

**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: 61/2017/DS-ST

Ngày 06/12/2017

*V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố 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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Lê Vũ Huy Hoàng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Bà **Trần Thị Lệ**

2/. Bà **Đàm Thị Thanh Loan**

Thư ký Tòa án ghi biên bản 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 tham gia phiên tòa:
Ông **Giang Tấn Sỹ**, Kiểm sát viên

Các ngày 01 và ngày 06/12/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2015/TLST-DS ngày 29/6/2015 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2017/QĐXXST-DS ngày 29-9-2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93A/2017/QĐST-DS ngày 26-10-2017, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1948 (chết ngày 14/8/2011); Bà **Trần Thị Ngọc L**, sinh năm 1972; Ông **Trần Minh K**, sinh năm 1975; Ông **Trần Hoài V**, sinh năm 1981; Bà **Trần Thị Ngọc Th**, sinh năm 1984; Anh **Trần Công T (C)**, sinh năm 1988;

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B: Các ông, bà **Trần Thị Ngọc L**, **Trần Minh K**, **Trần Hoài V**, **Trần Thị Ngọc Th**, **Trần Công T**;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Minh K, ông Trần Hoài V và bà Trần Thị Ngọc Th: Ông **Trần Công T** (theo Giấy ủy quyền đề ngày 19/10/2016); (có mặt)*

Cùng trú tại ấp LT, xã TL, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng.

* *Bị đơn*: Ông **Lê Minh S**, sinh năm 1955 (có mặt); Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1956; (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Ông **Lê Minh S** (theo văn bản ủy quyền đề ngày 22/03/2016).*

Cùng trú tại ấp LT, xã TL, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1949; (có mặt)

Trú tại ấp LT, xã TL, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng;

2/ Ông **Huỳnh Nhật K1**, sinh năm 1988; (vắng mặt)

3/ Bà **Bùi Thị H2**, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền bà Bùi Thị H2: Ông Huỳnh Nhật K1 (theo văn bản ủy quyền đề ngày 10/3/2016);

Cùng trú tại: ấp LT, xã TL, thị xã N, Sóc Trăng;

4/ **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V1**

Địa chỉ: Số 02 LH, phường TC, quận BD, thành Phố Hà Nội;

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông **Hà Tấn H3** - Phó Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V1 – chi nhánh N; (vắng mặt)*

Trú tại: Khóm 1, Phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng;

* *Người làm chứng*:

1/ Bà **Trần Thị L1**; (Xin vắng mặt)

2/ Ông **Trần Văn D**; (Xin vắng mặt)

3/ Ông **Huỳnh Văn T1**; (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

4/ Ông **Phạm Văn T2**; (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

5/ Bà **Lê Kim T3**; (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

6/ Bà **Giang Thị L2**; (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

7/ Ông **Lữ Thành T4**; (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

8/ Ông **Lý O**; (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

9/ Ông **Huỳnh Văn H4** (có tên gọi khác là **3 C1**); (triệu tập hợp lệ lần hai vắng mặt không lý do)

Cùng trú tại: ấp LT, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng;

10/ Ông **Nguyễn Văn X**; (Xin vắng mặt)

Trú tại: ấp Long Thạnh, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng;

11/ Chị **Hứa Ngọc H5**; (Xin vắng mặt)

Trú tại: Khóm 1, phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN THẤY

- Theo đơn khởi kiện ngày 02-6-2010, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Công T là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Trần Thị Ngọc L, Trần Minh K, Trần Hoài V và Trần Thị Ngọc Th trình bày:

Năm 2004, ông Trần Văn S1 (là chồng của bà B và là cha của các đồng nguyên đơn) nhờ bà Trần Thị H1 (là chị của ông S1) đến gặp vợ chồng ông S và bà H (bà H là em của bà H1 và ông S1) để cố 10 công đất ruộng, giá 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*), thửa đất số XX và XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện N, tỉnh Sóc Trăng. Việc cố đất không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng miệng, thỏa thuận khi nào có tiền thì cho chuộc lại đất, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định đất tranh chấp nằm ở thửa XX và một phần của thửa XY.

Bà H1 là người trực tiếp thỏa thuận và nhận tiền hộ làm 03 lần, đã nhận đủ số tiền 50.000.000đ, số tiền cố đất đã sử dụng vào việc chữa trị bệnh cho ông S1 và làm nhà. Khi nhận tiền cũng không ghi biên nhận, khoảng tháng 6/2004 ông S đến gặp vợ chồng ông S1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Năm 2007 ông S1 chết. Cuối năm 2009, gia đình bà B xin chuộc lại đất thì mới biết là diện tích đất đã cố được chuyển tên quyền sử dụng cho vợ chồng ông S (bà H) và diện tích đất cố qua đo đạc thực tế là 10.830m² tại thửa đất số XX và diện tích 3.390m² tại thửa đất số XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện N.

Nay yêu cầu ông Lê Minh S và bà Trần Thị H cho gia đình nguyên đơn chuộc lại 10 công đất tại thửa số XX và XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện N với giá 50.000.000đ.

- Bị đơn là ông Lê Minh S và bà Trần Thị H do ông S làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng tháng 02, tháng 3 năm 2004, vợ chồng ông S nhận sang nhượng 10 công đất vuông tôm của ông Trần Văn S1 với giá 08 (tám) chỉ vàng/1 công đất, giá vàng là 700.000đ/1 chỉ vàng, tám cây vàng quy ra tiền là 56.000.000đ, ông S1 bớt cho 6.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông S ử thành đất ruộng để canh tác. Số tiền sang đất do bà H1 nhận thay gia đình ông S1. Sau đó ông S1 đưa chứng minh thư nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S để sang tên quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông S đưa cho vợ chồng ông S1 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 16-8-2004 làm thủ tục xong thì ông S mang trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S1. Tháng 5-2010, bà Nguyễn Thị B đến nhà xin chuộc lại 10 công đất, ông cho rằng trước đây ông mua với giá 08 cây vàng nên bây giờ ông để lại 08 cây vàng, nhưng bà B đòi chuộc lại với giá 50.000.000đ nên ông không đồng ý.

Ông không giao dịch cầm cố với bà Trần Thị H1, giữa vợ chồng ông S và bà H1 có mâu thuẫn. Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Ngày 08/3/2004, ông S1 bệnh nặng phải đi viện, sau khi về thấy nhà cửa siêu vẹo bà H1 bảo làm lại nhà nhưng khi làm còn thiếu tiền nên bà H1 bàn với vợ chồng ông S1 cố 10 công đất cho vợ chồng ông S, bà H lấy 50.000.000đ. Bà H đưa tiền làm 3 lần và đưa đủ tổng cộng 50.000.000đ. Bà nhận tiền và đưa cho em dâu thứ 6 là Thái Thị H6 quản lý chi tiêu cho gia đình ông S1, vợ chồng ông S1 đều biết, đồng ý và thừa nhận việc này. Khi cố đất không làm giấy tờ, nhưng thỏa thuận khi nào có đủ 50.000.000đ thì cho chuộc lại, khi cố đất đó là đất ruộng.

Sau đó ông S mượn ông S1 bằng khoản để vay tiền ngân hàng. Nay các con của ông S1, bà B xin chuộc đất thì ông S không đồng ý vì cho rằng ông S1 đã bán cho ông S.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia

tổ tụng và ý kiến đối với việc giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử thì thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật. Xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm, không có trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi người tiến hành tố tụng, bảo đảm nguyên tắc bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong tố tụng dân sự; Đối với nguyên đơn trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Riêng các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định pháp luật. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc L, anh Trần Minh K, Trần Hoài V, chị Trần Thị Ngọc Th, và anh Trần Công T (đồng thời đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B) về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Minh S và Trần Thị H cho chuộc lại diện tích 10.830m² tại thửa XX, và diện tích 2.170m² thửa XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp LT, xã TL, thị xã N với số tiền 50.000.000đ.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Nhật K1, bà Bùi Thị H2, ông Hà Tấn H3; Những người làm chứng bà Trần Thị L1, ông Trần Văn D, ông Huỳnh Văn T1, ông Phạm Văn T2, bà Lê Kim T3, bà Giang Thị L2, ông Lữ Thành T4, ông Lý O, ông Huỳnh Văn H4 (3 C1) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt và có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định Khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Bà Nguyễn Thị B đồng nguyên đơn đang tham gia tố tụng chết ngày 14-8-2011, bà B có chồng là ông Trần Văn S1 chết ngày 08-11-2007. Bà B và ông S1 có 05 người con gồm: Bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Minh K, ông Trần Hoài V, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Trần Công T là đồng nguyên đơn, tham

gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu ông Lê Minh S và bà Trần Thị H cho gia đình nguyên đơn chuộc diện tích đất 10.830m² tại thửa đất số XX và diện tích đất 3.390m² tại thửa đất số XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện TT (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Các nguyên đơn cho rằng vợ chồng bà B, ông S1 có 10 công đất ruộng cho ông S để lấy số tiền 50.000.000đ, khi nào có đủ tiền thì chuộc lại, nhưng không có hợp đồng cầm cố. Người liên quan H1 xác định bà là người thực hiện giao dịch cổ đất cho ông S và là người nhận tiền đưa cho gia đình ông S1. Bị đơn ông S, bà H thì không thừa nhận cầm cố đất và cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông S1 với số tiền 50.000.000đ và cung cấp 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2004.

[2] Xét 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 21-6-2004, Hội đồng xét xử thấy:

Về hình thức của hợp đồng

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 21-6-2004 được lập thành văn bản; Người làm chứng ông Nguyễn Văn X khai nhận, ông là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TL từ năm 2004 cho đến nay, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2004 giữa ông Trần Văn S1 và ông Lê Minh S đúng do ông xác nhận, chứng thực, nhưng ông Trần Văn S1, ông Lê Minh S và bà Nguyễn Thị B có cùng nhau lên ký tên thì ông không nhớ, vì thời điểm đó bên địa chính làm hết sau đó chuyển cho ông ký xác nhận, lúc đó ông Ung Văn T5 là cán bộ địa chính xã làm hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông S1 và ông S trình lên. Hợp đồng được lập thành văn bản và được thực hiện công chứng, chứng thực. Theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch; Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Do đó, đây là hợp đồng không vi phạm điều kiện về hình thức.

Về nội dung của hợp đồng

Các nguyên đơn cho rằng phần đất cổ 10 công thuộc thửa số XX và XY, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện TT (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, có diện tích hết thửa XX là 10.830m² và diện tích hết thửa XY là 3.390m², vì ở địa phương tính công tầm cây, 01 công bằng 1.300m², nên 10 công đất cổ có diện tích hết đất thửa XX và XY có tổng diện tích là 14.220m²; Bị đơn ông S cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông S1, bà B 10 công đất thuộc thửa số XX và XY, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện TT (nay là thị xã N) và tại địa phương tính công tầm cây 01 công bằng 1.300m², nên 10 công đất nhận chuyển nhượng là hết đất thửa XX và XY có tổng diện tích 14.220m². Hội đồng xét xử thấy, tại Biên bản xác minh ngày 08-6-2010 thì người làm chứng ông Huỳnh Văn H4 (có tên gọi khác là 3 C1) cung cấp thông tin, nông dân chỉ tính công tầm cây là 1.300m², không ai tính một công bằng 1.000m² hết; Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số XX diện tích là 10.830m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số XY diện tích là 3.390m² cùng ngày 21-6-2004. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định 10 công đất giao dịch giữa ông S1 với ông S tại thửa đất số XX và XY, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LT, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có tổng diện tích là 14.220m².

Các nguyên đơn cho rằng cổ 10 công đất với số tiền là 50.000.000đ. Ông S là bị đơn cho rằng nhận sang nhượng 10 công đất vuông tằm của ông S1 với giá 08 (tám) chỉ vàng/1 công đất, giá vàng là 700.000đ/1 chỉ vàng, tám cây vàng quy ra tiền là 56.000.000đ, ông S1 bớt cho 6.000.000đ. Hội đồng xét xử thấy, tại Biên bản xác minh ngày 08-6-2011 ông Huỳnh Văn H4 (3 C1) khai nhận đất của ông gần đất bà B ông S đang tranh chấp, chung mẫu nhưng không cặp ranh, năm 2004 giá đất cổ khoảng 05 chỉ/công vì lúc đó đất không có giá. Năm 2004 giá sang đất ở khu vực đất mà bà B và ông S có tranh chấp khoảng 08 chỉ vàng 24K/công tầm cây; Người liên quan ông Huỳnh Nhật K1 trình bày tại biên bản lấy khai ngày 29-3-2016, vào năm 2004 ông đứng ra giao dịch, mua bán tổng cộng 42 công đất với ông Trần Văn N, mỗi công giá 08 chỉ vàng 24K, phần đất ruộng ông sang cách phần đất của ông S sang của ông S1 khoảng 200m đến 300m, còn tiền thì ông anh rể thứ 2 tên Đào Văn T6 trả và cung cấp được bản photo Tờ Hợp đồng mua bán đất ruộng giữa bên bán ông Trần Văn N với bên mua Đào Văn T6; Tại Biên bản xác minh ngày 22-4-2011, người làm chứng ông Huỳnh Văn T1 cho biết, theo ông phần đất này trước đây là bà B, ông S1 đã sang cho ông S vì nếu như cổ đất thì không ai cổ đất bằng giá sang, lúc đó đất cổ

khoảng 04 chỉ vàng nhưng bà B nói cố là không phải. Do đó, có căn cứ xác định số tiền 50.000.000đ giao dịch 10 công đất thửa XX và XY, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LT, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông S1 với ông S là giá chuyển nhượng đất, phù hợp với giá chuyển nhượng tại địa phương vào thời điểm giao dịch.

[3] Xét nguồn gốc thửa đất số XX và XY tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện TT (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng thì các bên đương sự đều thừa nhận là của ông S1 bà B; Tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 402039 cấp ngày 11-6-2003 và số Y 446680 cấp ngày 13-10-2003 do Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Văn S1, ông S1 có vợ là bà Nguyễn Thị B. Theo quy định tại đoạn 2 Khoản 1 Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 về tài sản chung của vợ chồng thì quyền sử dụng đất có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, thửa đất số XX và XY, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện N là tài sản chung của ông Trần Văn S1 và bà Nguyễn Thị B; Nguyên đơn bà B khi còn sống thì không thừa nhận chữ ký của bà tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 21-6-2004 và tại Kết luận giám định số 722/C54-P5 ngày 05-4-2011 của Viện Khoa học Hình sự Tổng cục Cảnh sát kết luận: Chữ ký “B” dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2004 (ký hiệu A), với chữ ký của bà Nguyễn Thị B trên các trang mẫu tài liệu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5, M6 (M1 là Biên bản v/v thu mẫu chữ ký của bà Nguyễn Thị B gồm 04 trang ngày 21-7-2010; M2 là chứng từ giao dịch ngày 17-12-2008 số tham chiếu GEO-000000037; M3 là chứng từ giao dịch ngày 17-12-2008 số tham chiếu LWA-200800526; M4 là sổ tiết kiệm và vay vốn số 01AA1808540; M5 là Giấy chứng từ đề ngày 29-7-2008; M6 là Hợp đồng thuê mặt bằng photocopy ngày 25-7-2007) là không phải do cùng một người ký ra; Bị đơn ông Lê Minh S cho rằng ông S1 và bà B đều ký hợp đồng chuyển nhượng 10 công đất ruộng cho ông. Hội đồng xét xử thấy, lời khai của bà Nguyễn Thị B khi còn sống ngày 25-8-2010 tại Biên bản về việc xác định chữ ký, thì bà B khai nhận “Phiếu chi” đề ngày 30-6-2005 của Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Sóc Trăng phòng giao dịch N không phải chữ ký của bà, người ký và viết tên của bà trong “phiếu chi” thì lúc đi nhận tiền thì ông Trần Văn D và ông Trần Văn S1 đi nhận tiền, nên bà không biết là ai ký và viết tên trên phiếu chi; Người làm chứng ông Trần Văn D khai nhận tại Biên bản lấy khai ngày 22-11-2016 thì ông thừa nhận, ông không có đi nhận tiền lần nào với ông S1 hết và cũng không có ký thay bà B; Nguyên đơn T khai nhận tại phiên

tòa và tại biên bản lấy khai ngày 26-4-2011, thì ông S nói là sang tên cho ông S đứng tên để vay tiền, vì ba là ông S1 không thể vay ngân hàng được nữa, nên gia đình có biết ông S1 có ký tên cho ông S làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng gia đình cứ nghĩ là ký để ông S vay tiền chứ không nghĩ là ông S đứng tên lấy phân đất này luôn; Người làm chứng ông Ung Văn T5 khai nhận, ông là cán bộ địa chính xã TL từ ngày 25-02-2004 đến tháng 9-2009, hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Lê Minh S và ông Trần Văn S1 thì ông là người trực tiếp làm, ông S là người lên làm trực tiếp, đến khi ký tên thì có ông S1 và ông S lên trực tiếp ký vào tại Ủy ban nhân dân xã TL, còn bà B vợ ông S1 thì không nhớ có hay không, nhưng thực tế thì giữa ông S1 và ông S có làm hồ sơ chuyển nhượng đất; Tại Kết quả giám định chữ ký số 63/GĐKTHS-P11 ngày 26-5-2016 của Phòng Giám định KTHS Bộ Quốc phòng kết luận, chữ ký dạng “B” mang tên Nguyễn Thị B cần giám định dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ” tại trang 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề ngày 21-6-2004 (ký hiệu A) với chữ ký mẫu so sánh ghi của bà Nguyễn Thị B tài liệu M1 (tài liệu M1 là Phiếu chi đề ngày 30-6-2005) là do cùng một người ký ra. Từ các lời khai thừa nhận của bà B, ông S, ông T, ông Thanh và kết luận giám định chữ ký thì có đủ căn cứ xác định ông S1 là người ký chữ ký “S1” và “B” tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2004. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung thì việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận. Do đó, việc chuyển nhượng 10 công đất thuộc thửa số XX và XY tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng là do ông S1 tự thỏa thuận, định đoạt. Tuy nhiên, số tiền 50.000.000đ từ việc giao dịch 10 công đất thuộc thửa số XX, XY tọa lạc tại ấp LT nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình như cất nhà và điều trị bệnh cho ông S1. Theo quy định tại Điều 25 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 về trách nhiệm liên đới của vợ, chồng đối với giao dịch do một bên thực hiện, vợ hoặc chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch dân sự hợp pháp do một trong hai người thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình. Do đó, việc ông S1 tự thỏa thuận, định đoạt 10 công đất thuộc thửa số XX, XY tọa lạc tại ấp LT là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Mặt khác, tại Công văn số 326/CV-TNMT ngày 27-7-2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N về việc phúc đáp Công văn số 78/TA

ngày 08-7-2016 của Tòa án nhân dân thị xã N, thì thửa đất số XX, diện tích 10.830m², loại đất 2L và thửa đất số XY, diện tích 3.390m², loại đất 2L, thuộc tờ bản đồ số 12, vị trí đất tọa lạc tại ấp LT, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 537198, do Ủy ban nhân dân huyện N (nay là UBND thị xã N) cấp ngày 18-6-2004. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh S là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Minh K, ông Trần Hoài V, bà Trần Thị Ngọc Th, ông Trần Công T là nguyên đơn yêu cầu ông Lê Minh S và bà Trần Thị H là bị đơn cho chuộc 10 công đất tại thửa đất số XX và XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp LT, xã TL, huyện N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 50.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp là 3.600.000đ, các nguyên đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và đã nộp xong.

[7] Về chi phí giám định là 6.472.000đ, ông S và bà H phải chịu theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do ông S đã nộp tạm ứng 5.000.000đ và bà B đã nộp tạm ứng 1.472.000đ nên ông S, bà H có trách nhiệm nộp trả lại cho các kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B số tiền 1.472.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 74; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 25; đoạn 2 Khoản 1 Điều 27; Khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Khoản 2 Điều 122; Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 1, khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Minh K, ông Trần Hoài V, bà Trần Thị Ngọc Th, ông Trần Công T là các nguyên đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B, về việc yêu cầu ông Lê Minh S và bà Trần Thị H là bị đơn cho chuộc diện tích đất 10.830m² tại thửa đất số XX và diện tích đất 3.390m² tại thửa đất số XY, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp LT, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*);

2. Án phí dân sự: Bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Minh K, ông Trần Hoài V, bà Trần Thị Ngọc Th, ông Trần Công T là các nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B phải liên đới nộp số tiền 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), các nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đã nộp tạm ứng án phí với số tiền là 1.251.000đ (*Một triệu hai trăm năm mươi một nghìn đồng*) theo các biên lai thu số 003029, 003031, 003032, 003033, 003034 cùng ngày 07/6/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nên các nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng còn phải liên đới nộp số tiền 1.249.000đ (*Một triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí giám định: Ông Lê Minh S và bà Trần Thị H phải chịu số tiền 6.472.000đ (*Sáu triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng*). Do ông S đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) và bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng số tiền 1.472.000đ (*Một triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng*). Nên ông Lê Minh S, bà Trần Thị H có trách nhiệm nộp số tiền 1.472.000đ (*Một triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) để trả cho các kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Minh K, ông Trần Hoài V, bà Trần Thị Ngọc Th, ông Trần Công T là các nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 3.600.000đ (*Ba triệu sáu trăm nghìn đồng*) và đã nộp xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự có quyền kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014,

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 9 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014.

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

*** Nơi nhận:**

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh;
- VKSND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Lê Vũ Huy Hoàng