

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 57/2023/DS-ST

Ngày: 27-9-2023.

“V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Anh Tuấn.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lê Hoàng Diệt.

Ông Đặng Duy Tân.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đoàn Minh Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (QSDD) và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2023/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị T, sinh năm 1958. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28-02-2022 *(Có mặt)*)

Địa chỉ: Số F H, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Lưu Văn H, sinh năm 1954. *(Vắng mặt)*

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lưu Thanh M, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 12-12-2022 *(Có mặt)*)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1930. (*Vắng mặt*)

2/ Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1981. (*Vắng mặt*)

3/ Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1982. (*Vắng mặt*)

4/ Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1986. (*Vắng mặt*)

Ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X cùng ủy quyền cho ông Kim Điền P. (Theo văn bản ủy quyền ngày 17-3-2023).

5/ Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1989. (*Vắng mặt*)

6/ Bà Huỳnh Thị L. (*Vắng mặt*)

Cùng cư trú: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Ngân hàng N1.

* *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Triệu Xuân C - Phó Giám đốc phụ trách A Chi nhánh huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số I T, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28-02-2022 của nguyên đơn bà Phan Thị T và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông Kim Điền P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Nguồn gốc đất phân đất tranh chấp: là do vợ chồng bà Phan Thị T và ông Huỳnh Văn C1 tạo lập và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C1 vào năm 1992, tại các thửa 425, 427, 429, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến khoảng năm 1993 chồng bà Phan Thị T là ông Huỳnh Văn C1 (đã chết) cầm cố cho ông Lưu Văn H diện tích đất 04 công tầm cây, thửa số 427, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, giá cố đất 08 chỉ vàng 24K, thỏa thuận khi nào có tiền thì ông H cho chuộc lại, việc cố đất có làm giấy tay do ông H giữ. Cũng trong năm 1993 thì ông C1 tiếp tục cầm cố cho ông H diện tích khoảng 1,5 công tầm cây, thửa số 425, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, giá cố đất 01 chỉ vàng 24K, lần cầm cố đất này không có làm giấy cố, chỉ thỏa thuận miệng, thời gian cầm cố thì khi nào có tiền thì ông H cho chuộc lại. Tổng diện tích đất cố là 05 công tầm cây (thời điểm cố đất không đo đạc cụ thể), với tổng số vàng cố là 09 chỉ vàng 24K.

Đến nay bà Phan Thị T có tiền chuộc lại thì ông H cho bà T chuộc lại nhưng theo giá thị trường mỗi công là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong khi trước đây ông C1 cố bằng vàng, giá vàng tính đến nay khoảng 5.500.000 đồng/chỉ cao hơn so với giá vàng thời điểm năm 1993. Mặt khác, ông H cũng đã hưởng hoa lợi từ diện tích đất cố trong suốt 20 năm là rất lớn, nay ông H yêu cầu chuộc lại

theo giá thị trường là không có căn cứ. Hiện nay, quyền sử dụng đất ông C1 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N1.

Nay bà Phan Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập năm 1993 giữa ông Huỳnh Văn C1 và ông Lưu Văn H tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 04, diện tích theo kết quả đo đạc của Tòa án là 4.956,3m², đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và thửa số 425, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.018m², đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 20-12-2022 của ông Lưu Văn H, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông Lưu Thanh M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lưu Văn H trình bày:

Vào khoảng năm 1988 - 1989 ông Lưu Văn H có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T, cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có diện tích 03 công tầm cây tại thửa 427 tờ bản đồ số 04, diện tích theo kết quả đo đạc của Tòa án là 4.956,3m², với giá 01 chỉ vàng 24K/công, tổng cộng 03 công là 03 chỉ vàng 24K, ông H đã giao đủ số vàng cho ông C1 và bà T, đồng thời ông C1 và bà T đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1988 - 1989 cho đến nay. Lúc chuyển nhượng giữa ông H và ông C1, bà T có làm giấy chuyển nhượng viết tay, nhưng giấy chuyển nhượng của ông H đã bị thất lạc.

Đến khoảng năm 1994 ông H có nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T. Phần đất có diện tích khoảng 03 công tầm cây (mua mả) thửa số 425, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.018m² và 01 phần ông H đã bán cho ông Nguyễn Văn B, vì đất lung bario nên ông C1 và bà T chuyển nhượng cho ông H phần đất này với giá 1,5 chỉ vàng 24K, ông H đã giao đủ số vàng cho ông C1 và bà T, đồng thời ông C1 và bà T đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Lúc chuyển nhượng giữa ông H và ông C1, bà T có làm giấy chuyển nhượng viết tay, nhưng giấy chuyển nhượng của ông H đã bị thất lạc.

Trong thời gian canh tác đất thì ông H có yêu cầu ông C1 và bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông C1 và bà T nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng N1 huyện M, nên không thể làm thủ tục sang tên cho ông H được, khi nào ông C1 và bà T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H. Toàn bộ hai phần đất trên ông H đã sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Vào năm 2021 bà T đến gặp ông H muốn chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất mà trước đây ông C1 và bà T đã chuyển nhượng cho ông H với giá 80.000.000 đồng/công, ông H không đồng ý, ông H yêu cầu chuyển nhượng cho bà T 90.000.000 đồng/công nhưng bà T không đồng ý. Toàn bộ phần đất đang tranh chấp ông H đã nhận chuyển nhượng của ông C1 và bà T, không phải là đất cầm cố như bà T trình bày.

Nay ông Lưu Văn H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1988 - 1989 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T đối với phần đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.956,3m² tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1994 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T đối với phần đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.018,0m², tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, 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: Nguyên đơn bà Phan Thị T cho rằng cổ đất cho ông Lưu Văn H tại thửa 425, 427 nhưng bà T không cung cấp được các chứng cứ chứng minh, đồng thời với giá cổ đất vào năm 1993 theo bà T trình bày cổ 01 công hơn 02 chỉ vàng là không đúng với thực tế. Phần đất tranh chấp ông H đã canh tác ổn định không ai tranh chấp trên 30 năm nên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là ông H chuyển nhượng theo đơn phản tố của ông H là có căn cứ. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của hai vợ chồng ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T, ông H không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh được bà T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông C1 là vô hiệu đối với thửa đất 425, 427 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Theo đơn phản tố của ông Lưu Văn H ngày 20-12-2022 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T nên cần bổ sung thêm quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Tại phiên tòa: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N và bà Huỳnh Thị L vắng mặt, ông N và bà L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy

định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn N và bà Huỳnh Thị L.

Xét về nội dung vụ án:

[2]. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 06-10-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H3 đo vẽ gồm hai phần:

Phần thứ nhất: Đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.956,3m² tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 425 có số đo 40,10m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 428 có số đo 43,05m.

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 427 do ông Huỳnh Văn Ú đang canh tác có số đo: 57,08m + 61,14m.

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Huỳnh Văn Ú có số đo: 81,23m + 29,62m + 10,57m.

Phần thứ hai: Đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.018,0m², tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn Ú đang canh tác có số đo 11,21m + 55,51m + 27,80m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 427 có số đo 40,10m + 59,30m.

+ Hướng Nam giáp phần đất thửa 425 do ông Nguyễn Văn B đang canh tác có số đo: 35,58m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất thửa 425 do ông Huỳnh Văn Ú đang canh tác có số đo: 27,72m.

Về giá trị đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất với giá đã thỏa thuận vào ngày 06-10-2023 là 1.300m² (tương đương 01 công tầm cây) có giá là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), tổng diện tích 02 phần đất tranh chấp có giá là $4.956,3\text{m}^2 + 3.018,0\text{m}^2 = 7.974,3\text{m}^2 / 1.300\text{m}^2 \times 80.000.000 \text{ đồng} = 490.726.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn). Nguyên đơn bà Phan Thị T cho rằng 02 phần đất tranh chấp nêu trên là do chồng bà T là ông Huỳnh Văn C1 cớ cho ông Lưu Văn H vào năm 1993 với giá là 09 chỉ vàng 24K nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và yêu cầu ông H cho chuộc lại đất với giá 09 chỉ vàng 24k. Bị đơn ông Lưu Văn H cho rằng 02 phần đất nêu trên là do ông chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T vào các năm 1989-1990 và năm 1994 với giá là 4,5 chỉ vàng 24k và ông H đã canh tác ổn định từ khi mua đến nay nên ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với vợ chồng bà T và ông C1 đối với hai phần đất trên.

[3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập năm 1993 giữa ông Huỳnh Văn C1 và ông Lưu Văn H tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 04, diện tích theo kết quả đo đạc

của Tòa án là 4.956,3m², đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và thửa số 425, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.018m², đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu: Xét thấy, bà Phan Thị T cho rằng năm 1993 chồng bà là ông Huỳnh Văn C1 có cổ đất 02 lần khoảng 5,5 công tầm cây tại thửa 425, 427 cho ông Lưu Văn H với giá 09 chỉ vàng 24k, việc cổ đất có làm giấy tay do ông H giữ, khi cổ không thỏa thuận thời hạn cổ mà khi nào có tiền thì chuộc lại. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Lưu Thanh M là người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn H không thừa nhận có việc cổ đất, bà T không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc cổ đất. Ngoài ra, theo biên bản xác minh của Tòa án ngày 17-7-2023 đối với ông Ngô Văn T3, ông Trương Văn K khai rằng phần đất tranh chấp là ông H mua của vợ chồng ông Huỳnh Văn C1, bà Phan Thị T nhưng mua giá bao nhiêu, diện tích bao nhiêu thì không biết vì không trực tiếp chứng kiến việc mua bán, khi mua có ông Út H1 viết giấy mua bán nhưng ông Út H1 đã chết, thời điểm năm 1993 giá mua bán 01 công đất tầm 01 chỉ vàng 24K, còn giá cổ đất thì thấp hơn 3-4 lần, nếu cổ đất thì phải có thời gian chuộc lại. Lời trình bày của ông T3, ông K là phù hợp với lời trình bày của ông Phan Thanh V1 - Trưởng ban N2, xã M về giá mua bán đất, ông V1 cho rằng thời điểm năm 1993 thì người dân không ai cổ đất mà chỉ có sang mả nguyên thửa. Bà Phan Thị T cho rằng năm 1993 giá cổ đất 01 công hơn 02 chỉ vàng 24K là không phù hợp với thực tế tại địa phương. Đồng thời, trong quá trình canh tác đất thì ông H có sang bán cho ông Nguyễn Văn B một phần đất tại thửa 425, bà T biết việc sang bán đất giữa ông H và ông B nhưng vẫn không ngăn cản, từ đó cho thấy việc ông Lưu Văn H cho rằng đất do ông chuyển nhượng chứ không phải cầm cố là có căn cứ chấp nhận. Do đó, bà Phan Thị T cho rằng đất cầm cố và yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích nêu trên.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn H yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1988 - 1989 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T đối với phần đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.956,3m² tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1994 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T đối với phần đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.018,0m², tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng: Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 14 của Luật hôn nhân và gia đình năm 1986, ông Lưu Thanh M cho rằng khi cha ông Lưu Văn H mua đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T thì có làm giấy tay nhưng hiện nay đã bị thất lạc, bà Phan Thị T không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông H, ông H cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà T đồng ý sang bán đất cho ông H nên chỉ có căn cứ xác định ông Huỳnh Văn C1 là người đứng ra chuyển nhượng đất cho ông Lưu Văn H. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lưu Văn H đối với các phần đất tranh chấp nêu trên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận do vi phạm về mặt chủ thể ký kết hợp đồng do không chứng minh được bà Phan Thị T đồng ý

và có ký vào các hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 " *Vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua, bán, đổi, cho, vay, mượn và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thỏa thuận của vợ, chồng*". Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 vào các năm 1989-1990 và năm 1994 đều vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995 như đã phân tích nêu trên. Tại phiên tòa, ông Lưu Thanh M trình bày trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 và điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10-8-2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Về mức độ lỗi, bồi thường thiệt hại: Hội đồng xét xử thấy rằng ông H và ông C1 đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên mức độ lỗi của mỗi bên là 50%. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất giá 01 chỉ vàng 24K là 5.600.000 đồng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng), phần thiệt hại được xác định cụ thể như sau:

[5] Giá sang nhượng 02 thửa đất là 4,5 chỉ vàng 24k tương đương số tiền 4,5 chỉ x 5.600.000 đồng = 25.200.000 đồng. Giá đất theo thỏa thuận của các đương sự ngày 06-10-2022 là 490.726.000 đồng. Giá trị đất chênh lệch là : 490.726.000 đồng – 25.200.000 đồng = 465.526.000 đồng. Mức độ lỗi (50%) tương đương số tiền 465.526.000 đồng/2 = 232.763.000 đồng. Tại khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*". Do phần đất tranh chấp hiện nay ông Lưu Văn H đang canh tác nên ông H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phan Thị T cùng những người thừa kế của ông Huỳnh Văn C1 gồm bà Phan Thị T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn T2, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị L. Bà Phan Thị T và những người thừa kế của ông Huỳnh Văn C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lưu Văn H số tiền chuyển nhượng 25.200.000 đồng (tương đương 4,5 chỉ vàng 24k) và tiền bồi thường thiệt hại 232.763.000 đồng, tổng cộng số tiền là 257.963.000 đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn).

[6] Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Phan Thị T và ông Triệu Xuân C là người đại diện của Ngân hàng N1 về việc bà Phan Thị T đồng ý trả lại số tiền ông Huỳnh Văn C1 còn nợ Ngân hàng tính đến thời điểm ngày 22-9-2023 là 14.350.521 đồng (mười bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn, năm trăm hai mươi mốt đồng). Thời gian trả: Ngày 29-9-2023. Địa điểm giao nhận tiền: Tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Đối với phần đất ông Lưu Văn H đã sang bán cho ông Nguyễn Văn B thì trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn bà Phan Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lưu Văn H đều không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị T, ông Lưu Văn H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 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. Tuy nhiên, hiện nay bà Phan Thị T và ông Lưu Văn H đều là người trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Những người thừa kế của ông Huỳnh Văn C1 phải chịu án phí tương ứng với tổng số tiền hoàn trả cho ông Lưu Văn H là $257.963.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.898.150 \text{ đồng}$ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn N và bà Phan Thị T là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C1 hiện nay trên 60 tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

[10]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Số tiền 12.300.000 đồng, do các bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên bà Phan Thị T và những người thừa kế của ông Huỳnh Văn C1 chịu số tiền 6.150.000 đồng. Ông Lưu Văn H chịu 6.150.000 đồng. Tại phiên tòa, bà T đồng ý chịu một mình chi phí thẩm định, định giá nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bà T đã nộp đủ số tiền trên nên ông Lưu Văn H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T số tiền 6.150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 131 và khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 14 và Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào tiêu mục 2.2 và điểm c, tiêu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10-8-2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết số: 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/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập năm 1993 giữa ông Huỳnh Văn C1 và ông Lưu Văn H tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.956,3m², đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và thửa số 425, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.018m², đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Văn H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1988 - 1989 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T đối với phần đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.956,3m² tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1994 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị T đối với phần đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.018,0m², tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1988 - 1989 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 đối với phần đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.956,3m² tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2.2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào năm 1994 giữa ông Lưu Văn H với ông Huỳnh Văn C1 đối với phần đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.018,0m², tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

3/ Buộc ông Lưu Văn H có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T2, ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị L các phần đất gồm:

3.1/ Phần đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.956,3m² tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 425 có số đo 40,10m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 428 có số đo 43,05m.

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 427 do ông Huỳnh Văn Ú đang canh tác có số đo: 57,08m + 61,14m.

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Huỳnh Văn Ú có số đo: 81,23m + 29,62m + 10,57m.

3.2/ Phần đất thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.018,0m², tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn Ú đang canh tác có số đo 11,21m + 55,51m + 27,80m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 427 có số đo 40,10m + 59,30m.

+ Hướng Nam giáp phần đất thửa 425 do ông Nguyễn Văn B đang canh tác có số đo: 35,58m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất thửa 425 do ông Huỳnh Văn Ú đang canh tác có số đo: 27,72m.

Bà Phan Thị T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T2, ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị L được quyền sử dụng toàn bộ các phần đất do ông Lưu Văn H trả lại.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 06-10-2022 của

Công ty trách nhiệm hữu hạn H3)

4/ Buộc bà Phan Thị T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T2, ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị L cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Văn H2 số tiền chuyển nhượng 25.200.000 đồng (tương đương 4,5 chỉ vàng 24k) và tiền bồi thường thiệt hại 232.763.000 đồng. Tổng cộng: 257.963.000 đồng (hai trăm năm mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Lưu Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà Phan Thị T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T2, ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị L còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị T và ông Lưu Văn H, ông Huỳnh Văn N được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn T2, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị L mỗi người phải chịu số tiền 12.898.150 đồng/7 = 1.842.592 đồng (một triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm chín mươi hai đồng).

6/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Phan Thị T và ông Lưu Văn H mỗi người phải chịu số tiền 6.150.000 đồng (sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà Phan Thị T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí thẩm định, định giá nên ông Lưu Văn H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phan Thị T số tiền 6.150.000 đồng (sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng).

7/ 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. 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, 7a 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 huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

(Đã ký)

Trương Anh Tuấn

