

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRÀ CÚ
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 06/2022/DS-ST

Ngày 07 - 4 - 2022

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hủy một phần hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Thạch Thuôn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Kim Diễm

2. Bà Phước Thị Kim Huê

- Thư ký phiên tòa: Bà Kim Thị Bô Na, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Đoàn Tố Quyên, Kiểm sát viên.

Ngày 07/4/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2021/TLST-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thạch Út C, sinh năm 1967; địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Bà Sơn Thị X, sinh năm 1970; địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

1/ Bà Kim Thị V, sinh năm 1965; địa chỉ địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị V: Ông Thạch Út C, sinh năm 1967; địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 24/9/2021.

2/ Bà Sơn Thị S, sinh năm 1961; địa chỉ ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3/ Ông Sơn Kh, sinh năm 1972; địa chỉ ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Bà Sơn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5/ Ông Sơn N, sinh năm 1979; địa chỉ Khóm X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị S, bà Sơn Thị H và ông Sơn Kh: Bà Sơn Thị X, sinh năm 1970; địa chỉ địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2021.

6/ Ông Thạch C, sinh năm 1967; địa chỉ địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7/ Bà Lâm Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ địa chỉ ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

8/ Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T; địa chỉ trụ sở Khóm X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Do bà Giang Hải L – chức vụ giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

9/ Ngân hàng Thương mại cổ phần B chi nhánh Trà Vinh - Phòng giao dịch Trà Cú; địa chỉ trụ sở Khóm X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Do ông Nguyễn Thanh P - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B - chi nhánh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Thạch Út C:* Ông Phan Văn Hiếu – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Sơn Thị X:* Ông Phạm Thanh Phong – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2021, bổ sung các ngày 11/12/2021, 07/3/2022 nguyên đơn ông Thạch Út C trình bày: Gia đình ông có hai phần đất phần thứ nhất có diện tích khoảng 2.000 m² (thực đo 2.056 m², thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh). Nguồn gốc phần đất này là vào năm 1998 ông nhận chuyển nhượng từ ông Thạch C và bà Lâm Thị H, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông quản lý sử dụng phần đất này đến nay. Tuy nhiên, phần đất này lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Sơn K (ông Sơn K). Ông có nói với ông K thì ông K nói từ từ sẽ sang tên lại cho ông phần đất này; phần đất thứ hai có diện tích khoảng 2.600 m² (thực đo 2.711 m², trong đó thuộc thửa 1330 là 1.012 m², thuộc thửa 1340 là 971 m² và thửa 1341 là 728m² đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh). Nguồn gốc phần đất này vào năm 2005, ông nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Sơn K (ông Sơn K), với giá chuyển

nhượng là 02 lượng vàng 24kara. Hai bên có làm tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hộ ông Sơn K có ký tên. Ông có yêu cầu hộ ông Sơn K phải lập thủ tục sang tên cho ông đối với 02 phần diện tích đất nêu trên thì ông Sơn K chỉ giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1340, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1330 ông K nói rằng còn trong Ngân hàng và chưa có tiền trả để lấy và hứa khi nào trả được tiền cho Ngân hàng sẽ lấy giấy ra và lập thủ tục tách thửa, sang tên cho ông đối với cả 02 phần đất trên. Đến năm 2019, ông Sơn K qua đời, tình hình đất đai có biến động là bà Sơn Thị X được thừa kế đất từ ông Sơn K. Đồng thời, ngày 06/9/2019 bà X được đứng tên thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², ông có đến gặp bà X yêu cầu bà X phải tách thửa, sang tên cho ông đúng theo lời hứa trước đây, nhưng bà X cố ý đem thửa đất 1330 nêu trên để thế chấp tại Quỹ tín dụng để né tránh nghĩa vụ sang tên cho ông. Nay ông yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X với Quỹ tín dụng thị trấn T và hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X với Ngân hàng B. Đồng thời, yêu cầu công nhận phần diện tích đất 2.056 m², thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh và công nhận phần diện tích đất diện tích 2.711m², trong đó thuộc thửa 1330 là 1.012m², thuộc thửa 1340 là 971 m² và thửa 1341 là 728m², đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2021 bị đơn bà Sơn Thị X trình bày:

Đối với phần đất diện tích 2.056 m², thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B đối với ông Kim B (đã chết), sau đó ông Kim B bán cho vợ chồng ông Thạch C và bà Lâm Thị H. Sau đó, vợ chồng ông C bán lại cho ông Thạch Út C, giá bao nhiêu thì bà không rõ, gia đình bà chưa từng sử dụng phần đất này. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha của bà là ông Sơn K thì cấp luôn phần đất nêu trên cho cha của bà đứng tên, sau khi cha bà chết thì làm thủ tục thừa kế cho bà đứng tên, các anh em trong gia đình bà đều đồng ý, không ai có ý kiến gì. Nay ông Ch yêu cầu công nhận phần đất này cho ông thì bà đồng ý, không có ý kiến gì. Tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên bà đang thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T để vay 120.000.000 đồng do gia đình chưa có tiền trả hết nợ nên chưa thể lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về để tách thửa cho ông Thạch Út C.

Đối với phần đất diện tích 2.711 m² (trong đó thuộc thửa 1330 diện tích 1.012 m², thửa 1340 diện tích 971 m² và thửa 1341 diện tích 728 m²), đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh thì phần đất này khi còn sống cha của bà là ông Sơn K đã bán cho ông Thạch Út C với 02 lượng vàng 24kara đã nhận xong từ ông C và ông C đang trực tiếp sử dụng phần đất trên cho đến nay, gia đình bà không có tranh chấp gì, sau khi cha bà chết thì anh em trong gia đình thống nhất sang tên qua cho bà đứng tên và bà đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1341 thế

chấp cho Ngân hàng B để vay số tiền 150.000.000 đồng (đã trả được 37.500.000 đồng). Nay ông C yêu cầu được tách thửa hai phần đất trên thì bà cũng đồng ý nhưng hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang nằm trong Ngân hàng nên chưa làm được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn N có lời trình bày giống với lời trình bày của bà Sơn Thị X.

Tại bản tự khai ngày 14/7/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C trình bày: Phần diện tích đất nằm trong thửa 1330 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh là gia đình ông mua của ông Kim B (đã chết) 02 công tằm 2,8m với số tiền 1,7 lượng vàng 24k, gia đình ông sử dụng được một năm bán lại cho ông Thạch Út C với giá 1,8 lượng vàng 24k, không có làm giấy tờ mà giao giấy tay mua bán đất giữa gia đình ông và ông Kim B cho ông C giữ để làm thủ tục chuyển nhượng sau này.

Tại bản tự khai ngày 11/3/2022 của tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T - Do bà Giang Hải L – chức vụ giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T trình bày: Vào năm 2019, giữa Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T (sau đây được viết tắt là Quỹ tín dụng) và bà Sơn Thị X có ký kết hợp đồng tín dụng cho khoản vay với số tiền 120.000.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay này, giữa Quỹ tín dụng và bà Sơn Thị X có lập hợp đồng thế chấp, theo đó tài sản đảm bảo tiền vay của bà Sơn Thị X là thửa đất số 1330. Đến nay, bà Sơn Thị X vẫn chưa thanh toán hết khoản nợ này cho Quỹ tín dụng đến thời điểm hiện tại (ngày 11/3/2022) bà Sơn Thị X còn nợ Quỹ tín dụng tổng số tiền gốc và lãi là 140.400.000 đồng. Liên quan đến hợp đồng thế chấp thửa đất số 1330 mà bà X đang thế chấp tại Quỹ tín dụng, thì hợp đồng được lập hợp pháp theo điều khoản của hợp đồng đã ký kết thì khi nào bà Sơn Thị X có tiền để thanh toán hết nợ cho Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đang thế chấp cho bà Sơn Thị X. Riêng việc tranh chấp giữa bà Sơn Thị X và ông Thạch Út C thì Quỹ tín dụng không có ý kiến gì, để tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi bà Sơn Thị X thanh toán số tiền gốc và lãi thì Quỹ tín dụng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại bản tự khai ngày 21/01/2022 của tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần B do ông Nguyễn Thanh P - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh Trà Vinh trình bày: Vào năm 2019, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây được viết tắt là Ngân hàng B) và bà Sơn Thị X có ký kết hợp đồng tín dụng cho khoản vay với số tiền là 150.000.000 đồng để bảo đảm cho khoản vay này, giữa Ngân hàng và bà Sơn Thị X có lập hợp đồng thế chấp, theo đó tài sản bảo đảm của bà Sơn Thị X là thửa đất số 1341 và 1342. Đến nay, bà Sơn Thị X vẫn chưa thanh toán hết khoản nợ này cho bên Ngân hàng đến thời điểm hiện tại ngày 21/01/2022 bà Sơn Thị X còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 117.400.000 đồng. Đối với thửa đất số 1341 đang thế chấp tại

Ngân hàng, hiện nay đã xảy ra tranh chấp đất đai giữa ông Thạch Út C và Sơn Thị X thì bên Ngân hàng có ý kiến như sau: Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Sơn Thị X được lập hợp pháp theo điều khoản của hợp đồng đã ký kết thì khi nào bà Sơn Thị X có tiền để thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đang tranh chấp cho bà X. Riêng việc tranh chấp với ông Thạch Út C thì ngân hàng không có ý kiến gì, để Tòa giải quyết theo qui định của pháp luật

Tại phiên tòa hôm nay;

Nguyên đơn ông Thạch Út C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X với Ngân hàng B. Đồng thời, yêu cầu công nhận phần đất diện tích 2.056 m^2 , thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m^2 , tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh và công nhận phần đất diện tích 2.711 m^2 , trong đó thuộc thửa 1330 là 1.012 m^2 , thuộc thửa 1340 là 971 m^2 và thửa 1341 là 728 m^2 đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông. Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị Xuân với Quỹ tín dụng thị trấn T thì xin rút lại không yêu cầu do bà X đã trả nợ cho Quỹ tín dụng xong phía Quỹ tín dụng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X và bà X đồng ý tách thửa cho ông đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 1330.

Bị đơn bà Sơn Thị X cho rằng hiện nay bà trả nợ cho Quỹ tín dụng và Quỹ tín dụng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1330 cho bà, nay bà thống nhất tách thửa cho ông C đối với thửa đất này, đối với thửa 1340 thì ông C đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà cũng thống nhất sang tên cho ông C. Đối với thửa 1341 còn đang thế chấp cho Ngân hàng thì mong cho bà thêm thời gian để trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy tách thửa cho ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn N thống nhất với ý kiến của bà X, về việc đồng ý tách thửa cho ông C đối với thửa 1330 và thửa 1340; đối với thửa 1341 thì mong Hội đồng xét xử xem xét cho bên bị đơn thêm thời gian để sắp xếp trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy tách thửa trả cho ông C.

Vị Luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Thạch Út C cho rằng: Đối với phần diện tích đối với diện tích 3.068 m^2 thuộc một phần thửa 1330 tờ bản đồ số 10 và toàn bộ diện tích thửa 1340, tờ bản đồ số 10 tại phiên tòa bên nguyên đơn và bên bị đơn đã thỏa thuận thống nhất bên bị đơn đồng ý tách thửa cho bên nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của đương sự. Đối với phần diện tích 728 m^2 thuộc một phần thửa 1341 có diện tích chung 2.582 m^2 mà bà X đang thế chấp cho Ngân hàng B. Thấy rằng, phần đất này thuộc một phần đất mà ông C đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ gia đình bà X, quá trình tố tụng phía Ngân hàng không đưa ra được tài liệu chứng, chứng cứ để cho rằng việc nhận thế chấp phần diện tích 728 m^2 thuộc một phần của thửa 1341 là ngay tình và hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Út C.

Vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Sơn Thị X cho rằng: Đối với phần đất mà ông C mua của ông Cộ, phần đất này không phải đất của gia đình bà X, ông C đã trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K (cha bà X), phía bà X đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này để thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng đến nay phía bà X đã tắt toán hợp đồng với Quý tín dụng và lấy giấy chứng nhận để tách thửa cho ông C. Tại phiên tòa hai bên đã thỏa thuận thống nhất nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của hai bên. Đối với phần đất mà ông đã mua từ gia đình ông K, thấy rằng mặc dù việc mua bán giữa các bên không tuân thủ đúng theo quy định về hình thức của giao dịch dân sự, nhưng tại phiên tòa bị đơn cũng có thiện chí trả Ngân hàng B lấy giấy chứng nhận để tách thửa trả cho nguyên đơn phần đất này, việc này không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn; về hợp đồng thế chấp đối với thửa 1341 thì hợp đồng được xác lập năm 2019, trong trường hợp này Ngân hàng B không có lỗi nên phải bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án nhận thấy:

Tại phiên tòa bị đơn bà Sơn Thị X (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho ông Kh, bà S, bà H), ông Sơn N và ông Thạch Út C thỏa thuận được với nhau phần đất thuộc các thửa 1330 và 1340. Phía bà Sơn Thị X và những người con của ông Sơn K thống nhất sang tên tách thửa theo yêu cầu của ông Thạch Út C đối với diện tích 3.068 m² thuộc một phần thửa 1330 tờ bản đồ số 10 và toàn bộ diện tích thửa 1340, tờ bản đồ số 10. Phía ông Thạch Út C rút lại đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X và Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T đối với thửa đất 1330.

Đối với phần đất tranh chấp diện tích 2.711 m², (trong đó thuộc một phần của thửa 1330 diện tích 1.012 m², thửa 1340 diện tích 971 m² và thửa 1341 diện tích 728 m² đã thế chấp ngân hàng B chi nhánh Trà Vinh) thì phần đất này ông Chín đã nhận chuyển nhượng từ gia đình ông K với giá 02 lượng vàng 24 kara. Sau khi nhận chuyển nhượng ông C đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này đến nay, không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Thấy rằng, mặc dù về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nhưng giữa ông C và gia đình ông K đã giao nhận vàng và đất với nhau xong, phía ông Chín đã đầu tư đào ao nuôi tôm và trực tiếp quản lý sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2005 đến nay mà không có ai tranh chấp, điều này ông C, bà X và ông N đều thừa nhận và không có tranh chấp nên có căn cứ công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và công nhận phần đất này cho ông Út C. Việc bà Sơn Thị X biết rõ phần diện tích 2.711 m², (trong đó thuộc một phần của thửa 1330 có diện tích 1.012 m²; thửa 1340 có diện tích 971 m² và thửa 1341 có diện tích 728 m²) cha bà là ông Sơn K đã bán cho ông Thạch Út C và ông C đang quản lý, sử dụng nhưng cố ý đem thế chấp cho Ngân hàng B là có hành vi lừa dối trong giao dịch dân sự; phía Ngân hàng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X được cấp mà không tiến hành thẩm định thực tế ngoài phần tài sản của bà X, còn có tài sản của người khác hay không, có ai khác đang quản lý sử dụng hoặc có ai tranh chấp hay không, đặc biệt là ông C có được thông báo hoặc có ý kiến gì về việc thế chấp này hay không trong khi phần đất này ông C đã trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay. Việc này đã làm ảnh hưởng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Do đó, việc ông C yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến phần diện tích 728 m² thuộc thửa 1341 đang thế chấp tại Ngân hàng B. Đồng thời yêu cầu công nhận phần diện tích 728 m² thuộc một thửa 1341, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 2.581 m² là có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 273, Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 130, 131, 132 Bộ luật dân sự, Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

- Công nhận sự tự thỏa thuận giữa các đương sự đối phần đất thuộc thửa 1330 và thửa 1340 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Đình chỉ đối với yêu cầu Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2019.184/HĐTC ngày 16/9/2019 đối với diện tích 3.068m², thuộc thửa 1330 tờ bản đồ số 10 giữa bà Sơn Thị X với Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Út C đối với thửa 1341 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006/2019/HDTC/PGDTC ngày 16/01/2019 giữa bà Sơn Thị X với Ngân hàng B đối phần diện tích 728 m², thuộc thửa 1341 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

+ Công nhận phần đất có diện tích 2.056 m², thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Thạch Út C.

+ Công nhận phần diện tích đất 2.711 m², trong đó thuộc các thửa 1330 diện tích 1.012 m², thửa 1340 diện tích 971 m² và thửa 1341 diện tích 728 m², đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Thạch Út C.

Các đương sự được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc sang tên tách thửa phần đất nêu trên.

- Về phần tài sản trên đất do ông C trồng trên đất, tiếp tục giao cho ông C sử dụng.

- Về án phí, chi phí thẩm định: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện thì ông Thạch Út C yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X với Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T đối phần diện tích 3.068 m², thuộc thửa 1330 và hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X với Ngân hàng B đối với phần diện tích 728 m², thuộc thửa 1341. Đồng thời, yêu cầu công nhận phần diện tích đất 2.056 m², thuộc thửa 1330, mà ông C nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Thạch C và công nhận phần diện tích đất 2.711 m², (trong đó thuộc thửa 1330 là 1.012 m², thuộc thửa 1340 là 971 m² và thửa 1341 là 728m²) mà ông Chín nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Sơn K nên đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vào Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C, bà Lâm Thị H, bà Giang Hải L (đại diện Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T); ông Nguyễn Thanh P (đại diện Ngân hàng B) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Thạch Út C xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Sơn Thị X và Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T. Xét đây là sự tự nguyện đương sự nên vẫn cứ vào Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần rút yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án thấy rằng:

[2.1] Đối với phần đất diện tích 2.056 m², thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B đối với ông Kim B (đã chết) vào khoảng năm 1990. Sau đó, ông Kim B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thạch C và bà Lâm Thị H, hai bên có làm giấy tay đề ngày 22/02/1996 (BL173). Năm 1998 vợ chồng ông C chuyển nhượng lại cho ông Thạch Út C và ông C đã trực tiếp quản lý sử

dụng ổn định đến nay. Tuy nhiên, phần đất này lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sơn K trong khi phần đất này không phải là đất của ông K, điều này ông C, bà X và ông N đều thừa nhận. Sau khi ông K chết, các đồng thừa kế của ông K đồng ý giao cho bà X làm thủ tục nhận thừa kế đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1330, tờ bản đồ số 10 với diện tích 10.837 m². Sau đó, bà X đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp với Quỹ tín dụng vay 120.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp số 2019.184/HĐTC ngày 16/9/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến nay phía bị đơn bà X đã tắt toán hợp đồng tín dụng với Quỹ tín dụng xong nên hợp đồng thế chấp số 2019.184/HĐTC ngày 16/9/2019 đối với thửa đất số 1330 tờ bản đồ số 10 với diện tích 10.837 m² giữa bà Sơn Thị X với Quỹ tín dụng không còn. Về nguồn gốc phần đất diện tích 2.056 m², thuộc thửa 1330 không phải là đất của ông Sơn K (cha của bà X, việc này bà X cũng thừa nhận); ông Thạch Út C đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Cộ, mặc dù về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nhưng giữa ông C và vợ chồng ông C đã giao nhận vàng và đất với nhau xong, phía ông C đã đầu tư đào ao nuôi tôm và trực tiếp quản lý sử dụng ổn định phần đất này từ năm 1998 đến nay mà không có ai tranh chấp nên có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và công nhận phần đất này cho ông Thạch Út C. Tại phiên tòa giữa ông Thạch Út C và bà Sơn Thị X đã thỏa thuận thống nhất phía bà Sơn Thị X và những người có quyền lợi bên bị đơn bà X đồng ý tách thửa cho để trả cho ông Thạch Út C đối với diện tích 2.056 m² thuộc một phần của thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m². Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử công nhận.

[2.2] Đối với phần đất diện tích 2.711 m², (trong đó thuộc một phần của thửa 1330 có diện tích 1.012 m²; thửa 1340 có diện tích 971 m² và thửa 1341 có diện tích 728 m²), đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Phần đất này vào năm 2005, khi ông Sơn K còn sống thì ông K đã lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Thạch Út C với giá 02 lượng vàng 24 kara (BL172). Sau khi nhận chuyển nhượng ông C đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này đến nay, không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Sau khi ông K chết, các đồng thừa kế của ông K đồng ý giao cho bà X làm thủ tục nhận thừa kế đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1330, tờ bản đồ số 10 với diện tích 10.837 m² và thửa 1341 diện tích 2.582m². Đối với thửa đất 1330 thì được bà X thế chấp tại Quỹ tín dụng để vay 120.000.000 đồng (đến nay bà X đã tắt toán hợp đồng với Quỹ tín dụng). Còn thửa đất 1341, diện tích 2.582m² (đất ở 70m², đất cây lâu năm 2.512m² trồng cây lâu năm), được bà X thế chấp cho Ngân hàng B theo hợp đồng thế chấp số 006/2019/HĐTC/PGDTC ngày 16/01/2019 để vay số tiền 150.000.000 đồng. Thấy rằng, mặc dù về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nhưng giữa ông C và gia đình ông K đã giao nhận vàng và đất với nhau xong, phía ông C đã đầu tư đào ao nuôi

tôm và trực tiếp quản lý sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2005 đến nay. Điều này ông C, bà X và ông N đều thừa nhận và không có tranh chấp nên có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và có căn cứ công nhận phần đất nêu trên cho ông Thạch Út C.

[2.3] Phía bà X, mặc dù biết rõ việc cha của bà là ông Sơn K đã chuyển nhượng phần đất diện tích 2.711 m² (trong đó có diện tích 728 m² thuộc thửa 1341) nêu trên cho ông C và đã giao cho ông C sử dụng ổn định từ năm 2005 nhưng sau khi làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Sơn K để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn có hành vi lừa dối để ký thế chấp cho Ngân hàng đối với thửa đất 1341 diện tích 2.582m² (trong đó có diện tích 728 m² đã chuyển nhượng cho ông C); phía Ngân hàng B chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X được cấp mà không tiến hành thẩm định thực tế ngoài phần tài sản của bà X đang trực tiếp quản lý sử dụng, còn có tài sản của người khác hay không, có ai khác đang quản lý sử dụng hoặc có ai tranh chấp hay không, đặc biệt là ông C có được thông báo hoặc có ý kiến gì về việc thế chấp này hay không trong khi phần đất này ông C đã trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay. Việc này đã làm ảnh hưởng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Do đó, việc ông C yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến phần diện tích 728 m² thuộc thửa 1341 đang thế chấp tại Ngân hàng B và yêu cầu công nhận phần diện tích 728 m² thuộc một thửa 1341, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 2.581 m² là có căn cứ chấp nhận.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên và Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Thạch Út C là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Đối với quan điểm của Vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Sơn Thị X là có căn cứ chấp nhận một phần về việc đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa bị đơn bà Sơn Thị X và nguyên đơn ông Thạch Út C về việc bị đơn bà Sơn Thị X thống nhất tách thửa sang tên cho nguyên đơn ông Thạch Út C đối với phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1330 và thửa 1340 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Sơn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do bị đơn Sơn Thị X là người dân tộc thiểu số sống tại địa bàn xã có điều kiện kinh tế xã hội đặt biệt khó khăn (xã bãi ngang ven biển) và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên bà Sơn Thị X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lệ phí trích lục hồ sơ địa chính): Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 224, Điều 273, Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 127, Điều 130, 131, 132 Bộ luật dân sự, Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Út C.

+ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006/2019/HĐTC/PGDTC ngày 16/01/2019 giữa bà Sơn Thị Xuân với Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối phần diện tích 728 m², thuộc thửa 1341 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

+ Đình chỉ đối với việc rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2019.184/HĐTC ngày 16/9/2019 đối với diện tích 3.068m², thuộc thửa 1330 tờ bản đồ số 10 giữa bà Sơn Thị X với Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn T.

+ Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Thạch Út C với bị đơn bà Sơn Thị X (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho ông Kh, bà S, bà H) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Sơn N về việc thống nhất tách thửa sang tên cho nguyên đơn ông Thạch Út C đối với phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1330 và thửa 1340 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

+ Công nhận phần đất có diện tích 2.056 m², thuộc thửa 1330, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung 10.837 m², tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Thạch Út C.

Phần đất có các tứ cận như sau (có sơ đồ phần A kèm theo)

- Hướng Đông giáp thửa 2242, kích thước 52,9 mét;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 1330, kích thước 73,9 mét;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 1330, kích thước 33,4 mét;
- Hướng Bắc giáp đê biển, kích thước 38,3 mét.

+ Công nhận phần diện tích đất 2.711 m², trong đó thuộc các thửa 1330 diện tích 1.012 m² (phần C trong sơ đồ), thửa 1340 diện tích 971 m² (phần E trong sơ đồ) và thửa 1341 diện tích 728 m² (phần D, F trong sơ đồ), đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Thạch Út C.

Cụ thể như sau:

Phần đất diện tích 1.012 m² thuộc thửa 1330 có tứ cận như sau (có sơ đồ (phần C) kèm theo)):

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1330 kích thước 20,1 mét;
- Hướng Tây giáp thửa 1339 kích thước 19,5 mét;
- Hướng Nam giáp thửa 1341, kích thước 51,9 mét;

- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1330, kích thước 50,5 mét.

Phần đất diện tích 971 m² thuộc một phần thửa 1340 có tứ cận như sau (có sơ đồ (phần E) kèm theo):

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1340 kích thước 19,4 mét;
- Hướng Tây giáp thửa 1339 kích thước 18,2 mét;
- Hướng Nam giáp thửa 1341, kích thước 52,1 mét;
- Hướng Bắc giáp thửa 1341, kích thước 54,4 mét.

Phần đất diện tích 728 m² thuộc thửa 1341 (có 02 phần, phần thứ nhất có diện tích 349 m² (phần D) và phần thứ hai có diện tích 379 m² (phần F).

+ Phần thứ nhất diện tích 349 m², có tứ cận và sơ đồ kèm theo như sau):

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1340 kích thước 4,2 mét; 1,0 mét và 2,25 mét;

- Hướng Tây giáp thửa 1339 kích thước 7,1 mét;
- Hướng Nam giáp thửa 1340, kích thước 51,4 mét;
- Hướng Bắc giáp thửa 1330, kích thước 51,9 mét.

+ Phần thứ hai diện tích 379 m², có tứ cận và sơ đồ kèm theo như sau):

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1341 kích thước 8,3 mét;
- Hướng Tây giáp thửa 1339 kích thước 6,2 mét;
- Hướng Nam giáp thửa 1342, kích thước 52,3 mét;
- Hướng Bắc giáp thửa 1340, kích thước 52,1 mét.

Các đương sự được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc sang tên tách thửa phần đất nêu trên theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Sơn Thị X.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lệ phí trích lục hồ sơ địa chính (chi phí tố tụng): Buộc bà Sơn Thị X phải chịu 5.329.321 đồng. Do ông Thạch Út C đã nộp tạm ứng trước bằng 6.000.000 đồng và đã chi cho chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, lệ phí trích lục hồ sơ địa chính số tiền 5.329.321 đồng nên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú thu từ bà Sơn Thị X số tiền 5.329.321 để trả lại cho ông Thạch Út C. Hoàn trả lại cho ông Thạch Út C số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn thừa bằng 670.679 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân huyện Trà Cú.

4. Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 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

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Trà Cú;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- UBND xã Kim Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thạch Thuôn

