hồng T, cạnh dài: 25,57m.

Hiện trạng đất do bà Phan Ngọc D đang sử dụng trồng lúa nước, loại Lài Thơm 8 được 45 ngày tuổi.

Phần thứ 3:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 66,24m;
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Hồng T, cạnh dài: 67,27m;
- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc M, cạnh dài: 25,52m + 24,63m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Phan Thanh E (phần thứ 1) bà Phan Ngọc D (phần đất thứ 2), cạnh dài: 24,42m + 25,01m.

Hiện trạng đất do bà Phan Mỹ H1 đang sử dụng trồng lúa nước, loại Lài Thom 8 được 45 ngày tuổi.

Về giá đất các bên đương sự cùng thống nhất xác định đất có giá 75.000.000 đồng/công tầm cây (một công tầm cây là 1.296m², tương đương 57.870 đồng/m². Như vậy, phần (1) do bà Phan Thanh E sử dụng có diện tích 2.768,5m² tại thửa 695, tờ bản đồ số 5 có giá 160.213.095 đồng; Phần (2) do bà Phan Ngọc D sử dụng có diện tích 2.964,9m² tại thửa 694, tờ bản đồ số 5 có giá 171.578.763 đồng và Phần (3) do bà Phan Mỹ H1 sử dụng có diện tích 3.317,0m² tại thửa 736, tờ bản đồ số 5 có giá 191.954.790 đồng.

[2.1.2] Nguồn gốc đất: các đương sự thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T, tại thời điểm thỏa thuận giao dịch thì đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại khoản 1 điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1.3] Theo nguyên đơn xác định: Năm 1995, ông T và bà H cầm cố diện tích đất 6,5 công đất tầm cây cho ông Phan Văn M, có làm 02 giấy cố đất do ông T tự viết và ký, ông M ký tên, mỗi bên giữ 1 bản, thời gian chuộc là 25 năm kể từ ngày 28/10/1995, giá cầm cố là 100 tạ lúa/công, loại lúa tên lúa 42, tổng 6,5 công đất = 650 tạ. Tại giấy cầm cố đất hai bên còn thỏa thuận chuộc lại đất theo giá lúa thị trường. Năm 2004, ông T làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2004 đối với các diện tích đất của ông T được cha mẹ cho. Trong đó có diện tích 6,5 công cầm cố cho ông M tại thửa đất 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m². Năm 2020, đến thời hạn chuộc đất thì ông liên hệ con của ông M là ông Phan Thanh C để liên hệ 3 người con gái ông M đang quản lý đất để chuộc đất, khi gặp thỏa thuận thì 3 người đồng ý cho chuộc đất với giá 160.000 đồng/gia x 650 tạ = 104.000.000 đồng nhưng do không đủ tiền nên ông đi hỏi mượn tiền, đến chiều cùng ngày thì có đủ tiền chuộc đất nhưng ông K chồng bà H1 không đồng ý cho chuộc.

[2.1.4] Các bị đơn xác định đất tranh chấp là ông Phan Văn M nhận chuyển nhượng từ ông T vào năm 1990. Ông Phan Văn M đã quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 đối với diện tích 8500m², thuộc thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10 và sau đó tặng cho lại các con gồm Phan Mỹ H1 diện tích 3.316m² tại thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, Phan Thanh E diện tích 2.592m² tại thửa đất số 2054, tờ bản đồ số 10 và Phan Ngọc D diện tích 2.592m² tại thửa đất số 2055, tờ bản đồ số 10 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T tại thửa đất 947, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m². Trường hợp ông T muốn chuộc lại đất thì theo giá đất được hội đồng định giá, cụ thể: Đất của Phan Mỹ H1 diện tích 3.316m² x 75.000.000 đồng/công (diện tích 1 công bằng 1.296m²) = 191.898.148 đồng; đất Phan Thanh E diện tích 2.592m² = 150.000.000 đồng; đất Phan Ngọc D diện tích 2.592m² = 150.000.000 đồng.

[2.1.5] Xét thấy, chứng cứ nguyên đơn đưa ra chứng minh cho yêu cầu chuộc lại đất là “Tờ cổ đất” được lập ngày 28/10/1995 do ông T và ông M ký. Theo nguyên đơn trình bày thì khi thoả thuận cổ đất thì lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 1 bản, có nội dung như nhau, cụ thể là “*Tôi tên Nguyễn Văn T có cổ cho anh Phan Văn M là 6,5, bằng chữ sáu công rưỡi, số bằng 650 = chữ sáu trăm năm chục gia, thời gian 25 năm, bằng chữ hai lăm năm. Nếu khi nào chuộc theo thời điểm*”. Sau khi ký thì có xác nhận của trưởng ban Lý Văn G, nội dung “*theo tờ nhượng đất của anh Nguyễn Văn T cho anh Phan Văn M là sự thật, kính chuyển đến ban nhân dân xã giúp đỡ*” đề ngày 20/11/1995. Phía bị đơn không thừa nhận cầm cổ đất với nguyên đơn và xác định đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng năm 1990 nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn có cung cấp 01 bản phô tô thể hiện “Tờ cổ đất” đề ngày 28/10/1995 có nội dung “*Tôi tên Nguyễn Văn T có cổ cho anh Phan Văn M là 6,5, bằng chữ sáu công năm với số lúa bằng 650 gia bằng chữ 650 gia, thời gian bằng 25 năm nếu khi nào chuộc thì theo thời điểm*”, có ông T và ông M ký tên, có xác nhận của trưởng ban tên Lý Văn G và tại phiên toà bị đơn xác định đó là giấy chuyển nhượng đất theo xác nhận của trưởng ấp Lý Văn G. Từ chứng cứ, lời khai các bên đưa ra, có căn cứ xác định: Giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phan Văn M có thoả thuận việc cổ đất bằng văn bản là “*Tờ cổ đất*” lập ngày 28/10/1995, có trưởng ban nhân dân ấp 38 xác nhận ngày 20/11/1995 là sự thật. Do ông Lý Văn G đã chết nên Toà án không ghi được ý kiến để xác định nội dung xác nhận là thoả thuận cầm cổ đất hay nhượng đất giữa ông T và ông M. Tuy nhiên, xét nội dung tờ cổ đất và lời khai của các con ông M gồm: bà Phan Thị H N, ông Phan Thanh S, bà Phan Thị V, ông Phan Thanh C đều khai thống nhất diện tích đất 6,5 công tầm cây là đất của ông Nguyễn Văn T cầm cổ cho ông Phan Văn M. Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất 6,5 công tầm cây được đo đạc thực tế 9.050,4m² thuộc thửa 694, thửa 695 và thửa 736, tờ bản đồ số 5 (là thửa 974, thửa 2054 và thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ), đất tọa lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B là của ông Nguyễn Văn T cầm cổ cho ông Phan Văn M theo “*Tờ cổ đất*” lập ngày 28/10/1995.

[2.1.6] Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất “*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”. Như vậy, pháp luật chỉ quy định quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất, không quy định về cầm cổ quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cổ quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phan Văn M là vô hiệu và cần tuyên hủy tờ cổ đất đề ngày 28/10/1995 đối với 6,5 công theo diện tích đo đạc thực tế 9.050,4m² thuộc thửa 694, thửa 695 và thửa 736, tờ bản đồ số 5 (là thửa 974, thửa 2054 và thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ) theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 và căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên buộc bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D và bà Phan Thanh E là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất có

nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.050,4m² đất. Đồng thời, buộc ông T, bà H trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Văn M là các con của ông M gồm: Bà Phan Thị V, ông Phan Thanh S, ông Phan Thanh L, bà Phan Hồng T, ông Phan Thanh H, ông Phan Thanh C, bà Phan Thị H N, bà Phan Thị H, bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D và bà Phan Thanh E số lúa đã nhận của ông Phan Văn M 650 gia lúa. Mặt khác, do loại lúa ông T, ông M thoả thuận cầm cố là loại lúa tên 42, hiện nay không còn. Theo trình bày của trường cấp 38 xác định địa phương đang canh tác loại lúa Lài Thơm 8, có tính tương đồng với lúa 42 nên Hội đồng xét xử căn cứ loại và giá lúa Lài Thơm 8 để buộc nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả. Theo nguyên đơn xác định giá lúa Lài Thơm 8 tại thị trường hiện nay là 160.000 đồng/gia x 650 gia = 104.000.000 đồng, còn bị đơn thì không xác định được giá lúa và không có ý kiến gì. Tại phiên toà, nguyên đơn tự nguyện hoàn trả tổng số tiền 120.000.000 đồng, xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật nên được ghi nhận. Do đó, buộc ông T, bà H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 120.000.000 đồng cho các con của ông Phan Văn M do các bị đơn bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D và bà Phan Thanh E đại diện nhận.

[2.2] Xét yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 546858 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp cho ông Phan Văn M ngày 25/6/2000 tại thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005866 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho bà Phan Thanh E ngày 28/10/2011 tại thửa đất số 2054, tờ bản đồ số 10, diện tích 2592m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005867 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho bà Phan Ngọc D ngày 28/10/2011 tại thửa đất số 2055, tờ bản đồ số 10, diện tích 2592m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005865 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho bà Phan Mỹ H1 ngày 28/10/2011 tại thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.316m², nhận thấy:

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn M (bút lục số 155-160) được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M đã không xác minh nguồn gốc đất, khi cấp không đo đạc thực tế nên dẫn đến việc cấp không đúng đối tượng. Cụ thể, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông M (BL 160) có thể hiện nguồn gốc đất là sang tươi mà trong hồ sơ cấp giấy không có văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông T sang ông M. Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hoà Bình) không xem xét, làm rõ vấn đề chuyển nhượng giữa ông M và ông T mà đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M là có sai sót về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông M là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì việc cấp sai vị trí, chồng lấn ranh giới và

không đúng đối tượng thì phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng. Vì vậy, có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp cho ông Phan Văn M. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn M được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là Hòa Bình) cấp không đúng theo quy định của pháp luật và bị hủy nên tất yếu dẫn đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông M dành cho 03 người con gái là Phan Mỹ H1, Phan Thanh E, Phan Ngọc D và việc Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 3 bị đơn cũng không đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của các bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là Hòa Bình) cấp cho ông Nguyễn Văn T, nhận thấy: Tòa án đã có công văn yêu cầu các cơ quan cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Tuy nhiên, đến nay các cơ quan cũng không tìm thấy và không cung cấp được. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hòa Bình) cấp cho ông T vào ngày 09/04/2004 cùng với sự thừa nhận của đương sự về nguồn gốc đất tranh chấp là của nguyên đơn nên có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận của ông T là đúng đối tượng, đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H; không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Phan Thanh E, bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D; xét đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận; xét đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn chưa phù hợp nên không được chấp nhận; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[4] Án phí sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông T, bà H không phải chịu; ông T, bà H đã dự nộp 1.950.000 đồng theo Biên lai thu số 0002619 ngày 03/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được hoàn lại đủ. Các bị đơn bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 phải chịu 300.000 đồng (mỗi người phải chịu 100.000 đồng), nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

Về án phí dân sự có giá ngạch: Ông T, bà H phải chịu nhưng được miễn do có đơn và thuộc trường hợp người cao tuổi.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 18.319.182 đồng. Các bị đơn bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 phải chịu. Ông T, bà H đã dự nộp đủ và chi xong nên buộc bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà H số tiền 18.319.182 đồng (mỗi người phải trả số tiền 6.304.394 đồng), nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34; điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; Điều 95, Điều 106, Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật Đất Đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H đòi bà Phan Mỹ H1, bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D cho chuộc lại đất cầm cố 6,5 công tầm cây qua đo đạc thực tế có diện tích 9.050,4m² thuộc thửa 694, thửa 695 và thửa 736, tờ bản đồ số 5 (là thửa 974, thửa 2054 và thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ), đất tọa lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho ông Phan Văn M, bà Phan Ngọc D, bà Phan Thanh E, bà Phan Mỹ H1.

1.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phan Văn M là vô hiệu; hủy Tờ có đất đề ngày 28/10/1995 đối với 6,5 công tầm cây qua đo đạc thực tế có diện tích 9.050,4m² thuộc thửa 694, thửa 695 và thửa 736, tờ bản đồ số 5 (là thửa 974, thửa 2054 và thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ), đất tọa lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

1.2. Buộc bị đơn bà Phan Thanh E có nghĩa vụ giao trả ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H diện tích đất 2.768,5m² tại thửa 695, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa 974 và một phần thửa 2054, tờ bản đồ số 10 cũ); đất có vị trí, số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Phan Ngọc D (phần thứ 2), cạnh dài 71,78m + 44,36m;
- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Thanh B, ông Nguyễn Hoàng H, ông Trương Hồng T, cạnh dài: 45,28m + 8,68m + 16,13m + 34,13 + 9,80m;
- Hướng Nam giáp đất bà Phan Mỹ H1 (phần đất thứ 3), cạnh dài: 24,42m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Hồng T, cạnh dài: 23,73m.

1.3. Buộc bị đơn bà Phan Ngọc D có nghĩa vụ giao trả ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H diện tích 2.964,9m² tại thửa 694, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa 974 và một phần thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ); đất có vị trí, số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 74,00m + 44,64m;
- Hướng Tây giáp đất bà Phan Thanh E (phần thứ 1), cạnh dài: 71,78m + 44,36m;
- Hướng Nam giáp đất bà Phan Mỹ H1 (phần đất thứ 3), cạnh dài: 25,01m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Hồng T, cạnh dài: 25,57m.

1.4. Buộc bị đơn bà Phan Mỹ H1 có nghĩa vụ giao trả ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H diện tích 3.317,0m² tại thửa 736, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa 2054 và một phần thửa 2055, tờ bản đồ số 10 cũ), đất có vị trí, số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 66,24m;
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Hồng T, cạnh dài: 67,27m;
- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc M, cạnh dài: 25,52m + 24,63m;
- Hướng Bắc giáp đất bà Phan Thanh E (phần thứ 1) bà Phan Ngọc D (phần đất thứ 2), cạnh dài: 24,42m + 25,01m.

Bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D và bà Phan Mỹ H1 có quyền thu hoạch lúa và giao trả các diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H.

(Kèm theo Bản án là Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất tranh chấp của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 20/11/2023).

1.5. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Văn M gồm: Bà Phan Thị V, ông Phan Thanh S, ông Phan Thanh L, bà Phan Hồng T, ông Phan Thanh H, ông Phan Thanh C, bà Phan Thị H N, bà Phan Thị H, bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D và bà Phan Thanh E số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Giao bà Phan Mỹ H1, bà Phan Ngọc D, bà Phan Thanh E đại diện cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Văn M nhận tiền thay.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.6. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 546858 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hoà Bình) cấp cho ông Phan Văn M ngày 25/6/2000 tại thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005866 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho bà Phan Thanh E ngày 28/10/2011 tại thửa đất số 2054, tờ bản đồ số 10, diện tích 2592m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005867 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho bà Phan Ngọc D ngày 28/10/2011 tại thửa đất số 2055, tờ bản đồ số 10, diện tích 2592m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 005865 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp cho bà Phan Mỹ H1 ngày 28/10/2011 tại thửa đất số 974, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.316m², đất tọa lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện Hoà Bình) cấp ngày 09/4/2004 cho ông Nguyễn Văn T tại thửa đất số 947, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.500m², đất tọa lạc ấp 38, xã M, huyện H, tỉnh B.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông T, bà H không phải chịu; ông T, bà H đã dự nộp 1.950.000 đồng theo Biên lai thu số 0002619 ngày 03/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Bình được hoàn lại đủ. Các bị đơn bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 phải chịu 300.000 đồng (mỗi người phải chịu 100.000 đồng), nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Về án phí dân sự có giá ngạch: Ông T, bà H phải chịu nhưng được miễn do có đơn và thuộc trường hợp người cao tuổi.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 18.319.182 đồng. Các bị đơn bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 phải chịu. Ông T, bà H đã dự nộp đủ và chi xong nên buộc bà Phan Thanh E, bà Phan Ngọc D, bà Phan Mỹ H1 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà H số tiền 18.319.182 đồng (mỗi người phải trả số tiền 6.304.394 đồng), nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

5. 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 dân sự, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Giang Thị Cẩm Thúy

