

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST

Ngày: 24-8-2022

V/v Tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T – TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Báu.
2. Ông Nào Thiên Minh Trí.

- Thư ký phiên Tòa: Ông Nguyễn Quốc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Bà Từ Nữ Lệ Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2021/QĐXXDS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2021; Thông Báo mở phiên tòa số: 135/2022/TBXX-TA ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1934 (có mặt). *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1970 (có mặt). Cùng địa chỉ: Thôn L 1, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Phạm Ng - Luật sư Văn phòng Luật sư D P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số 16/18A đường Trương Định, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: Ông Phan H, sinh năm 1980; địa chỉ: Lô TM 46-28, khu phố 1, đường Đinh Đức Thiện, phường Th, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt)

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962 (Có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1964 (Xin xét xử vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Thôn L 3, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.
3. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1966. (Xin xét xử vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1970. (Có mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn L 1, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.
5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên. (Xin xét xử vắng mặt)
6. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn V, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (Xin xét xử vắng mặt)
7. Bà Trương Thị B, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 16/18A đường Trương Định, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.
Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị B: Ông Phan H, sinh năm 1980; địa chỉ: Lô TM 46-28, khu phố 1, đường Đinh Đức Thiện, phường Th, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt)
8. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1948. (Có mặt)
Địa chỉ: Thôn L 3, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.
9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn L 1, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T của cha mẹ ông Nguyễn Văn Đ là vợ chồng cụ Nguyễn Văn M (chết năm 1978) và cụ Nguyễn Thị O (chết năm 1980) khai hoang tại Dốc Hầm, xã H, huyện N, nay là xã D, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Năm 1952, vợ chồng cụ M cụ O để lại cho con là ông Đ để quản lý, canh tác, trồng một số cây ăn trái, nhưng không lập giấy tờ tặng cho gì.

Năm 1983, ông Đ đã thế chấp toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần Văn Nh giá 04 (Bốn) chỉ vàng y (loại vàng Bốn số chín) và thỏa thuận khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất. Việc thế chấp đất có lập giấy viết tay và giao cho ông Nh giữ, đồng thời giao cho ông Nh hưởng toàn bộ hoa lợi thu hoạch trong thời gian thế chấp. Ông Đ đã nhận đủ 04 chỉ vàng thế chấp đất từ ông Nh.

Năm 1990, gia đình ông Đ đến xin chuộc lại đất nhưng ông Nh không trả, in cho thêm thời gian để nuôi tôm, rồi sau đó hai bên bàn bạc lại sau. Ông Nh đã chặt phá những cây ăn trái để hầm than, không thông báo cho ông Đ.

Năm 2007, ông Nh lén lút chuyển nhượng đất nêu trên nên gia đình ông Đ làm đơn ngăn chặn. Ông Nh đã đưa cho gia đình ông Đ xem 01 Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/89, có chữ ký của ông Nh, ông Đ và bà Nguyễn Thị H vợ ông Đ; các em ông Đ là: Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị B; và các con ông Đ là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn R. Ông Đ cho rằng Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/89 do ông Nh cung cấp cho Tòa án là giả mạo chữ ký của gia đình ông.

Hiện nay, toàn bộ thửa đất tranh chấp này đã được Nhà nước triển khai dự án Vina Sin đã quy chủ, Bồi thường cho ông Nh nhưng do tranh chấp nên ông

Nh vẫn chưa nhận được tiền Bồi thường này. Ông Đ không khiếu nại về trình tự, thủ tục, căn cứ thu hồi đất của Nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND huyện N về việc thu hồi đất của gia đình ông Đ đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D của gia đình ông Đ. Việc UBND huyện N (nay là huyện T) đã Ban hành quyết định thu hồi đất số 510/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND huyện N là có nhầm lẫn về người có đất được thu hồi nên sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án xác định hộ gia đình ông Đ được quyền sử dụng Thửa đất số 23 này thì ông sẽ có yêu cầu UBND huyện T đính chính lại tên người có đất được thu hồi là ông Nguyễn Văn Đ. Tuy nhiên, do Nhà nước chưa bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất tranh chấp này cho hộ ông Trần Văn Nh nên ông Đ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận toàn bộ diện tích đất của gia đình ông để gia đình ông được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước bồi thường, hỗ trợ đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ xác định lại cụ thể nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 để gia đình ông được công nhận toàn bộ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m² và 3.487 m² đất lán suối, tổng cộng là 17.670 m² là tài sản của vợ chồng ông Đ và H và các con ruột của ông Đ bà H do đã thế chấp cho ông Trần Văn Nh.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa Bị đơn là ông Trần Văn Nh do ông Phan H là người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày:

Ông Trần Văn Nh và ông Nguyễn Văn Đ có quan hệ họ hàng con cô cậu. Vào năm 1989, ông Nh có đến nhà ông Đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên cho vợ chồng ông N bà B. Khi sang nhượng đất, hai bên có lập Giấy cam kết sang nhượng đất đề ngày 08/01/89, có ông Nh, ông Đ và H người em gái của ông Đ là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị B ký tên, còn có cả H người con trai lớn của ông Đ là Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn R ký tên vào giấy sang nhượng này. Nội dung giấy sang nhượng đất là: Gia đình ông Đ đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông Nh 1,2 ha đất rẫy là diện tích đất hiện N các B đang tranh chấp. Khi sang nhượng hai bên có chỉ tứ cận, đo đạc cự ly cạnh, chứ không xác định diện tích chính xác. Gia đình ông Nh đã quản lý, sử dụng từ đó đến N, và được Nhà nước quy chủ, thu hồi đất theo Quyết định thu hồi đất số 510/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND huyện N.

Vì vậy, Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.

Quá trình tố tụng, Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Th, đồng thời là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H, cùng trình bày: Đồng ý nội dung trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bên nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà xác nhận bà là em ruột của ông Nguyễn Văn Đ. Cha bà là cụ Nguyễn Văn M đã chết năm 1978, mẹ bà là cụ Nguyễn Thị O, đã chết năm 1980, không

để lại di chúc. Cha mẹ bà có 03 người con là ông Đ, bà và bà Nguyễn Thị N. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà khai hoang như ông Đ trình bày. Cha mẹ bà đã giao diện tích đất tranh chấp cho ông Đ quản lý, sử dụng. Bà và bà N cũng thống nhất, không có tranh chấp gì. Bà có nghe ông Đ kể lại là đã thế chấp đất này cho ông Trần Văn Nh chứ không trực tiếp chứng kiến. Bà không ký vào Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/89, vì bà không Biết chữ. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, thống nhất toàn Bộ quyền sử dụng đất tranh chấp này cho ông Đ, bà không có tranh chấp, khiếu nại gì.

Quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà xác nhận bà là em ruột của ông Nguyễn Văn Đ. Cha bà là cụ Nguyễn Văn M đã chết năm 1978, mẹ bà là cụ Nguyễn Thị O, đã chết năm 1980, không để lại di chúc. Cha mẹ bà có 03 người con là ông Đ, bà và bà Nguyễn Thị B. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà khai hoang như ông Đ trình bày. Cha mẹ bà đã giao diện tích đất tranh chấp cho ông Đ quản lý, sử dụng. Bà và bà N cũng thống nhất, không có tranh chấp gì. Vào năm nào thì bà không nhớ, bà có nghe thông tin thỏa thuận ông Đ sang nhượng đất này cho ông Nh. Sau một thời gian thì ông Đ có gọi chị em bà đến nói là ông Nh đưa trước 02 chỉ vàng, còn 02 chỉ vàng ông Nh sẽ giao lại rồi ký giấy sau. Sau khi nhận đủ 04 chỉ vàng từ ông Nh thì ông Đ có đưa cho chị em bà mỗi người 2,5 phân vàng. Bà nhớ khi ông Nh đưa đủ vàng thì ông Nh có đưa tờ giấy mua Bán cho bà điểm chỉ lần tay. Tuy nhiên, tại Tờ giấy Tòa án công bố cho bà xem thì bà xác nhận bà không có lần tay, điểm chỉ gì vào vì Tờ giấy ông Nh đưa bà lần tay thời điểm đó không phải là tờ giấy này. Việc ông Đ nói chỉ thế chấp đất cho ông Nh là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà xác nhận bà không có tranh chấp, khiếu nại gì liên quan đến diện tích đất tranh chấp này.

Quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B do ông Phan H làm đại diện trình bày: đồng ý trình bày của Bị đơn ông Trần Văn Nh và trình bày của ông Phan H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 vì việc sang nhượng này vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ quy định về hình thức, cũng như việc xác nhận của UBND xã D là không đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện T:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Riêng bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Quá trình giải quyết vụ án, bà N cũng đã có đầy đủ lời khai trình bày tại Tòa án. Hiện nay bà N đã già yếu nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà N.

- Về nội dung vụ án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu: Hủy Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 để gia đình ông được công nhận toàn bộ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m² và 3.487 m² đất lán suối, tổng cộng là 17.670 m²; Buộc ông Đ phải chịu chi phí trưng cầu giám định và định giá theo quy định pháp luật; Ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án này nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu hủy Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 để gia đình ông được công nhận toàn bộ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m² và 3.487 m² đất lần suối, tổng cộng là 17.670 m² là tài sản của vợ chồng ông Đ bà H và các con ruột của ông Đ bà H do đã thế chấp cho ông Trần Văn Nh. Đất tọa lại tại thôn Th 1, xã D, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn đã ủy quyền tham gia tố tụng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đề nghị xét xử vắng mặt, đã có ủy quyền tham gia tố tụng. Bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, bà N cũng đã có đầy đủ lời khai trình bày tại Tòa án. Tại Biên bản xác minh ngày 27/6/2022 và Biên bản xác minh ngày 27/7/2022 thể hiện: Bà Nguyễn Thị N hiện nay đã già yếu, không thể nói và đi lại được. Con của bà N đang chăm sóc bà N từ chối không muốn làm đại diện hợp pháp cho bà N, gia đình bà N không muốn tham gia tố tụng tại Tòa án, không tranh chấp, khiếu nại gì trong vụ án này, không ký bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều có yêu cầu xét xử vắng mặt bà N và không có yêu cầu thực hiện thủ tục tuyên bố bà N bị hạn chế năng lực hành vi hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo quy định pháp luật để cử người đại diện hợp pháp. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

2. Nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu: Hủy Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 để gia đình ông được công nhận toàn bộ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m² và 3.487 m² đất lần suối, tổng cộng là 17.670 m² là tài sản của vợ chồng ông Đ bà H và các con ruột của ông Đ bà H do đã thế chấp cho ông Trần Văn Nh. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn ông Đ và Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Nguyễn Văn Ch xác nhận, chỉ đo diện tích đất hai bên giao dịch chính là Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m², còn 3.487 m² đất lần suối thực tế không phải là đất suối mà là đất là do quá trình canh tác khai phá, phát dọn thêm, tổng cộng là 17.670 m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8) theo Trích lục Bản đồ địa chính số 343 ngày 06/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam. Do đó, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tổng cộng là 17.670 m² đất này. Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn xác định Bị đơn đã được Nhà nước quy chủ khi thu hồi

đất đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D nên chỉ tranh chấp đối với phần đất này.

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Căn cứ hồ sơ địa chính tại UBND xã D quản lý tại Sổ mục kê thành lập năm 1997, thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D đang tranh chấp quy chủ cho ông Trần Văn Nh. Lý do quy chủ đất vì vào thời điểm lập Bản đồ địa chính, ông Nh là người đăng ký quy chủ thửa đất này tại UBND xã D. Hơn nữa, vợ chồng ông Nh, bà B thừa nhận có nhận sang nhượng thửa đất tranh chấp này từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị H. Ông Đ xác nhận diện tích đất này là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn M cụ Nguyễn Thị O khai hoang, để lại cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ năm 1952. Cụ M và cụ O có 03 người con là ông Đ, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị B. Bà N và bà B đều có ý kiến để lại toàn bộ đất tranh chấp này cho vợ chồng ông Đ bà H được toàn quyền sử dụng, không tranh chấp gì. Vì vậy, có đủ cơ sở khẳng định Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Nguyễn Văn M cụ Nguyễn Thị O khai hoang, để lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất: Nguyên đơn ông Đ cho rằng vào năm 1983, do vợ ông là bà Nguyễn Thị H bị bệnh nặng nên đã thế chấp toàn bộ diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất cho ông Trần Văn Nh với giá 04 chỉ vàng Y (loại vàng Bốn số chín) để có tiền chữa bệnh cho bà H, không xác định thời hạn thế chấp, chỉ thỏa thuận đến khi nào gia đình ông có vàng trả cho ông Nh thì được chuộc lại đất. Việc thế chấp đất này có lập giấy viết tay do ông Nh giữ nên ông Đ không thể cung cấp cho Tòa án. Xét thấy: Nguyên đơn ông Đ cho rằng giao dịch giữa ông và ông Trần Văn Nh đối với diện tích đất tranh chấp chỉ là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất. Tuy nhiên, ông Đ không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc thế chấp này nên không đủ cơ sở chứng minh giữa ông Đ và ông Nh có giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất như ông Đ trình bày.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nh với vợ chồng ông Đ lập năm 1989 do Bị đơn ông Nh cung cấp cho Tòa án: Bị đơn ông Nh cho rằng Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D là do vợ chồng ông Nh nhận sang nhượng lại từ vợ chồng ông Đ bà H vào năm 1989, theo Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989.

- Về hình thức: Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989, có xác nhận của Phó Chủ tịch UBND xã H là ông Nguyễn Văn G và đóng dấu xác nhận của UBND xã H ngày 20/9/1989.

- Về nội dung: Vợ Chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị H và 02 đứa con trai lớn của ông Đ là Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn R và H em gái của ông Đ là Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị B thỏa thuận sang nhượng cho ông Trần Văn Nh 1,2ha đất rẫy, giá sang nhượng là 04 chỉ vàng Y. Chu vi đất: Chuyển bên đất phía Đông có ranh bằng cây bần chải đứng trên đất; bên kia mép suối 10m về phía Đông dài theo đất rẫy 200m. Giáp Tây có ranh tre đứng giáp với đất ông Thái Văn Đ, thẳng về phía Nam giáp đất ông Ngô N, có rào trụ sắt và dây thép gai thẳng theo đất về phía suối giáp Đông.

Xét thấy: Cả nguyên đơn ông Đ và Bị đơn ông Nh đều thừa nhận diện tích đất hai bên giao dịch chính là do nguyên đơn chỉ đo là Thửa đất số 23, tờ Bản đồ

địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m², còn 3.487 m² đất lần suôi là do quá trình canh tác khai phá thêm, tổng cộng là 17.670 m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8) theo Trích lục Bản đồ địa chính số 343 ngày 06/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đ xác định tranh chấp Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m² và cả 3.487 m² đất lần suôi, tổng cộng là 17.670 m². Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn xác định Bị đơn đã được Nhà nước quy chủ khi thu hồi đất đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D nên chỉ tranh chấp đối với phần đất này. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đ cho rằng Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 là giao mạo và có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của những thành viên gia đình ông Đ. Tuy nhiên, Cơ quan giám định là Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận đã có Kết luận giám định số 02/KLGĐ ngày 22/12/2021 (BL 208 đến BL 210) kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn R tại Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 do ông Nh cung cấp cho Tòa án. Hơn nữa, UBND xã D có Công văn số 417/UBND-KT ngày 07/12/2020 (BL 152) xác nhận vào thời điểm xác nhận của UBND ngày 20/9/1989 thì ông Nguyễn Văn G là Phó Chủ tịch của UBND xã H, chữ ký trong giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy này đúng là chữ ký của ông Nguyễn Văn G. Vì vậy, có đủ căn cứ chứng minh giữa ông Nh và vợ chồng Đ bà H có giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D. Tuy nhiên, xét về nội dung, vào thời điểm hai bên xác lập chuyển nhượng đất tranh chấp năm 1989 thì áp dụng Luật đất đai năm 1987 để giải quyết. Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định *“Nghiêm cấm việc mua, Bán, lần, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai.”*. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ bà H với ông Nh là trái pháp luật nên hợp đồng này bị vô hiệu. Tuy nhiên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông Nh với vợ chồng ông Đ bà H xác lập vào năm 1989, tức là xác lập trong giai đoạn từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được thực hiện, cụ thể: Nguyên đơn ông Đ đã nhận đủ tiền sang nhượng là 04 chỉ vàng Y (loại vàng Bốn số chín) để có tiền chữa bệnh cho bà H như ông Đ đã thừa nhận có nhận số vàng nêu trên từ ông Nh Đ lấy tiền chữa bệnh cho bà H, thực tế ông Nh cũng đã nhận đất quản lý, sử dụng đất từ đó đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông Nh bà B đã sử dụng đất ổn định, liên tục từ khi nhận sang nhượng năm 1989. Cụ thể là sau khi nhận sang nhượng đất từ vợ chồng ông Đ thì ông Nh đã cho em ông Nh là ông Trần Văn H mượn đất canh tác và sau này lấy lại đất từ ông H để tiếp tục canh tác đến khi bị thu hồi đất. Tại Công văn số 424/UBND-KT ngày 24/10/2018 của UBND xã D (BL 149) thể hiện: Đến năm 1997, khi Nhà nước đo đạc Bản đồ địa chính và quy chủ đất thì ông Nh đến UBND xã D kê khai, đăng ký quy chủ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D này. Hơn nữa, ông Nh cũng đã cải tạo đất để nuôi tôm đầu tư sản xuất trên đất ỏ định. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông Đ biết việc ông Nh chặt cây trồng trên đất để hàm than và nuôi

tôm (BL 12). Từ đó đến nay, gia đình ông Đ vẫn ở địa phương tại khu vực đất này, thấy ông Nh cải tạo đất để nuôi tôm nhưng không có ý kiến phản đối. Tại Công văn số 61/UBND-KT ngày 26/4/2022 của UBND xã D (BL 224) xác nhận: Việc cải tạo Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D để nuôi tôm vào thời điểm năm 1990 thì không vi phạm quy hoạch. Từ trước đến nay, địa phương chưa xử lý hành chính về việc cải tạo đất để nuôi tôm của hộ dân tại Thửa đất số 23 này. Mặt khác, toàn bộ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D đã được UBND huyện N (nay là huyện T) thu hồi theo Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND huyện N, quy chủ cho ông Trần Văn Nh. Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn ông Đ xác nhận không có yêu cầu hủy Quyết định này, chỉ có ý kiến sau khi có Bản án có hiệu lực của Tòa án thì yêu cầu quy chủ bồi thường khi thu hồi Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D cho gia đình ông Đ. Vì vậy, căn cứ điểm B.3 mục B tiêu mục 2.2 mục 2 chương II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ bà H với ông Nh theo Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy sang nhượng này của nguyên đơn ông Đ. Tuy nhiên, Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D đã được UBND huyện N (nay là huyện T) thu hồi đất theo Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND huyện N, quyết định này vẫn đang còn có hiệu lực (Công văn số 769/UBND-NC ngày 08/5/2018 của UBND huyện T, BL 148). Vì vậy, vợ chồng ông Nh bà B sẽ được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D theo quy định pháp luật đất đai khi Nhà nước triển khai, thực hiện dự án, xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định pháp luật đất đai.

[2.4] Đối với 3.487 m² đất lấn suối có nguồn gốc là đất suối thuộc quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 141 Luật Đất đai. Diện tích 3.487 m² đất lấn suối này cũng đã được thu hồi đất để thực hiện dự án Dốc Hầm – xã C (nay là quy hoạch dự án Cụm Công nghiệp Cà Ná). Tại Công văn số 424/UBND-KT ngày 24/10/2018 của UBND xã D (BL 149) trả lời: không công nhận quyền sử dụng đất suối này cho đương sự. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 3.487 m² đất lấn suối này cho gia đình ông là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn tại phiên tòa; chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; không chấp nhận ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ không được chấp nhận. Căn cứ Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Đ phải chịu chi phí trưng cầu giám định và chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội. Do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 141 Luật Đất đai; Căn cứ điểm B.3 mục B tiểu mục 2.2 mục 2 chương II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 14 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu: Hủy Giấy cam kết sang nhượng lại đất rẫy đề ngày 08/01/1989 để gia đình ông được công nhận toàn bộ Thửa đất số 23, tờ Bản đồ địa chính số 24 xã D, huyện T, có diện tích 14.183 m² và 3.487 m² đất lấn suôi, tổng cộng là 17.670 m².

Vợ chồng ông Trần Văn Nh và bà Trương Thị B sẽ được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 24 xã D khi Nhà nước triển khai, thực hiện dự án, xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định pháp luật đất đai.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 2.160.000đ (*H triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*) chi phí trưng cầu giám định và 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ông Đ đã nộp đủ số tiền này.

Về án phí: ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (Ngày 24/8/2022). Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

(*Kèm theo Bản án này là Trích lục Bản đồ địa chính số 343 ngày 06/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam*).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Ngô Văn Tiến