

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ NGÃ NĂM  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 11/2019/DS-ST

Ngày: 13/05/2019.

“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Quang Nhuận.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/. Ông Trần Minh Chánh.

2/. Bà Võ Hân Hoan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/01/2019, ngày 07/5/2019 và ngày 13/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2017/TLST-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2018/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

**1 - Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lâm Văn T (Kiện), sinh năm 1981, văn bản ủy quyền lập ngày 26/4/2019 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Nhà số 176, ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

**2 - Bị đơn:**

2.1 Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1941.

2.2 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1930.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà N2 là ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977, theo văn bản ủy quyền đề ngày 04/12/2017 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Số 179, ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Út, văn phòng luật sư Việt Út thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: số 217, ấp 2, thị trấn Phú Lộc, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (Luật sư có mặt tại phiên tòa).

*3 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Chị Lâm Thị Bạch G, sinh năm 1975 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Số 212, ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.2 Anh Lâm Văn T (Kiện), sinh năm 1981 (có mặt tại phiên tòa).

3.3 Anh Lâm Chính T, sinh năm 1987 (vắng mặt tại phiên tòa).

3.4 Anh Lâm Văn M, sinh năm 1988 (vắng mặt tại phiên tòa).

3.5 Anh Lâm Hiền D, sinh năm 1992 (vắng mặt tại phiên tòa).

3.6 Anh Lâm Hoài N, sinh năm 1997 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Số 176, ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

*4 - Những người làm chứng:*

4.1 Ông Lâm Văn C, sinh năm 1947 (Vắng mặt tại phiên tòa).

4.2 Ông Trương Văn Đ (Vắng mặt tại phiên tòa).

4.3 Ông Lương Văn S, sinh năm 1956 (Vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện lập ngày 16/10/2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Huỳnh Thị N trình bày:***

Vào ngày 28/01/1996, chồng bà là ông Lâm Văn U bệnh nặng cần tiền điều trị nên có cầm cố cho vợ chồng ông T2 và bà N2 phần đất 2,5 công tầm cây đất ruộng thuộc một phần thửa 486, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 07 chỉ vàng 24K. Lúc cầm cố đất chồng bà có lập tờ cố đất viết tay, giao kết thời hạn cố là 03 năm và tờ cố đất bản chính đã giao cho ông T2 giữ, gia đình bà chỉ giữ bản photo. Sau khi chồng bà chết vào ngày 06/9/1996 âm lịch, gia đình gặp nhiều khó khăn do hỏi tiền vay, tiền mượn trị bệnh cho ông U, vì vậy khi đến hạn chuộc đất nhưng gia đình bà không có khả năng chuộc nên việc cố đất kéo dài cho đến nay. Đến năm 2016, gia đình bà có qua hỏi bà N2 chuộc lại phần đất cố 2,5 công nhưng bà N2 và ông T2 không cho chuộc nên từ đó mới phát sinh tranh chấp. Đến ngày 28/12/2016, ông T2 có đơn yêu cầu Ban nhân dân ấp Mỹ Thành hòa giải, tại buổi hòa giải ông T2 trình “Tờ nhượng đất” ngày 06/10/1996 âm lịch, do con ruột bà là Lâm Văn Kiện (tức là Lâm Văn T) đại diện gia đình bà chuyển nhượng đứt cho vợ chồng ông T2 diện

tích 2.906m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 486. Từ đó, ban hòa giải động viên kêu bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách bằng khoán cho vợ chồng ông T2 nhưng bà không đồng ý với các lý do:

Lúc lập tờ nhượng đất ngày 06/10/1996 âm lịch con trai bà là Lâm Văn T chỉ mới có 15 tuổi chưa đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự để giao dịch chuyển nhượng đất, trong khi đó việc lập tờ nhượng đất bà không hay biết gì.

Phần đất chuyển nhượng do bà đứng tên quyền sử dụng đất tại sao chuyển nhượng mà không hỏi ý kiến của bà mà lại đi giao dịch với con bà là ông Trí là không đúng, không có giá trị pháp lý.

Phía ông T2 cung cấp cho tòa án “Tờ nhượng đất” ngày 06/10/1996 âm lịch; “Tờ nhượng đất” ngày 15/3/1996 âm lịch là bà không biết, chữ ký trong hai tờ chuyển nhượng đất cũng không phải là chữ ký của chồng bà và con bà là Lâm Văn T. Gia đình bà chỉ có làm tờ cổ đất ngày 28/01/1996 cho gia đình ông T2 và bà N2.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Phạm Thị N2 cho bà chuộc lại phần đất cổ với diện tích 2,5 công tầm cây theo diện tích đo đạc thực tế là 2.836,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 07 chỉ vàng 24K theo tờ cổ đất ngày 28/01/1996 âm lịch.

***Theo đơn phản tố lập 05/02/2018 của ông Nguyễn Văn T2, bà Phạm Thị N2 và theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn C là người đại diện ủy quyền của các bị đơn như sau:***

Vào ngày 28/01/1996 âm lịch ông Lâm Văn U (chồng bà N) có cổ cho ông T2 và bà N2 diện tích đất 2,5 công tầm cây đất ruộng thuộc một phần thửa 486, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 07 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ đất là 03 năm, khi đó các bên có lập “Tờ cổ đất” đề ngày 28/01/1996 âm lịch có chữ ký của ông Lâm Văn U. Đến ngày 15/3/1996 âm lịch, ông U cùng vợ là bà N đã chuyển nhượng cho ông T2 và bà N2 0,5 công tầm cây nằm trong phần đất cổ nêu trên với giá 3,5 chỉ vàng 24K, các bên có lập “Tờ nhượng đất” đề ngày 15/3/1996 âm lịch. Tiếp theo đến ngày 06/10/1996 âm lịch, lúc đó ông U đã chết và bà N mới sinh con (tên Lâm Hoài N) còn chưa đầy 01 tháng và bà N cũng không biết chữ, nên con trai bà là Lâm Văn Kiện (tên khác là Lâm Văn T) cùng hai người bác ruột là ông Lâm Văn Chín và ông Lâm Văn Sáu đại diện gia đình chuyển nhượng toàn bộ đất cổ còn lại 02 công tầm cây cho ông T2 và bà N2 với giá 01 công là 7,5 chỉ vàng 24K, lúc chuyển nhượng các bên có lập “Tờ nhượng đất” đề ngày 06/10/1996 âm lịch (do ông Lâm Văn Chín viết tay), Lâm Văn T trực tiếp ký tên vào giấy và có sự chứng kiến ký tên của 04 người kế cận. Như vậy, phần đất 2,5 công tầm cây mà ông U và bà N cầm cổ trước đây theo tờ cổ đất lập ngày 28/01/1996 âm lịch thì đến ngày 06/10/1996 âm lịch đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông T2, bà N2. Vì vậy, ông T2 và bà N2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/1996 âm lịch, giữa vợ chồng ông T2, bà N2 với vợ chồng ông Lâm Văn U chuyển nhượng diện

tích đất 0,5 công tầm cây (diện tích đo đạc thực tế là 648m<sup>2</sup>), thuộc một phần thửa 486 tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/1996 âm lịch, giữa vợ chồng ông T2, bà N2 với Lâm Văn T (tên khác là Kiện) đại diện gia đình bà N chuyển nhượng 02 công tầm cây (diện tích đo đạc thực tế là 2.188,4m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 486, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng;

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Bạch G, anh Lâm Chính T, anh Lâm Văn M, anh Lâm Văn T (Kiện), chị Lâm Hiền D và anh Lâm Hoài Nhớ đều thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.***

***Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ cho bị đơn trình bày:***

Phần đất tranh chấp diện tích là 2.836,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, thực tế phía gia đình bà N đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông T2 và bà N2 theo các hợp đồng chuyển nhượng xác lập vào ngày 15/3/1996 âm lịch và ngày 06/10/1996 âm lịch, vì vậy phía ông T2, bà N2 có yêu cầu phản tố công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là có cơ sở. Về chủ thể chuyển nhượng đất tại hợp đồng lập 06/10/1996 âm lịch là anh Lâm Văn T là người đại diện các hàng thừa kế của ông Lâm Văn U nên có quyền chuyển nhượng đất, khi đó bà N cũng biết việc này và cũng đồng ý chuyển nhượng. Phía ông T2 và bà N2 đã thanh toán bộ số tiền chuyển nhượng đất cho gia đình bà N và đã nhận đất canh tác từ năm 1996 cho đến, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự về bên mua đã thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ thì hợp đồng vẫn được công nhận không bị vô hiệu.

***Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:***

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn cho chuộc lại phần đất cầm cố có diện tích là 2.836,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất tranh chấp 2.836,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486 nêu trên.

**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 căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**Xét về thủ tục tố tụng:**

[1]. Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N và những người làm chứng ông Lâm Văn C, ông Trương Văn Đ, ông Lương Văn S đều vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm khoản 1, 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án: trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Năm đã có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy Hội đồng xét xử cần phải bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

### **Xét về nội dung vụ án:**

[3]. Xét về tính pháp lý phần đất tranh chấp: Giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị N với các bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Phạm Thị N2 tranh chấp diện tích đất 2.836,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp MT, xã MQ, huyện Thạnh Trị (nay là thị xã Ngã Năm), tỉnh Sóc Trăng. Vào ngày 26/12/1994, Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 486 cho ông Lâm Văn U. Sau khi ông U chết vào năm 1996 (vào ngày 06/9/1996 âm lịch), đến ngày 03/6/1998 thì Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị điều chỉnh tác nghiệp (tại trang tư của giấy chứng nhận QSDĐ) cho hộ bà Huỳnh Thị N (vợ ông U) đứng tên quyền sử dụng thửa đất này, đến nay giấy chứng nhận này vẫn còn giá trị pháp lý.

[4]. Xét về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận ông T2 và bà N2 là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên kể ngày 28/01/1996 âm lịch cho đến nay. Về phía bà N trình bày lý do ông T2 và bà N2 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp là vì: Vào ngày 28/01/1996, chồng bà là ông U có phần đất tranh chấp (khoảng 2,5 công tầm cây) cho vợ chồng ông T2, bà N2 với giá 07 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 03 năm, nhưng vì gia đình bà khó khăn nên không thể chuộc lại đất nên phía ông T2, bà N2 được quyền sử dụng đến nay. Về phía ông T2 và bà N2 trình bày: Vào ngày 28/01/1996, vợ chồng ông, bà có nhận cố phần đất tranh chấp của ông U theo như lời trình bày của bà N. Tuy nhiên, sau khi cố đất ông U bị bệnh nặng cần tiền điều trị nên đến ngày 15/3/1996 âm lịch thì vợ chồng ông U thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 0,5 công tầm cây (trong số 2,5 công tầm cây đã cố) với giá 3,5 chỉ vàng 24K. Đến ngày 06/10/1996 âm lịch (sau khi ông U chết) thì anh Lâm Văn T (tên khác là Kiện) là con trai của ông U và bà N đã đứng ra đại diện gia đình chuyển nhượng luôn 02 công tầm cây đất cầm cố còn lại cho ông T2, bà N2, với giá mỗi công là 7,5 chỉ vàng 24K. Vì vậy, ông T2 và bà N2 được quyền sử dụng phần đất này kể từ năm 1996 cho đến nay.

[5]. Qua xem xét “Tờ nhượng đất” lập ngày 15/3/1996 với nội dung là vợ chồng ông Lâm Văn U đồng ý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N2 “*nửa công đất cặp nhà của chị theo sự thống nhất của vợ chồng tôi: bản số tiền uy ra vàng 3 chỉ rưỡi*”. Trong “Tờ nhượng đất” có chữ ký đề tên “Lâm Văn U” và chữ ký của người bàn cậ “Lương

Văn S". Phía bà Huỳnh Thị N cho rằng vợ chồng bà không có xác lập "Tờ nhượng đất" với nội dung chuyển nhượng đất nêu trên và chữ ký đề tên "*Lâm Văn U*" không phải của chồng bà. Bà N chỉ thừa nhận ông U có cổ đất cho vợ chồng bà N2 và chữ ký đề tên "*Lâm Văn U*" trong "tờ cổ đất" lập ngày 28/01/1996 là chữ ký của ông U. Tại Kết luận giám định số 307/PC09-GĐ ngày 30/10/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng kết luận chữ ký và chữ viết mực màu xanh đen mang tên "*Lâm Văn U*" trong "Tờ nhượng đất" lập ngày 15/3/1996 so với chữ ký và chữ viết mực màu đỏ mang tên "*Lâm Văn U*" trong "tờ cổ đất" lập ngày 28/01/1996 là do một người cùng ký và viết ra. Đồng thời qua xác minh người làm chứng ông Lương Văn S xác nhận: ông có ký tên trong "Tờ nhượng đất" lập ngày 15/3/1996 về việc "vợ chồng ông U" chuyển nhượng cho ông T2 và bà N2 0,5 công tầm cây đất, ông U là người viết và ký tên vào "Tờ nhượng đất", nhưng vì từ đó đến nay đã quá lâu nên ông không thể nhớ là giá chuyển nhượng bao nhiêu và vị trí đất chuyển nhượng ở đâu. Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định vào ngày 15/3/1996 âm lịch ông U đã chuyển nhượng cho ông T2, bà N2 0,5 công tầm cây đất ruộng trong số 2,5 công tầm cây đã cầm cố vào ngày 28/01/1996 âm lịch. Thời điểm này bà N đang chung sống với ông U và theo lời trình bày của ông Sơn nêu trên và những người làm chứng là ông Lâm Văn Chín, ông Nguyễn Trung Lắm đều biết là "vợ chồng ông U" có chuyển nhượng đất cho ông T2, bà N2, qua đó có cơ sở xác định bà N có biết và đồng ý việc chuyển nhượng đất của chồng là ông U. Về vị trí phần đất chuyển nhượng là phía sau đất của bà N2 theo kết quả thẩm định của Tòa án (theo sự chỉ ranh của ông C) phần đất có diện tích là 648m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông T2 và bà N2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/3/1996 là có căn cứ và phù hợp với quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Qua xem xét "Tờ nhượng đất" lập ngày 06/10/1996 âm lịch với nội dung là: anh Lâm Văn Kiện (tên khác là Trí) đại diện gia đình chuyển nhượng cho ông T2 và bà N2 diện tích đất 2.906m<sup>2</sup> với giá mỗi công là 7,5 chỉ vàng 24K. Trong "Tờ nhượng đất" có chữ ký xác nhận của những người kế cận là ông Lâm Văn Chín, ông Lâm Văn Sáu, ông Mai Văn Phên và ông Nguyễn Trung Lắm. Hiện nay ông Lâm Văn Sáu và ông Mai Văn Phên đã chết. Qua kết quả xác minh của Tòa án đối với người làm chứng ông Lâm Văn Chín (là anh ruột của Út) trình bày: trước đây vợ chồng ông U, bà N có cổ đất cho vợ chồng ông T2, bà N2, nhưng một thời gian sau thì chuyển nhượng cho ông T2, bà N2 0,5 công tầm cây. Sau đó thì ông U chết, khi làm đám tang xong thì gia đình thiếu nợ, khi đó bà N mới sinh con nên có nhờ ông và người anh tên Lâm Văn Sáu cùng con trai là Lâm Văn T đứng ra chuyển nhượng toàn bộ phần đất cổ còn lại cho ông T2, bà N2. Ông là người viết "Tờ nhượng đất" lập ngày 06/10/1996 âm lịch và có ký tên vào. Thực tế phần đất tranh chấp gia đình bà N đã chuyển nhượng hết cho ông T2 và bà N2. Qua xác minh ông Nguyễn Trung Lắm xác nhận: ông có ký tên vào "Tờ nhượng đất" lập ngày 06/10/1996 âm lịch, theo ông biết trước đây vợ chồng ông

U có cổ đất cho ông T2, bà N2 2,5 công tầm cây đất ruộng, vài tháng sau thì ông U sang 0,5 công tầm cây, đến khi ông U chết gia đình thiếu nợ, bà N thì mới sinh con nên Lâm Văn Kiện (là con trai ông U) cùng hai người bác ruột là Lâm Văn Sáu và Lâm Văn Chín đứng ra chuyển nhượng toàn bộ phần đất cổ còn lại cho ông T2 và bà N2. Về phía anh Lâm Văn T không thừa nhận tham gia chuyển nhượng đất và ký tên vào “*Tờ nhượng đất*” lập ngày 06/10/1996 âm lịch, tuy nhiên qua lời khai của những người làm chứng ông Chín (là bác ruột của anh T) và ông Lắm là người có uy tín ở địa phương (nguyên Bí thư kiêm Chủ tịch UBND xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm), từ đó có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định anh Lâm Văn T có đại diện gia đình chuyển nhượng cho ông T2 và bà N2 02 công tầm cây đất ruộng còn lại. Xét thấy, phần đất chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng của bà N và là di sản của ông U, tại thời điểm chuyển nhượng đất vào năm 1996 anh T chưa đủ 18 tuổi, nên không đủ điều kiện để đại diện cho bà N và những người thừa kế của ông U để thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 152 Bộ luật dân sự năm 1995. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 06/10/1996 âm lịch bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

[7]. Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đều bị hạn chế về nhận thức pháp luật, đều không biết được quy định của pháp luật về điều kiện của người đại diện khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất đai. Tuy nhiên, xét về mặt đạo đức xã hội: tại thời điểm chuyển nhượng, hoàn cảnh gia đình bà N gặp nhiều khó khăn: ông U vừa mất, bà N thì mới sinh con, trong nhà anh Lâm Văn T là con trai lớn chỉ mới 15 tuổi, vì cần tiền xoay trở lúc khó khăn nên gia đình đã giao cho anh T đại diện đứng ra thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất là chưa đúng với quy định pháp luật. Giữa ông T2, bà N2 với gia đình bà N có mối quan hệ bà con với nhau, đồng thời có hai người bác ruột của anh T cùng đại diện đứng ra chuyển nhượng đất, nên phía ông T2 và bà N2 đã thông cảm nhận chuyển nhượng đất có thiện chí giúp đỡ bà con trong lúc khó khăn là cách xử sự hợp tình, hợp lý. Nay phía gia đình bà N lại phủ nhận không có việc chuyển nhượng đất mà cho rằng đây là đất cầm cố là thiếu trung thực, do vậy để đảm bảo quyền lợi chính đáng của ông T2, bà N2 là người ngay tình, Hội đồng xét xử xác định lỗi của phía các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu như sau: lỗi của gia đình bà N là 70% và lỗi của ông T2, bà N2 là 30%.

[8]. Về xác định giá trị chênh lệch của phần đất chuyển nhượng bị vô hiệu tại thời điểm xác lập giao dịch với thời điểm hiện nay là: Theo “*Tờ nhượng đất*” lập ngày 06/10/1996 âm lịch, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng mỗi công đất là 7,5 chỉ vàng 24K nhưng quy ra tiền để thanh toán. Nhận thấy, kể từ thời điểm chuyển nhượng đất năm 1996 cho đến nay giá trị đất và tỷ lệ giá vàng trượt giá rất lớn, trong khi giá trị tiền đồng lại giảm. Để đảm bảo quyền lợi của ông T2, bà N2, Hội đồng xét xử xác định giá vàng hiện tại để cơ sở tính giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng. Tại phiên tòa, ông C (người đại diện của ông T2, bà N2) xác nhận là: ông T2 và bà N2 đã bỏ ra tổng cộng 17 chỉ vàng 24K cho hai lần chuyển nhượng 2,5 công tầm cây đất tranh chấp, như vậy sau khi trừ số vàng chuyển nhượng 0,5 công tầm cây là 3,5 chỉ vàng

24K, thì số vàng chuyển nhượng 02 công tằm cây là 13,5 chỉ vàng 24K. Từ đó, giá trị chênh lệch của phần đất chuyển nhượng được xác định như sau: giá đất hiện nay là:  $2.188,4m^2 \times 45.000 \text{ đồng}/m^2 = 98.478.000 \text{ đồng}$ ; giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là: 13,5 chỉ vàng 24K  $\times 3.578.000 \text{ đồng}/1 \text{ chỉ} = 48.303.000 \text{ đồng}$ ; giá trị đất chênh lệch là:  $98.478.000 \text{ đồng} - 48.303.000 \text{ đồng} = 50.175.000 \text{ đồng}$ . Như vậy, số tiền mà bà N và các con phải bồi thường thiệt hại cho ông T2, bà N2 tương ứng với phần lỗi 70% là:  $50.175.000 \text{ đồng} \times 70\% = 35.122.500 \text{ đồng}$ .

[9]. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu như đã phân tích nêu trên, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phía ông T2, bà N2 là người đang quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng nên có nghĩa vụ giao trả đất lại cho bà N và những người thừa kế của ông U là: Lâm Thị Bạch G, Lâm Văn T, Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N. Ngược lại bà Huỳnh Thị N, Lâm Thị Bạch G, Lâm Văn T, Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T2 và bà N2 tổng số tiền 83.425.500 đồng (*tám mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn, năm trăm đồng*).

[10]. Tại phiên tòa, ông C trình bày: kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất năm 1996 cho đến nay, hàng năm phía bên ông T2 và bà N2 đều có cải tạo đất như cày bừa, trực xới với chi phí khoảng 300.000 đồng/công/năm, do vậy ông yêu cầu xem xét chi phí cải tạo đất này cho ông T2 và bà N2. Hội đồng xét xử nhận thấy, phía ông C đặt ra yêu cầu nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, đây là nghĩa vụ của người yêu cầu nhưng không thực hiện được nên chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, chi phí cải tạo đất mà ông C đưa ra là phục vụ cho từng mùa vụ lúa của ông T2, bà N2, nếu như đầu tư chi phí này thì lúa sẽ cho năng suất cao và người thụ hưởng là ông T2 và bà N2. Vì vậy số tiền ông T2, bà N2 bỏ ra làm đất hàng năm thì ông, bà đã thu lại từ nguồn thu hoạch lúa, ông bà không bị thiệt hại khi phải giao trả đất lại cho gia đình bà N.

[11]. Với các căn cứ đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án đã trình bày phần trên. Đồng thời chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2. Xét đề nghị của Luật sư về việc áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 về bên nhận chuyển nhượng đất đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ về tiền nên hợp đồng không bị vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch chuyển nhượng đất của ông T2, bà N2 được thực hiện vào thời điểm năm 1996 nên không chịu sự điều chỉnh Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy không thể áp dụng quy định của Bộ luật này để giải quyết sự việc theo đề nghị của Luật sư.

[12]. Về chi phí giám định chữ ký và chữ viết là 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*), bà N phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì ông T2 và bà N2 đã nộp tạm ứng trước chi phí này, nên bà N có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho ông T2 và bà N2.

[13]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc đối với phần đất tranh chấp tổng cộng là 3.713.000 đồng (*ba triệu, bảy trăm mười ba ngàn đồng*), bà N phải

chịu chi phí này theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

[14]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các đương sự bà N, ông T2 và bà N2 là những người phải chịu án phí, tuy nhiên các ông, bà đều là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí 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.

Các đương sự: Lâm Thị Bạch G, Lâm Văn T, Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N là những người thừa kế của ông Lâm Văn U phải chịu trách nhiệm liên đới cùng với bà N thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T2, bà N2 đối với phần đất di sản được giao trả, nên mỗi người phải chịu án phí với số tiền là 595.900 đồng (*năm trăm chín mươi lăm ngàn, chín trăm đồng*).

Vì các lẽ nêu trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 152 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1, 2 và 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N về việc buộc ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2 cho chuộc lại phần đất cầm cố với diện tích 2.836,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 07 (tờ bản đồ cũ số 09), tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 15/3/1996 âm lịch đối với diện tích đất 648m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 07 (tờ bản đồ cũ số 09), tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng:

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2 được quyền sử dụng diện tích đất 648m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 07 (tờ bản đồ cũ số 09), tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T2 có số đo 16,92m; hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn Hoàng có số đo 16,92m; hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Hoàng có số đo

38,4m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 486 có số đo 38,22m (có sơ đồ phần đất kèm theo bản án).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N cấp ngày 26/12/1994 (được điều chỉnh tác nghiệp ngày 03/6/1998) về diện tích của thửa đất 486, tờ bản đồ số 07 (tờ bản đồ cũ số 09), tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, vì đã công nhận cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2 được quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 486 nêu trên.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 06/10/1996 âm lịch đối với diện tích đất 2.188,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 07 (tờ bản đồ cũ số 09), tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/1996 âm lịch bị vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Phạm Thị N2 có nghĩa vụ giao trả cho bà Huỳnh Thị N, Lâm Thị Bạch G, Lâm Văn T, Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N diện tích đất 2.188,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 486, tờ bản đồ số 07 (tờ bản đồ cũ số 09), tọa lạc ấp MT, xã MQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn Bưởi số đo 57,38m; hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn Hoàng có số đo 58,08m; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 486 đã công nhận cho ông T2, bà N2 có số đo 38,22m; Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Bưởi có số đo 37,6m (có sơ đồ phần đất kèm theo bản án).

- Buộc bà Huỳnh Thị N, Lâm Thị Bạch G, Lâm Văn T, Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông T2 và bà N2 tổng số tiền 83.425.500 đồng (*tám mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn, năm trăm đồng*).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Bà Huỳnh Thị N phải chịu chi phí giám định chữ ký và chữ viết với số tiền là 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*), bà N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông T2 và bà N2.

- Bà Huỳnh Thị N phải chịu chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 3.713.000 đồng (*ba triệu, bảy trăm mười ba ngàn đồng*), bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

- Bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị N2 là những người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng các ông, bà đều là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

- Các đương sự: Lâm Thị Bạch G, Lâm Văn T, Lâm Chính T, Lâm Văn M, Lâm Hiền D, Lâm Hoài N mỗi người phải chịu án phí với số tiền là 595.900 đồng (*năm*

trăm chín mươi lăm ngàn, chín trăm đồng), các đương sự nêu trên có nghĩa vụ nộp số tiền án phí mình phải chịu.

5/ Kể từ ngày những người được thi hành án về tiền nêu trên có đơn yêu cầu thi hành án, thì những người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

6/ Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày niêm yết hợp lệ bản án.

*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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh ST;
- UBND thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

**Phạm Quang Nhuận**