

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG PHÚ  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 77/2024/DS - ST.

Ngày: 24 - 9 - 2024.

*V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất;  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;  
tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh  
chấp hợp đồng mua bán tài sản”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trà Minh Châu;
2. Ông Hà Phương Đông.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Gia Mẫn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/TLST- DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2024/QĐST - DS, ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lâm Quốc Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Dương Phần K, sinh năm 1990; địa chỉ: Số C, đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn “Giấy ủy quyền ngày 17/6/2021” (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Quốc Đ:* Ông Hồ Chí B - Luật sư của công ty L4 thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; địa chỉ: Số C N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Lâm Quốc H, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Quốc H*: Ông Bạch Sỹ C và ông Bạch Sỹ B1 - Luật sư của văn phòng L5 thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; địa chỉ: Số A N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Ông Bạch Sỹ B1 có mặt, ông Bạch Sỹ C vắng mặt).

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

3.1. Bà Trần Ngọc N, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

3.2. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

3.3. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

3.4. Ông Trần Quang T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C7; địa chỉ: Số A T, quận H, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

*Người đại diện hợp pháp*: Bà Lê Ngọc T2 – Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần C7, Chi nhánh S4; địa chỉ: Số B T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C7 (Vắng mặt).

4. *Những người tham gia tố tụng khác*:

4.1. *Người làm chứng*:

4.1.1. Ông Lâm Kế N1, sinh năm 1942; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

4.1.2. Ông Lâm Quốc H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

4.1.3. Ông Lâm Quốc T3, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện lập ngày 21/9/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Dương Phần K trình bày:

Ông Lâm Quốc Đ có tổng diện tích đất khoảng 38.200,1m<sup>2</sup>, bao gồm 08 thửa cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204742, cấp ngày 05/7/1996 do ông Lâm Quốc Đ đứng tên.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.200m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/7/1996 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.173m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059739 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/4/1998 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.775m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651574 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.452m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 605297 do Hộ bà Thạch Thị S đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.805m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651236 do Hộ bà Thạch Thị T5 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.575m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 6511218 do Hộ ông Lâm S1 đứng tên.

Năm 2018, do việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn và cần vốn làm ăn nên ông Đ có cầm cố cho ông Lâm Quốc H toàn bộ các phần đất nêu trên với giá là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, trên thực tế thửa 836 đã cầm cố vào năm 2012 với giá trị là 7,5 lượng vàng 24kara (đã nhận đủ vàng và giao đất), 07 thửa đất còn lại là cầm cố vào năm 2018. Hai bên thống nhất giá trị cố của 08 thửa là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) (bao gồm cả số vàng cố 7,5 lượng vào năm 2012 trên cơ sở quy giá trị vào năm 2018). Khi cầm cố hai bên không lập thành văn bản nhưng có ông Lâm Quốc H1 là em ruột của ông Đ và ông H biết rõ. Hai bên thỏa thuận khi nào ông Đ trả đủ số tiền trên cho ông H thì được chuộc lại đất, thời hạn cầm cố không xác định. Sau khi tiến hành đối trừ các khoản nợ của ông Đ, bà T bên ngoài và phần tiền nợ của vợ chồng ông H, bà N thì ông H, bà N đã giao lại cho ông Đ tiền còn thừa là 108.240.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng), ông Đ đã nhận đủ số tiền này và đã giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông H, đồng thời do ông H yêu cầu nên ông Đ cũng đã giao cho ông H 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các phần đất nêu trên cho ông H (bản chính), ông H đã quản lý từ đó đến nay. Ngoài ra, đối với thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì năm 2020, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/6/2020 do ông Lâm Quốc H đứng tên trên cơ sở hợp đồng tặng cho từ ông Đ, tuy nhiên việc

các bên lập hợp đồng tặng cho là do ông H yêu cầu vì sợ ông Đ chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, mất đất của gia đình, thực tế đất vẫn là của ông Đ.

Khi tiến hành cầm cố 08 thửa đất nêu trên, ông Đ chỉ giao cho ông H bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 826, 836, 1073 (do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên và thửa 858 (do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên) do ông H yêu cầu, 04 thửa đất còn lại là 843, 844, 859, 860 ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng thì ông Đ không giao bản gốc giấy tay mua bán với chủ đất cũ cho ông H. Đầu năm 2021, ông Đ có đến gặp ông H yêu cầu chuộc lại toàn bộ diện tích đất cầm cố trên nhưng ông H không đồng ý với lý do ông Đ phải chuộc lại toàn bộ diện tích đất trên theo giá thị trường hiện nay, do ông Đ không đồng ý với yêu cầu của ông H nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ông Đ có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải tranh chấp nhưng sự việc không thành. Nhận thấy việc ông Lâm Quốc H không đồng ý cho ông Đ chuộc lại toàn bộ diện tích đất đã cầm cố và không trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) mà ông tại thời điểm cầm cố là trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với diện tích đất 38.200,1m<sup>2</sup> (gồm 08 thửa đất) xác lập vào năm 2018 giữa ông Lâm Quốc Đ và ông Lâm Quốc H là vô hiệu. Xử lý hậu quả của hợp đồng theo hướng các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/6/2020 do ông Lâm Quốc H đứng tên đối với phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ông thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với các tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú và Chứng thư thẩm định giá ngày 28/3/2023 của Công ty TNHH T11 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

Ngoài ra, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc vợ chồng ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T phải cùng có trách nhiệm thanh toán cho ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N số tiền thuê đất 03 năm và tiền mua phân bón, thuốc trừ sâu tổng cộng là 400.998.000 đồng (Bốn trăm triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng) thì nguyên đơn thừa nhận hiện nay còn nợ bị đơn số tiền mua vật tư nông nghiệp là 152.248.000 đồng, tiền thuê mướn ruộng trong 02 năm là 2018 và 2019 là 177.500.000 đồng. Không thừa nhận việc thuê đất vào năm 2017 như yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông Lâm Quốc H.

\* Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lâm Quốc H trình bày: Việc nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ cho rằng vào năm 2018 đã cầm cố cho ông H toàn bộ diện tích đất ruộng là 38.200,1m<sup>2</sup> bao gồm 08 thửa đất (như nội dung đơn khởi kiện) với giá là 1.400.000.000 đồng, nay ông Đ yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông H không đồng ý cũng như việc ông H tự ý sang tên

phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hoàn toàn không đúng sự thật, vì các lý do sau đây:

Toàn bộ 08 thửa đất đang tranh chấp hiện nay trên thực tế ông Lâm Quốc Đ và vợ là bà Vũ Thị T đã thống nhất sang bán cho ông H và vợ là bà Trần Ngọc N, làm 02 đợt, cụ thể:

+ Phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959, cấp ngày 05/7/1996 thì ông Đ đã cầm cố cho ông H vào ngày 20/8/2006 với giá là 06 lượng vàng 24kara sau đó đến ngày 14/6/2012 âm lịch thì ông Đ, bà T đã thỏa thuận sang bán cho ông H, bà N với giá 7,5 lượng vàng 24kara. Sau khi đổi trừ số vàng cố 06 lượng, thì vợ chồng ông H, bà N đã giao đủ số vàng còn lại cho ông Đ, bà T là 1,5 lượng vàng 24kara, ông H, bà N không trực tiếp nhận đất mà cho ông Đ, bà T thuê lại để canh tác từ đó đến năm 2020 thì mới tiến hành lấy đất lại cho người khác thuê.

+ Đối với 07 thửa đất còn lại thì ông Đ, bà T đã thỏa thuận bán cho ông H và bà N vào ngày 12/02/2017 âm lịch gồm 23,5 công tầm 3m với giá 1,5 lượng vàng 24kara, tổng giá trị sang bán là 35,25 lượng vàng 24kara hai bên thống nhất quy vàng ra giá trị Việt Nam đồng là 1.125.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên, hiện nay trong các thửa đất này chỉ có thửa đất số 826, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã thực hiện việc sang tên quyền sử dụng cho ông H theo quy định thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T tặng cho ông H (thực tế là bán, nhưng do là anh em ruột nên cả hai thống nhất thông qua hợp đồng tặng cho).

Việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định do là anh em ruột trong gia đình với nhau và trong toàn bộ các phần đất chuyển nhượng có một số quyền sử dụng đất ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng theo quy định nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói để xác định việc chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận sau khi ông Đ hoàn tất các thủ tục đứng tên các quyền sử dụng đất thì sẽ tiến hành chuyển tên sang cho ông H, bà N.

Ngoài ra, sau khi đã thống nhất chuyển nhượng đất cho ông H, bà N xong thì ông Đ, bà T không còn đất ruộng để sản xuất, cơ sở kinh doanh đã bị phá sản nên vợ chồng ông Đ, bà T đã thỏa thuận thuê lại toàn bộ diện tích đất ruộng trên vào cùng năm 2017 là 28,5 công tầm cây của ông H để canh tác, với giá thuê là 2.500.000đồng/công/năm; đến năm 2018 và 2019 thì cho thuê tổng diện tích đất ruộng là 35,5 công tầm cây (ông H thuê thêm của ông Lâm Quốc Đ 07 công tầm cây liền kề để phân ruộng ông Đ, bà T đảm bảo đường nước tưới tiêu) việc thuê đất do ông Đ trực tiếp thực hiện; đồng thời ông Đ, bà T có mua nợ tiền phân bón, thuốc trừ sâu của đại lý của ông H trong thời gian thuê đất trồng lúa. Trong quá trình canh tác thì ông Đ, bà T còn thiếu lại tiền phân, thuốc trừ sâu và tiền thuê mướn ruộng mà không chịu thanh toán cho ông H. Cụ thể mà vợ chồng ông Đ, bà T còn thiếu tiền phân bón, thuốc trừ sâu và tiền thuê mướn ruộng như sau: Tiền nợ phân bón, thuốc trừ sâu tổng cộng: 152.248.000 đồng, tiền thuê mướn ruộng trong 03 năm là 248.750.000 đồng, trong đó:

- + Tiền thuê đất năm 2017: 2.500.000 đồng x 28,5 công = 71.250.000 đồng;
- + Tiền thuê đất năm 2018: 2.500.000 đồng x 35,5 công = 88.750.000 đồng;
- + Tiền thuê đất năm 2019: 2.500.000 đồng x 35,5 công = 88.750.000 đồng.

Tổng cộng vợ chồng ông Đ, bà T còn nợ ông H số tiền phân bón, thuốc trừ sâu và tiền thuê mướn ruộng là: 152.248.000đồng + 248.750.000 đồng = 400.998.000 đồng (Bốn trăm triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Do vậy đến tháng 02/2020 âm lịch thì ông H lấy lại đất không cho thuê nữa.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Quốc H thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T và Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N vào ngày 14/6/2012 âm lịch đối với phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959, cấp ngày 05/7/1996.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T với ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N ngày 12/02/2017 âm lịch đối với các phần đất gồm:

- Phần đất thuộc một phần thửa số 1037, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.173m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng ông hộ ông Lâm Quốc Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.452m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Lý C1 và bà Thạch Thị X, khi chuyển nhượng vợ chồng ông C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651556, ngày 20/7/1994);

- Phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.888m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Trương Bá N2);

- Phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.775m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh T4, khi chuyển nhượng ông T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

- Phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Dương C2);

- Phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.250m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Do ông Lâm Quốc Đ nhận chuyển nhượng từ ông Lâm S1);

- Phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204742, cấp ngày 05/7/1996 do ông Lâm Quốc Đ đứng tên.

Trường hợp Tòa án không công nhận và xác định vô hiệu thì đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định.

3. Buộc ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T phải cùng có trách nhiệm thanh toán cho ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N số tiền thuê đất và tiền mua phân bón, thuốc trừ sâu tổng cộng là 329.748.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng), không yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất vào năm 2017 là 71.250.000 đồng (Bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông H thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với các tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú và Chứng thư thẩm định giá ngày 28/3/2023 của Công ty TNHH T11 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

*\* Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T trình bày:* Thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ là chồng của bà. Cụ thể, đối với thửa đất số 836 thì khẳng định bà biết rõ ông Đ đã trực tiếp cầm cố cho vợ chồng ông H, bà N với tổng giá trị là 75 chỉ vàng 24kara (năm 2006 nhận 60 chỉ và năm 2012 nhận thêm 15 chỉ). Đến năm 2018 thì bà và ông Đ có trao đổi với nhau trước là sẽ cố toàn bộ diện tích đất của 08 thửa đất của gia đình cho ông H, sau đó bà và ông Đ có trực tiếp đến nhà cha ruột của ông Đ là ông Lâm Kế N1 để ông Đ và ông H thỏa thuận việc cố đất, mặc dù bà không trực tiếp tham gia thỏa thuận việc cố đất nhưng bà khẳng định việc ông Đ chỉ tiến hành cố đất cho ông H, sau đó bà có nghe ông Đ nói lại việc hai bên thống nhất giá trị cố của 08 thửa đất là 1.400.000.000 đồng, sau khi đối trừ các khoản nợ của gia đình bà và ông Đ bên ngoài do ông H đứng ra trả thay và cả nợ của ông H, bà N thì số tiền ông Đ còn nhận lại được là 108.240.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng). Sau khi nhận đủ tiền thì ông Đ có thuê đất lại của ông H làm được 02 năm thì ông H đã tiến hành lấy đất lại cho người khác thuê đến nay. Ngoài ra, thửa đất số 826 là tài sản chung của bà và ông Đ trước đây được ông Lâm Kế N1 cho hai vợ chồng, việc ông Đ tự ý lập hợp đồng tặng cho ông H thì bà hoàn toàn không biết và cũng không đồng ý. Do đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ.

Bà thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với các tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú và Chứng thư thẩm định giá ngày 28/3/2023 của Công ty TNHH T11 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

*\* Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc N trình bày:* Thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày cũng như yêu cầu trong vụ án của bị đơn ông Lâm Quốc H là chồng của bà. Bà thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với các tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú và Chứng thư thẩm định giá ngày 28/3/2023 của Công ty TNHH T11 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

\* *Tại văn bản phản hồi ý kiến số 511/TB.CNST ngày 09/9/2024 và tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP C7 là bà Lê Ngọc T2 trình bày ý kiến:* Ngân hàng TMCP C7 – Chi nhánh S4 – Phòng G có nhận thế chấp tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/6/2020 do ông Lâm Quốc H đứng tên cho khoản vay của ông H và đã thực hiện nhận thế chấp, công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo đều đúng quy định. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Ngoài ra, trong vụ án này ngân hàng không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định trên cơ sở đảm bảo các quyền lợi của ngân hàng theo quy định pháp luật.

\* *Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang T1:* Hiện nay ông đang trực tiếp thuê đất của ông Lâm Quốc H. Tuy nhiên, do việc thuê đất giữa ông với ông H chỉ là thuê hàng năm và việc giải quyết sự việc tranh chấp trong vụ án không ảnh hưởng gì đến ông. Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án ông đều không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với vụ án này ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên cũng xin được vắng mặt tham gia các phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án.

\* *Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh L:* Hiện nay ông đang trực tiếp thuê đất của ông Lâm Quốc H. Tuy nhiên, do việc thuê đất giữa ông với ông H chỉ là thuê hàng năm và việc giải quyết sự việc tranh chấp trong vụ án không ảnh hưởng gì đến ông. Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án ông đều không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với vụ án này ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên cũng xin được vắng mặt tham gia các phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ là ông Hồ Chí B trình bày:* Thống nhất với nội dung trình bày về nội dung tranh chấp cũng như toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ. Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thực tế trong 08 thửa đất đang tranh chấp thì chỉ có thửa 826 do ông Lâm Quốc Đ đứng tên và các thửa 836, 1073 đều do hộ Lâm Quốc Định đứng tên; đối với 05 thửa còn lại thì trước đây ông Đ nhận chuyển nhượng lại từ người khác nhưng cũng chỉ xác lập bằng giấy tay mua bán mà không có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và đến hiện nay các chủ cũ vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đồng thời, nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn 04 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 826, 836, 1073 do hộ ông Đ đứng tên và thửa 858 do Hộ Trần Thanh T4 đứng tên, riêng bản gốc giấy tay mua bán tại các thửa 843, 844, 859, 860 thì ông Đ vẫn trực tiếp quản lý mà không giao cho ông H và ông H cũng không yêu cầu dù biết các thửa đất trên ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng theo quy định. Đồng thời việc hai bên thỏa thuận cầm cố có sự chứng kiến của ông Lâm Quốc H1 là em ruột của ông Đ và ông H nên không thể có việc ông Đ đứng ra chuyển nhượng toàn bộ 08 thửa đất nêu trên cho ông H và bà N như phía bị đơn trình bày. Riêng đối với thửa số 826 nguyên đơn thừa nhận hiện nay bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền



sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 2020 theo trình tự thủ tục quy định. Tuy nhiên, việc tặng cho là giả tạo vì mục đích là thời điểm này nguyên đơn đang gặp khó khăn về kinh tế, có nhiều khoản nợ bên ngoài nên giao cho bị đơn đứng tên nhằm tránh trường hợp nguyên đơn bán đất cho người khác và đây là tài sản chung của ông Đ và vợ là bà Vũ Thị T, việc ký hợp đồng tặng cho bà T hoàn toàn không biết và cũng không có ký tên vào. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền thuê đất và tiền mua vật tư nông nghiệp thì nguyên đơn thừa nhận hiện nay còn nợ bị đơn số tiền mua vật tư nông nghiệp là 152.248.000 đồng, tiền thuê mướn ruộng trong 02 năm là 2018 và 2019 là 177.500.000 đồng, tổng cộng là 329.748.000 đồng. Không thừa nhận việc thuê đất vào năm 2017 như yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông Lâm Quốc H.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lâm Quốc H là ông Bạch Sỹ B1 trình bày:* Thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày cũng như các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lâm Quốc H. Phía nguyên đơn xác định vào năm 2018 các bên có xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất của 08 thửa đất đang tranh chấp nêu trên với giá trị cố 1.400.000.000 đồng nhưng hoàn toàn không đưa ra tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên và người làm chứng ông Lâm Kế N1 đều xác định thửa đất số 836 nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn vào năm 2012 âm lịch với giá trị là 75 chỉ vàng 24kara; đối với các thửa đất còn lại bị đơn cũng cung cấp được chứng cứ là Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 người xác nhận Lâm Kế N1 có xác nhận của Ban nhân dân ấp. Ngoài ra, tại phiên tòa các bên thừa nhận tổng diện tích đất giao dịch là 28,5 công, như vậy tương đương số tiền cố là 49.122.807 đồng, gần bằng với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng/công theo biên bản xác minh ngày 15/5/2024 của Tòa án. Do đó, nhận thấy số tiền cố 1.400.000.000 đồng là không thực tế mà phải là chuyển nhượng. Ngoài ra, đối với thửa 826 có nguồn gốc do ông Lâm Quốc Đ nhận tặng cho từ ông Lâm Kế N1, căn cứ Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 là tài sản riêng của ông Lâm Quốc Đ, nên ông Lâm Quốc Đ có quyền định đoạt tài sản riêng của mình. Như vậy, việc chỉ có ông Đ ký vào hợp đồng tặng cho và trên cơ sở đó Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Quốc H là đúng quy định nên việc phía nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận trên với lý do đây là tài sản chung của ông Đ và vợ là bà T là hoàn toàn không có cơ sở. Đối với số tiền thuê đất và mua vật tư nông nghiệp còn nợ là 329.748.000 đồng thì phía ông Đ, bà T cũng đã thừa nhận nên phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông H. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*\* Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:*

Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội

đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 và khoản 11 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 163 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 430, Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3, khoản 5 Điều 26; 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, lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

*\* Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Lâm Kế N1 trình bày: “Từ trước đến nay, việc ông Đ cầm cố hay chuyển nhượng các phần đất đang tranh chấp cho ông H thì tôi hoàn toàn không biết. Tôi chỉ biết việc ông Đ có giao đất cho ông H từ trước năm 2021 khoảng vài năm với lý do ông Đ nợ tiền ông H không có tiền trả nên phải thế đất cho ông H”, “Trước năm 2021, khi anh em còn thuận thảo với nhau, khi thấy ông Đ không còn canh tác trên các thửa đất nêu trên nữa, tôi mới hỏi thì ông Đ trả lời “con nợ tiền H không có tiền trả nên thế ruộng cho ông”. Sau khi hỏi cụ thể thì tôi được ông Đ cho biết nợ khoảng hơn 01 tỷ đồng gồm các khoản nợ tiền mua vật tư nông nghiệp (phân bón) và tiền ông Đ có vay nợ ngân hàng, ông H đứng ra trả nợ vay để chuộc lại các giấy đất ông Đ thế chấp tại ngân hàng. Mặc dù đã thế đất cho ông H nhưng sau đó ông H không lấy đất canh tác mà cho ông Đ thuê lại để trồng lúa, được khoảng vài năm thì do ông Đ không trả tiền thuê và tiền phân bón nên ông H lấy đất lại và cho người khác thuê. Đến năm 2021, ông Đ đòi chuộc lại đất nhưng ông H không cho với lý do đất đã bán cho ông H rồi, nếu muốn lấy đất lại thì phải trả theo giá thị trường hiện tại”. (Bút lục 356 - 357).*

Đồng thời, tại phiên tòa ông N1 khẳng định thửa 836 ông Đ đã chuyển nhượng cho ông H vào năm 2012 vì sau khi chuyển nhượng ông Đ và ông H đều cho ông biết việc này. Riêng các thửa đất còn lại ông xác định mặc dù không trực tiếp chứng kiến việc ông Đ và ông H tiến hành giao dịch cầm cố hay chuyển nhượng. Tuy nhiên, thời điểm ông Đ gặp khó khăn về kinh tế và nợ nần nhiều thì ông Đ có trực tiếp gặp ông để nói sẽ bán đất cho ông H nhờ ông nói lại dùm, sau đó ông N1 đã trực tiếp gặp ông H nói việc xem xét mua lại đất cho ông Đ vì là anh em ruột nên giúp đỡ nhau. Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 người xác nhận Lâm Kế Nghĩa là đúng chữ viết chữ ký do ông ký xác nhận vào.

*\* Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người làm chứng ông Lâm Quốc H1 trình bày: “Trước đây khoảng năm 2016 – 2017 khi ông Lâm Quốc Đ làm ăn thất bại thì gia đình có tiến hành họp gia đình lại. Lúc này có mặt của vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông H, tôi và cha mẹ tôi là ông Lâm Kế N1 bà Dương Thị Ngọc T6. Lúc này ông N1 mới nói tình trạng hiện tại của ông Đ gặp khó khăn nên đề xuất với vợ chồng ông H đứng ra nhận cô các phần đất của ông Đ lại để ông Đ trả nợ và tránh trường hợp ông Đ phải bán đất ra ngoài thì vợ ông H có ý kiến*

thống nhất việc đứng ra nhận cố đất giúp cho ông Đ và cộng các khoản nợ của ông Đ với ông H lại thành một số tiền nhưng cụ thể là bao nhiêu thì tôi không nhớ. Tuy nhiên, bà N có nói nếu sau này vợ chồng Đ có tiền thì cho chuộc lại đất. Các bên thống nhất nên tiến hành việc giao tiền và giao đất với nhau. Từ đó về sau thì ông Đ và ông H có gặp đề thỏa thuận giao dịch về cầm cố hay sang bán chuyển nhượng gì các thửa đất tranh chấp trong vụ án nữa hay không thì tôi không biết” (Bút lục 352).

*\* Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lâm Quốc T3 trình bày:* “Trong toàn bộ các thửa đất đang tranh chấp hiện nay, trước đây là của ông Lâm Quốc Đ trực tiếp canh tác một thời gian dài, trong các thửa đất thì tôi biết có 01 thửa đất ở ấp T là do ông Lâm Kế Nghĩa L1 cha ruột ông Đ tặng cho ông Đ, các thửa đất còn lại thì tôi không nắm rõ về nguồn gốc. Việc ông Đ và ông H tiến hành giao dịch cầm cố, chuyển nhượng hay cho thuê các phần đất đang tranh chấp này với nhau thì tôi hoàn toàn không biết. Tuy nhiên, tôi khẳng định có sự việc ông Đ giao đất cho ông H và hiện nay các phần đất này ông Đ không còn canh tác. Thời gian ông Đ giao đất cho ông H thì tôi không nhớ rõ cụ thể, nhưng tôi có biết một sự việc là sau khi ông Đ giao đất cho ông H thì ông H không canh tác mà cho ông Đ thuê lại để canh tác, ông Đ thuê và canh tác trồng lúa được 02 năm thì tôi có nghe do nợ tiền vật tư nông nghiệp và tiền thuê đất nên ông H lấy đất lại và cho ông Trần Thanh L thuê đến nay” (Bút lục 361).

Tại phiên tòa, ông T3 xác định mặc dù không biết việc ông Đ và ông H đều là cháu ruột của ông có xác lập giao dịch là cầm cố hay chuyển nhượng các quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án. Tuy nhiên, ông khẳng định biết việc ông Đ có tiến hành thuê các phần đất tranh chấp này lại từ ông H vì ngoài thửa 826 tọa lạc tại ấp T thì các thửa đất còn lại đều tọa lạc tại ấp T B và giáp ranh với đất ruộng của ông. Đồng thời ông H cũng có khoảng thời gian thuê của ông 0 công đất ruộng liền kề với các thửa đất đang tranh chấp và giao cho ông Định canh T7 nhằm thuận tiện cho việc đảm bảo đường nước tưới tiêu. Lời khai trước đây của ông khi cung cấp cho Tòa án về việc ông Đ không có canh tác trên 07 công đất do ông H thuê lại của ông là không chính xác vì thời gian lâu nên thời điểm cung cấp lời khai cho Tòa án ông chưa nhớ rõ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Bạch Sỹ C; có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang T1, ông Trần Thanh L và bà Lê Ngọc T2; người làm chứng ông Lâm Quốc H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông C, ông H1 vắng mặt không có lý do; ông T1, ông L và bà T2 vắng mặt và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229; khoản 2 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2]. Tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Quốc H thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T và Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N vào ngày 14/6/2012 âm lịch đối với phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959, cấp ngày 05/7/1996.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T và Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N ngày 12/02/2017 âm lịch đối với các phần đất gồm:

+ Phần đất thuộc một phần thửa số 1037, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.173m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.452m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Lý C1 và bà Thạch Thị X, khi chuyển nhượng vợ chồng ông C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651556, ngày 20/7/1994);

+ Phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.888m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Trương Bá N2);

+ Phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.775m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh T4, khi chuyển nhượng ông T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

+ Phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Dương C2);

+ Phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.250m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nhận chuyển nhượng từ ông Lâm S1, khi chuyển nhượng ông S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

+ Phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204742, cấp ngày 05/7/1996 do ông Lâm Quốc Đ đứng tên.

- Buộc vợ chồng ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T phải cùng có trách nhiệm thanh toán cho ông Lâm Quốc H số tiền thuê mướn đất và tiền mua phân bón, thuốc trừ sâu tổng cộng là 329.748.000 đồng, không yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất vào năm 2017 là 71.250.000 đồng.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lâm Quốc H không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ khởi kiện bị đơn ông Lâm Quốc H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp cam cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn ông Lâm Quốc H phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T phải cùng có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền thuê mướn đất và tiền mua phân bón, thuốc trừ sâu tổng cộng là

329.748.000 đồng. Xét thấy, đối tượng tranh chấp là bất động sản và các đương sự trong vụ án có nơi cư trú tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nên căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

[4]. Về tài sản tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất về nguồn gốc và diện tích các quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án gồm thửa 826, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và quyền sử dụng đất các thửa số 836, 843, 844, 858, 859, 860 và 1p 1073; cùng tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được xác định theo các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hội đồng xét xử xác định phần đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và bị đơn ông Lâm Quốc H, cụ thể:

+ Phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.958m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do ông Lâm Quốc H đứng tên cơ sở nhận tặng cho từ ông Lâm Kế N1 (hợp đồng tặng cho ngày 07/10/2015), hiện do ông Trần Quang T1 quản lý, sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.415,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ bà Mai Thị S2, hiện do ông Trần Thanh L quản lý sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.935,5m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 605297 do Hộ bà Thạch Thị S đứng tên (cấp đổi trên cơ sở giấy chứng nhận số C 651556 ngày 20/7/1994 cấp cho hộ ông Lý C1). Theo trình bày của nguyên đơn phần đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông Lý C1 (hiện đã chết) và bà Thạch Thị S, giá chuyển nhượng 24 chỉ vàng 24kara vào ngày 20/7/1994; hai bên đã giao đủ đất và vàng theo thỏa thuận; hiện do ông Trần Thanh L đang quản lý, sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.429,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651236 do Hộ bà Thạch Thị T5 đứng tên trên cơ sở đất gốc. Theo trình bày của nguyên đơn phần đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông Trương Bá N2 và bà Trần Thị M vào ngày 08/01/1992 (hiện ông N2 và bà M đã chết), giá chuyển nhượng 250 tạ lúa; hai bên đã giao đủ đất và lúa theo thỏa thuận; hiện do ông Trần Thanh L đang quản lý, sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 3, có diện tích tính theo đo đạc thực tế là 3.615,4m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651574 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên. Theo trình bày của nguyên đơn phần đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh T4 và bà Thạch Thị C3 vào ngày 14/8/2000, giá chuyển nhượng 24,4 chỉ vàng 24kara; hai bên đã giao đủ đất và vàng theo thỏa thuận; hiện do ông Trần Thanh L đang quản lý, sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 3, có diện tích tính theo đo đạc thực tế là 3.318,9m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sổ mục kê tên người sử dụng Nguyễn Thị Q. Theo trình bày của nguyên đơn phần đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông Dương C2 và bà Nguyễn Thị O vào ngày 23/12/1996, giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24kara; hai bên đã giao đủ đất và vàng theo thỏa thuận; hiện do ông Trần Thanh L đang quản lý, sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 3, có diện tích tính theo đo đạc thực tế là 3.112,2m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651218 do Hộ ông Lâm S1 đứng tên. Theo trình bày của nguyên đơn phần đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông Lâm S1 và bà Lý Thị L2 vào ngày 19/8/1994, giá chuyển nhượng 12 chỉ vàng 24kara; hai bên đã giao đủ đất và vàng theo thỏa thuận; hiện do ông Trần Thanh L đang quản lý, sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

+ Phần đất thuộc 01 phần thửa số 1073, tờ bản đồ số 3, có diện tích tính theo đo đạc thực tế là 3.048,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059739 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Dương Sam B2 ngày 19/02/1998, hiện do ông Trần Thanh L quản lý sử dụng do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm S1, bà Lý Thị L2; ông Dương C2; bà Nguyễn Thị O; bà Thạch Thị S; bà Lý Thị S3 và Lý Thị H2 (con của ông Lý C1), ông Trương Văn P (con của ông Trương Bá N2 và bà Trần Thị M) đều xác định trình bày của nguyên đơn là đúng và không có tranh chấp gì đối với các thửa đất nêu trên do đó Tòa án cũng không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Từ cơ sở trên xác định ông Lâm Quốc Đ có quyền đối với các quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với thửa 859, tờ bản đồ số 30, theo Công văn số 19/PTNMT ngày 22/5/2024 của Phòng tài nguyên và môi trường thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nếu đủ điều kiện theo quy định. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất gồm các thửa 826, 836, 843, 844, 858, 859, 860 và một phần thửa 1073 nêu trên là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lý do toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên ông chỉ cầm cố cho ông Lâm Quốc H vào năm 2018 với số tiền là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), trong đó

thửa số 836 cầm cố từ năm 2006 (nhận 60 chỉ vàng 24kara), đến năm 2012 (nhận thêm 15 chỉ vàng 24 kara), tổng là 75 chỉ vàng 24kara; đến năm 2018, ông cầm cố thêm 07 thửa còn lại và thống nhất quy đổi ra giá trị cố của tổng 08 thửa đất là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Giá trị vàng tại thời điểm cầm cố là khoảng 34.000.000 đến 35.000.000 đồng/lượng. Khi cầm cố hai bên không lập thành văn bản nhưng có ông Lâm Quốc H1 là em ruột của ông Đ và ông H biết rõ. Hai bên thỏa thuận khi nào ông Đ trả đủ số tiền trên cho ông H thì được chuộc lại đất, không thỏa thuận thời hạn cầm cố. Sau khi đối trừ các khoản nợ bên ngoài mà ông H đã đứng ra trả thay cho ông Đ và khoản nợ ông Đ nợ riêng ông H, bà N thì số tiền ông Đ còn nhận được là 108.240.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng), ông đã nhận đủ số tiền cầm cố nêu trên từ ông H và đã giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông H, đồng thời do ông H yêu cầu nên ông Đ cũng đã giao cho ông H 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 826, 836, 1073 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên và thửa 858 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên cho ông H (bản chính), ông H đã quản lý từ đó đến nay. Ngoài ra, đối với thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì năm 2020 ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/6/2020 do ông Lâm Quốc H đứng tên trên cơ sở hợp đồng tặng cho từ ông Đ, tuy nhiên việc các bên lập hợp đồng tặng cho là do ông H yêu cầu vì sợ ông Đ chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, mất đất của gia đình, thực tế đất vẫn là của ông Đ.

Bị đơn ông Lâm Quốc H hoàn toàn không đồng ý với nội dung trình bày của nguyên đơn về việc xác định các quyền sử dụng đất nêu trên là trên cơ sở giao dịch cầm cố bởi toàn bộ 08 thửa đất nêu trên thực tế ông Lâm Quốc Đ và vợ là bà Vũ Thị T đã chuyển nhượng cho ông H và vợ ông H là bà Trần Ngọc N, làm 02 đợt, cụ thể: Phần đất thuộc thửa số 836 thì ông Đ và vợ là bà T đã cầm cố cho ông H, bà N vào ngày 20/8/2006 với giá là 06 lượng vàng 24kara sau đó đến ngày 14/6/2012 âm lịch thì ông Đ, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà N với giá 7,5 lượng (75 chỉ) vàng 24kara. Sau khi đối trừ số vàng có 06 lượng (60 chỉ) vàng 24kara đều loại vàng nhân, thì vợ chồng ông H, bà N đã giao đủ số vàng còn lại cho ông Đ, bà T là 1,5 lượng (15 chỉ) vàng 24kara, ông H nhận đất nhưng không trực tiếp quản lý mà cho ông Đ, bà T thuê lại để canh tác đến năm 2020 thì lấy đất lại. Đối với 07 thửa đất còn lại có diện tích khoảng 23,5 công tầm lớn (tầm 3m) thì ông Đ, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H và bà N vào ngày 12/02/2017 âm lịch với giá 1,5 lượng vàng 24kara/công, tổng giá trị chuyển nhượng là 35,25 lượng vàng 24kara và hai bên thống nhất quy từ vàng ra giá trị tiền Việt Nam đồng là 1.125.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Sau khi tiến hành đối trừ các khoản nợ bên ngoài cũng như tiền nợ ông H, bà N của ông Đ, bà T thì ông H, bà N đã giao lại cho ông Đ, bà T số tiền còn thừa là 108.240.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng). Tuy nhiên, hiện nay trong các thửa đất này chỉ có thửa đất số 826, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã thực hiện việc sang tên quyền sử dụng cho ông H theo quy định thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T tặng cho ông H (thực tế là chuyển nhượng, nhưng do là anh em ruột nên cả hai thống nhất thông qua hợp đồng tặng cho) còn

các thửa đất còn lại ông H vẫn chưa được đăng ký để đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định. Ông thừa nhận việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định hay xác lập bằng giấy tờ nào khác do là anh em ruột trong gia đình với nhau và trong toàn bộ các phần đất chuyển nhượng có một số quyền sử dụng đất ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng theo quy định nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói để xác định việc chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ xác định giao dịch cầm cố 08 thửa đất nêu trên cho ông Lâm Quốc H vào năm 2018 với giá 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) nhưng chỉ bằng lời nói nên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì trực tiếp. Bị đơn xác định 08 thửa đất nêu trên thì thửa 836 ông Lâm Quốc Đ và vợ là bà Vũ Thị T đã chuyển nhượng cho ông Lâm Quốc H và vợ là bà Trần Ngọc N vào năm 2012 với giá 7,5 lượng (75 chỉ) vàng 24kara, 07 thửa còn lại đã chuyển nhượng vào năm 2017 âm lịch với giá 1.125.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng 08 thửa đất này cũng chỉ thực hiện bằng lời nói với nhau nên cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì trực tiếp chứng minh. Riêng thửa 826 thì bị đơn có cung cấp được hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Lâm Quốc Đ và bên nhận tặng cho là ông Lâm Quốc H vào năm 2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đứng tên trên cơ sở hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng thực tế là chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên trước đó vào năm 2017 âm lịch nhưng do là anh em ruột nên đã thống nhất chỉ xác lập bằng hợp đồng tặng cho nhằm giảm thuế nhưng vẫn đảm bảo đúng quy định.

Căn cứ vào nội dung trình bày của nguyên đơn xác định giao dịch là cầm cố và bị đơn xác định là giao dịch chuyển nhượng nhưng đều chỉ thực hiện bằng lời nói mà không lập thành văn bản hay giấy tờ gì theo quy định và hiện nay trong 08 thửa đất tranh chấp thì bị đơn chỉ được cấp quyền sử dụng trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn (Thửa 826), các thửa đất còn lại vẫn do nguyên đơn và người khác đứng tên. Do đó, Hội đồng xét xử cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn cũng như những tài liệu chứng cứ khác để xác định việc thực tế các bên đã xác lập giao dịch là hợp đồng cầm cố hay chuyển nhượng 08 thửa đất đang tranh chấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy, bị đơn là ông Lâm Quốc H mặc dù thừa nhận việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng 08 thửa đất đang tranh chấp trong vụ án vào năm 2017 âm lịch chỉ bằng lời nói nhưng có cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, cụ thể: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ với ông Lâm Quốc H đối với thửa 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được UBND xã T chứng thực ngày 04/5/2020; Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 người xác nhận Lâm Kế N1; 01 tờ giấy viết tay có nội dung “Định ngày 27/7AL2006 có lấy của chị B3 06 cây vàng 24 và 25.04 sau AL 2012 có lấy của chị ba 1 cây rười vàng 24, miếng ruộng nên mộ củ can = 5 công và giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất các thửa 826, 836, 858 và 1073. Qua xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ nêu trên thấy rằng.

+ Đối với thửa 836 mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất việc các bên xác lập giao dịch là cầm cố hay chuyển nhượng nhưng đều thống nhất việc bắt đầu từ năm 2006 thì nguyên đơn đã giao thửa đất này cho bị đơn và sau đó đến năm 2012 nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và vợ là bà Vũ Thị T đã nhận đủ của bị đơn ông Lâm Quốc H 7,5 lượng(75 chỉ) vàng 24kara loại vàng nhẫn.

+ Đối với thửa 826 mặc dù nguyên đơn xác định không có việc chuyển nhượng cho bị đơn nhưng thừa nhận việc năm 2020 đã cùng bị đơn lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho bị đơn và hiện nay bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 BLTTDS Hội đồng xét xử xác định từ năm 2006 nguyên đơn đã giao thửa đất số 836 cho bị đơn và đến năm 2012 đã nhận của bị đơn 7,5 lượng vàng 24kara. Đối với thửa 826 thì năm 2020 nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và sau đó bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Xét lời trình bày của phía nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ có nhiều mâu thuẫn, cụ thể:

Thứ nhất, nguyên đơn cho rằng từ năm 2006 đến năm 2012 ông Đ đã nhận đủ số vàng cố của thửa 836 với tổng giá trị là 7,5 lượng (75 chỉ) vàng 24kara, nhưng năm 2018 cầm cố thêm 07 thửa và hai bên thống nhất quy đổi ra thành tiền của 08 thửa (bao gồm thửa 836) là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), sau khi trừ đi các khoản nợ của nguyên đơn bên ngoài và nợ trực tiếp của bị đơn thì còn nhận 108.240.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) là không phù hợp tình tiết khách quan vì năm 2012 đã nhận đủ số vàng của thửa 836, thì đối với các thửa sau không thể cùng quy đổi ra thành tiền để tính lại, rồi lại trừ ra. Nguyên đơn cũng không xác định chính xác số tiền cố 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) trong đó thửa 836 là bao nhiêu và 07 thửa còn lại là bao nhiêu, hai bên thỏa thuận cố mỗi công là bao nhiêu vàng từ đó quy đổi ra thành tiền số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Đồng thời quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên thừa nhận tổng diện tích đất giao dịch là 28,5 công, như vậy nếu là giao dịch cầm cố thì số tiền cố mỗi công được xác định là  $1.400.000.000 \text{ đồng} : 28,5 \text{ công} = 49.122.807 \text{ đồng/công}$  là gần bằng với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng/công theo biên bản xác minh ngày 15/5/2024 của Tòa án. Do đó, nhận thấy số tiền cố 1.400.000.000 đồng là không phù hợp giá trị thực tế.

Thứ hai, ông Lâm Quốc Đ cho rằng thửa 826 ông chỉ cầm cố cho ông H, tuy nhiên lại lập hợp đồng tặng cho để chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông H vào năm 2020 là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi thời điểm này ông Đ đang gặp khó khăn về kinh tế do công việc làm ăn bị thất bại có nhiều khoản nợ bên ngoài và cả nợ vợ chồng ông H, bà N. Mặt khác, ông Đ cho rằng việc chuyển tên cho ông H nhằm tránh việc ông Đ chuyển nhượng cho người khác là

cũng không phù hợp với thực tế vì thời điểm này ông Đ không phải là người đang trực tiếp quản lý đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 826 do ông Đ đứng tên mà đang do ông H đang trực tiếp quản lý.

Thứ ba, thông thường theo phong tục, tập quán tại địa phương thì việc cầm cố đất với nhau chỉ xác lập giấy tờ cầm cố hoặc thỏa thuận bằng lời nói mà không cần phải giao bản gốc giấy tờ đất đai nên trong trường hợp này ông Đ đã giao cho ông H quản lý 04 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm quyền sử dụng tại thửa 826 do ông Lâm Quốc Đ đứng tên, thửa 836 và thửa 1073 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên và thửa 858 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên nên việc bị đơn xác định nguyên đơn ông Đ vợ là bà T cùng thống nhất chuyển nhượng là có căn cứ và phù hợp với tập quán của người dân địa phương khi tiến hành chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận với nhau mà chưa thực hiện trình tự thủ tục theo quy định và thực tế các thửa 843, 844, 858, 859 và 860 ông Đ vẫn chưa hoàn tất thủ tục đứng tên quyền sử dụng theo quy định.

Xét lời trình bày của bị đơn ông Lâm Quốc H phù hợp với các tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp, cụ thể: Đối với thửa 836, phù hợp về thời gian và số vàng giao cho nguyên đơn. Đối với 07 thửa đất còn lại, bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T vào ngày 12/02/2017, với số lượng 23,5 công x 1,5 cây/công = 1.125.000.000 đồng (tương đương 34.883.000 đồng/lượng vàng 24k), trừ tiền vợ chồng ông Đ, bà T còn nợ là 1.016.760.000 đồng, còn dư 108.240.000 đồng, chứng cứ cung cấp là tờ giấy tập thể hiện các dòng dữ liệu nêu trên, ngoài ra còn ghi chép số tiền mua bán phân thuốc và thuê đất do nguyên đơn còn nợ. Bị đơn thừa nhận đây là sổ ghi chép do bị đơn tự ghi nhằm theo dõi nợ và việc làm ăn mua bán của gia đình. Nhận thấy, sổ ghi chép của bị đơn là sổ ghi chép tất cả các quá trình mua bán vật tư nông nghiệp, không chỉ riêng nguyên đơn mà còn có những người giao dịch khác, sổ thể hiện các lịch sử giao dịch với ông Đ từ khi giao nhận đất, tiền, cho đến quá trình mua bán phân thuốc, thuê đất, được ghi chép cụ thể các khoản từ năm 2017 đến năm 2019; nguyên đơn cũng thừa nhận có việc thuê đất và mua bán phân thuốc (tuy không thừa nhận số tiền như yêu cầu phản tố của bị đơn). Sổ ghi chép này, phù hợp với biên bản xác minh ngày 15/5/2024 của Tòa án về số tiền chuyển nhượng thời điểm năm 2017, 2018 là 50.000.000 đồng/công.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 836 được ông Đ thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T và thửa 1073 được ông Đ chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần P4 – Phòng giao dịch thành phố S và đã sau đó ông H là người đưa tiền ra cho ông Đ mượn để tiến hành trả tiền vay và giải chấp tại các tổ chức trên. Thấy rằng, theo trang bổ sung của từng giấy chứng nhận trên xác định việc giải chấp đều thực hiện vào năm 2015. Do đó, xét nội dung trình bày của bị đơn tại phiên tòa việc trước năm 2017 âm lịch đã đưa tiền ra cho ông Đ giải chấp tại các tổ chức tín dụng để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp về và đến năm 2017 âm lịch khi thống nhất việc chuyển nhượng thì hai bên đã tiến hành đối trừ các khoản tiền này vào tổng số tiền chuyển nhượng 1.125.000.000 đồng là có cơ sở.

Đồng thời, đối với thửa 826 nguyên đơn cho rằng cầm cố, bị đơn cho rằng là chuyển nhượng nhưng lập hợp đồng tặng cho trên cơ sở anh em ruột nên thống nhất lập hợp đồng tặng cho nên có cơ sở xác định đây là giao dịch có giá và hợp đồng tặng cho là thể hiện ý chí của nguyên đơn về việc chuyển quyền sử dụng cho bị đơn bởi thời điểm này ông Đ đang gặp khó khăn về kinh tế và có nhiều khoản nợ nên ngoài nên nếu chỉ tặng cho không là không hợp lý. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng vào năm 2017 âm lịch là sự thật đã thực hiện và việc các bên ký hợp đồng tặng cho chỉ đảm bảo thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông H đúng quy định.

Mặt khác, qua xem xét, đánh giá các khai của những người làm chứng là ông Lâm Kế N1, ông Lâm Quốc H1 và ông Lâm Quốc T3 thấy rằng: Những người làm chứng trong vụ án đều có mối quan hệ thân thích trong gia đình với nguyên đơn và bị đơn, theo đó ông N1 có mối quan hệ là cha ruột, ông H1 là em ruột và ông T3 là chú ruột của ông Đ và ông H. Các lời khai của những người làm chứng đều xác định việc trước đây nguyên đơn ông Đ hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn do việc kinh doanh làm ăn thất bại nên nợ tiền bên ngoài và nợ tiền của bị đơn ông H, tuy nhiên đều xác định các thửa đất đang tranh chấp trước đây là của ông Đ quản lý, canh tác sau đó do ông Đ nợ tiền bên ngoài và nợ tiền của ông H đã giao toàn bộ các thửa đất tranh chấp cho ông H để ông H đứng ra trả nợ cho ông Đ nhằm tránh trường hợp ông Đ phải bán đất ra bên ngoài để trả nợ và ông H không trực tiếp canh tác mà cho ông Đ thuê ngược lại. Việc ông Đ và ông H tiến hành giao dịch cầm cố, chuyển nhượng hay cho thuê các phần đất đang tranh chấp này với nhau thì họ không khẳng định rõ.

Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/01/2024 người làm chứng ông Lâm Kế N1 xác định việc có việc ký Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 người xác nhận Lâm Kế N1 (Bút lục 57). Theo nội dung giấy xác nhận này được tóm tắt thì ông N1 xác định việc vợ chồng ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T đã thống nhất sang bán cho vợ chồng ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N toàn bộ 08 thửa đất đang tranh chấp nêu trên, cụ thể vào năm 2012 thì vợ chồng của Đ, T đã sang bán cho H 05 công đất ruộng tầm 3m, với giá mỗi công tầm 3m là 1,5 lượng vàng 24K và sang cho ông Thái C4 0,5 công tầm 3m, do vậy thửa ruộng tại nền mộ củ Can vợ chồng Đ đã sang bán hết. Khi H và vợ chồng Đ, T thỏa thuận rồi hai anh em chốt lại với nhau toàn bộ diện tích đất ruộng còn lại của vợ chồng Đ, T cũng đồng ý bán cho H với giá mỗi công tầm 3m là 1,5 lượng vàng 24K, tính ra tổng số vàng sang bán đất ruộng là 35 lượng 2,5 chỉ vàng 24K. Do vợ chồng Đ sang bán đất là để lấy tiền mặt trả nợ vay ngân hàng nên hai anh em nó điện thoại với tiệm V1 ở cùng ấp T để hỏi giá vàng thì hai anh em ngồi tính toán rồi qui số vàng 35,25 lượng vàng 24Kara thành tiền là trên một tỷ một đồng. Đồng thời, tại phiên tòa ông N1 khẳng định thửa 836 ông Đ đã chuyển nhượng cho ông H vào năm 2012 vì sau khi chuyển nhượng ông Đ và ông H đều cho ông biết việc này. Riêng các thửa đất còn lại ông xác định mặc dù không trực tiếp chứng kiến việc ông Đ và ông H tiến hành giao dịch cầm cố hay chuyển nhượng. Tuy nhiên, thời điểm ông Đ gặp khó khăn về kinh tế và nợ nần nhiều thì ông Đ có trực tiếp gặp ông để nói sẽ bán đất cho ông H nhờ ông nói lại dùm, sau đó ông N1 đã trực tiếp

gặp ông H nói việc xem xét mua lại đất cho ông Đ vì là anh em ruột nên giúp đỡ nhau.

Thấy rằng lời khai của ông N1 khi cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa và nội dung Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 của ông N1 đã có sự mâu thuẫn với nhau thế nhưng theo biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Long Phú tại Ban N3, xã T, ngày 06/12/2023 thì ông Lâm Văn B4 là nguyên Trưởng Ban N3, xã T xác định năm 2021 có sự việc phát sinh tranh chấp giữa ông Đ và ông H, một bên xác định là cầm cố và một bên xác định là chuyển nhượng nhưng đều thống nhất xác định chỉ bằng lời nói mà không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Ông B4 có trực tiếp đến nhà ông Lâm Kế N1 để xác minh thì được ông N1 trình bày giống như nội dung trong Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 người xác nhận Lâm Kế N1 mà ông cũng đã ký xác nhận vào (Bút lục 347 đến 349). Do đó, việc căn cứ vào lời trình bày ban đầu của ông N1 tại Giấy xác nhận V/v sang bán đất ruộng ngày 22/11/2021 người xác nhận Lâm Kế N1 và lời khai tại phiên tòa của ông Nghĩa L1 phù hợp với thực tế khách quan vì bản thân ông Nghĩa L1 cha ruột của ông H và ông Đ do đó khi phát sinh tranh chấp thì việc ông N1 cung cấp lời khai tại Tòa án sẽ phải cân nhắc ảnh hưởng đến mối quan hệ giữa cha và các người con trong gia đình.

[6]. Trên cơ sở đánh giá toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của những người làm chứng, nhận thấy nguyên đơn cho rằng 08 thửa đất đang tranh chấp nêu trên là cầm cố cho bị đơn, bao gồm thửa 826 đã lập hợp đồng tặng cho bị đơn; trình bày giá cố không rõ ràng và còn nhiều mâu thuẫn; bị đơn trình bày chuyển nhượng là phù hợp với tình tiết khách quan và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của những người làm chứng có quan hệ ruột thịt trong gia đình nên lời trình bày của bị đơn ông Lâm Quốc H là có căn cứ.

[7]. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị T khẳng định việc ông Lâm Quốc Đ tiến hành các giao dịch cầm cố đất cho phía bị đơn là ông Lâm Quốc H thì bà đều không trực tiếp tham gia mà chỉ có ông Đ thực hiện vì từ trước đến nay trong gia đình bà chỉ thực hiện công việc nội trợ. Việc quản lý, canh tác đất ruộng của gia đình cũng như việc cố đất thì đều do ông Đ thực hiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T xác định đối với thửa đất số 836 thì ông Đ đã trực tiếp cầm cố cho vợ chồng ông H, bà N với tổng giá trị là 75 chỉ vàng 24kara (năm 2006 nhận 60 chỉ và năm 2012 nhận thêm 15 chỉ). Đến năm 2018 thì bà và ông Đ có trao đổi với nhau trước là sẽ cố toàn bộ diện tích đất của 08 thửa cho ông H, sau đó bà và ông Đ có trực tiếp đến nhà cha ruột của ông Đ là ông Lâm Kế N1 để ông Đ và ông H thỏa thuận việc cố đất, mặc dù bà không trực tiếp tham gia thỏa thuận việc cố đất nhưng bà khẳng định việc ông Đ chỉ tiến hành cố đất cho ông H, sau đó bà có nghe ông Đ nói lại việc hai bên thống nhất giá trị cố của 08 thửa đất là 1.400.000.000 đồng, sau khi đối trừ các khoản nợ của gia đình bà bên ngoài do ông H đứng ra trả thay và cả nợ của ông H thì số tiền ông Đ còn nhận lại được là 108.240.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng). Sau khi nhận đủ tiền thì ông Đ có thuê đất lại của ông H làm được 02 năm thì ông H đã tiến hành lấy đất lại cho người khác thuê đến nay. Thấy rằng, ngoài

thửa đất số 826 ông Đ được tặng cho riêng từ ông Lâm Kế N1 thì 07 thửa đất còn lại đều là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà T và ông Đ. Mặc dù, bà T khẳng định ông Đ chỉ tiến hành cố đất cho ông H chứ hoàn toàn không phải chuyển nhượng. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền ông Đ nhận từ ông H, bà N gồm 60 chỉ vàng 24kara vào năm 2006, 15 chỉ vàng 24kara vào năm 2012 và số tiền nhận vào năm 2018 sau khi đối trừ các khoản nợ của gia đình bà và ông Đ nợ bên ngoài được ông H trả thay và khoản nợ của ông H, bà N thì đối trừ lại số tiền là 108.240.000 đồng bà đều biết rõ và không có ý kiến phản đối gì. Do đó, đủ cơ sở để Hội đồng xét xử khẳng định thửa đất số 836 ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T đã chuyển nhượng cho ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N vào năm 2012 với giá 75 chỉ vàng 24 kara; 07 thửa đất còn lại gồm thửa 826, thửa 843, thửa 844, thửa 858, thửa 859, thửa 860 và 1p thửa 1037 đã chuyển nhượng vào ngày 12/02/2017, với giá 1.125.000.000 đồng/23,5 công. Các bên đã giao nhận đất, vàng, tiền đầy đủ.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất gồm các thửa 826, 836, 843, 844, 858, 859, 860 và một phần thửa 1073 nêu trên được xác lập giữa ông Lâm Quốc Đ và ông Lâm Quốc H vào năm 2018 vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do Sở T cấp cho ông Lâm Quốc H ngày 03/6/2020, thửa số 826, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo kết quả trích lục hồ sơ địa chính thì thửa đất trên có nguồn gốc là do ông Lâm Quốc Đ nhận tặng cho riêng từ cha ruột là ông Lâm Kế N1 nên căn cứ Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 là tài sản riêng của ông Đ mà không phải là tài sản chung giữa ông Đ và vợ là bà Vũ Thị T, nên ông Đ có quyền định đoạt tài sản riêng của mình. Tại văn bản số 1409/STNMT-VPĐK ngày 01/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 052489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/6/2020 do ông Lâm Quốc H đứng tên đối với thửa đất có diện tích 6.862,1m<sup>2</sup>; thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 113, quyển số: 01/2020-SCT/HĐ,GD ngày 04/5/2020. Căn cứ theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định về “*Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng*” và Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T12 quy định về “*Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất*”; việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận số CU 052489 do ông Lâm Quốc H đứng tên là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Như vậy, việc ông H được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 826 nêu trên là đúng đối tượng, đúng thủ tục theo quy định pháp luật. Việc chỉ có ông Đ ký vào hợp đồng tặng cho và trên cơ sở đó Sở Tài nguyên và

môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Quốc H là đúng quy định. Như đã phân tích thì thửa 826 mặc dù các bên thỏa thuận xác lập hình thức của loại hợp đồng là tặng cho nhưng thực tế là ông Đ đã chuyển nhượng cho ông H. Xét thấy, hợp đồng tặng cho hay hợp đồng chuyển nhượng vẫn là giao dịch chuyển quyền và trên cơ sở hợp đồng chuyển quyền tự nguyện giữa các bên vì thực tế các bên đã thống nhất thửa đất 826 đã chuyển nhượng vào năm 2017 âm lịch. Hiện bị đơn ông Lâm Quốc H đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục, nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận hoặc chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận, do đó yêu cầu hủy giấy của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[9]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 836 vào năm 2012 âm lịch và công nhận hợp đồng chuyển nhượng các thửa 826, 843, 844, 858, 859, 860 và một phần thửa 1073 vào năm 2017 âm lịch giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N. Hội đồng xét xử thấy rằng, như đã phân tích nêu trên thì thửa đất số 836 ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T đã chuyển nhượng cho ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N vào năm 2012, với giá 75 chỉ vàng 24 kara; 07 thửa đất còn lại gồm thửa 826, thửa 843, thửa 844, thửa 858, thửa 859, thửa 860 và 1p thửa 1037 đã chuyển nhượng vào ngày 12/02/2017, với giá 1.125.000.000 đồng/23,5 công. Các bên đã giao nhận đất, vàng, tiền đầy đủ và hiện nay bị đơn đã được cấp quyền sử dụng tại thửa 826 trên cơ sở hợp đồng tặng cho vào năm 2020 mặc dù thực tế là các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, việc bị đơn yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 826 là có căn cứ chấp nhận.

Riêng đối với thửa 836, thửa 1037, thửa 843, thửa 844, thửa 858, thửa 859, thửa 860, các bên khi chuyển nhượng không lập thành văn bản; tại thời điểm chuyển nhượng, thửa 836, thửa 1037 đất cấp cho hộ ông Lâm Quốc Đ, thửa 843, thửa 844, thửa 858, thửa 860 ông Lâm Quốc Đ không phải là người đứng tên giấy chứng nhận và thửa 859 chưa được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng vi phạm về hình thức và chủ thể, nên vô hiệu. Do đó, việc bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất này là không có căn cứ chấp nhận mà cần phải tuyên vô hiệu.

[10]. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 28/3/2023 của Công ty TNHH T11 về giá trị của các quyền sử dụng đất xác định:

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.958m<sup>2</sup>. tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng: Loại đất trồng lúa, diện tích 6.958m<sup>2</sup> x đơn giá 92.000 đồng/m<sup>2</sup> = 633.178.000 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.415,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích

$7.415,6\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2 = 674.819.600 \text{ đồng}$  (Sáu trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm mười chín nghìn sáu trăm đồng).

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 03, diện tích  $3.935,3\text{m}^2$ , tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích  $3.935,3\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2 = 362.047.600\text{đồng}$  (Ba trăm sáu mươi hai triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 03, diện tích  $4.429,1\text{m}^2$ , tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích  $4.429,1\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2 = 407.477.200 \text{ đồng}$  (Bốn trăm lẻ bảy triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm đồng).

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 03, diện tích  $3.615,4\text{m}^2$ , tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích  $3.615,4\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2 = 332.616.800 \text{ đồng}$  (Ba trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười sáu nghìn tám trăm đồng).

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 03, diện tích  $3.318,9\text{m}^2$ , tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích  $3.318,9\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2 = 305.338.800 \text{ đồng}$  (Ba trăm lẻ năm triệu ba trăm ba mươi nghìn tám trăm đồng).

+ Đối với phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 03, diện tích  $3.112,2\text{m}^2$ , tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích  $3.112,2\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2 = 286.322.400\text{đồng}$  (Hai trăm tám mươi sáu triệu ba trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

+ Đối với phần đất thuộc một phần thửa số 1073, tờ bản đồ số 03, diện tích  $3.048,6\text{m}^2$ , tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Loại đất trồng lúa, diện tích  $3.048,6\text{m}^2 \times \text{đơn giá } 92.000 \text{ đồng/m}^2$  bảy mươi một nghìn hai trăm đồng) =  $280.471.200 \text{ đồng}$  (Hai trăm tám mươi triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

Tổng cộng:  $3.296.645.200 \text{ đồng}$  (Ba tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

+ Tại phiên tòa các đương sự thống nhất giá trị vàng 24kara loại vàng nữ trang 9999 có giá tại thời điểm xét xử ngày 24/9/2024 (Theo cập nhật giá vàng tại Sóc Trăng) có giá là  $8.096.000 \text{ đồng/chỉ}$ .

Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lâm Quốc H thống nhất xác định việc chuyển nhượng các thửa đất số 836 vào năm 2012 và thửa đất số 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 vào năm 2017 âm lịch đều chỉ thực hiện bằng lời nói mà không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa 836, thửa 1037 đất cấp cho hộ ông Lâm Quốc Đ; thửa 843, thửa 844, thửa 858, thửa 860 ông Lâm Quốc Đ không phải là người đứng tên giấy chứng nhận và thửa 859 chưa được cấp quyền sử dụng. Do đó việc chuyển nhượng vi phạm về hình thức và chủ thể, nên vô hiệu. Do đó, yêu cầu xử lý hậu quả của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ

Thị T với ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N là ngang nhau (mỗi bên 50%), cụ thể gồm:

+ Đối với thửa 836 có giá trị chuyển nhượng là 7,5 lượng (75 chỉ) vàng 24kara, quy đổi giá trị vàng thành tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử là 8.096.000 đồng/chỉ x 75 chỉ = 607.200.000 đồng. Giá trị đất tại thời điểm định giá là 674.819.600 đồng. Giá trị thiệt hại được xác định là = 674.819.600 đồng - 607.200.000 đồng = 67.619.600 đồng. Do ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T có lỗi 50% nên ông Đ bà T có nghĩa vụ bồi thường cho ông H, bà N số tiền là 67.619.600 đồng x 50% + 607.200.000 đồng = 641.009.800 đồng (Sáu trăm bốn mươi một triệu không trăm lẻ chín nghìn hai trăm đồng).

+ Đối với các thửa đất số 826, 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 có tổng giá trị chuyển nhượng là 1.125.000.000 đồng. Tuy nhiên, thửa 826 đã được xác lập bằng hợp đồng tặng cho nên cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án và lời trình bày của các bên để tách giá trị của thửa 826, tại phiên tòa bị đơn xác định giá trị chuyển nhượng của thửa 826 là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Thấy rằng, theo tập quán tại địa phương một công tầm lớn (tầm 3m) có diện tích là 1.296m<sup>2</sup>, nên diện tích tại thời điểm chuyển nhượng là 6.862,1m<sup>2</sup> chia cho 1.296m<sup>2</sup> tương ứng thực tế là 5 công tầm 3m. Đối chiếu với nội dung trình bày của nguyên đơn và bị đơn xác định thửa 836 có diện tích 5,5 công (diện tích đất là 7.200m<sup>2</sup> chia cho 1.296m<sup>2</sup>) là phù hợp, đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xác định thửa 826 khi chuyển nhượng có diện tích là 5 công (tầm 3m). Nguyên đơn và bị đơn đều xác định giá trị 01 công tầm 3m tại thời điểm năm 2017 – 2018 vào khoảng 1,5 lượng vàng 24kara tương đương khoảng 50.000.000 đồng cũng phù hợp với nội dung xác minh của Tòa án tại biên bản xác minh ngày 15/5/2024 (bút lục 341-342). Do đó, Hội đồng xét xử xác định giá trị của thửa 826 là 50.000.000 đồng x 5 công = 250.000.000 đồng phù hợp với giá trị chuyển nhượng do bị đơn xác định. Từ căn cứ trên, tổng giá trị chuyển nhượng của các thửa 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 là 1.125.000.000 đồng – 250.000.000 đồng = 875.000.000 đồng (T8 trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Tổng giá trị các thửa 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 tại thời điểm định giá là 1.988.647.600 đồng. Giá trị thiệt hại được xác định là 1.988.647.600 đồng – 875.000.000 đồng = 1.113.647.600 đồng. Do ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T có lỗi 50% nên ông Đ bà T có nghĩa vụ bồi thường cho ông H, bà N số tiền là 1.113.647.600 đồng x 50% + 875.000.000 đồng = 1.431.823.800 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi một triệu tám trăm hai mươi ba nghìn tám trăm đồng).

Từ những căn cứ trên, Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T các quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.415,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên.

+ Phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.935,5m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 605297 do Hộ bà Thạch Thị S đứng tên.



+ Phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.429,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651236 do Hộ bà Thạch Thị T5 đứng tên.

+ Phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.615,4m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651574 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên.

+ Phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.318,9m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.112,2m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651218 do Hộ ông Lâm S1 đứng tên.

+ Phần đất thuộc 01 phần thửa số 1073, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.048,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059739 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên.

Ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N tổng số tiền là 2.072.833.600 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm đồng), bao gồm: Giá trị bồi thường của thửa 836 là 641.009.800 đồng (Sáu trăm bốn mươi một triệu không trăm lẻ chín nghìn hai trăm đồng) và giá trị bồi thường của các thửa 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 là 1.431.823.800 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi một triệu tám trăm hai mươi ba nghìn tám trăm đồng).

[11]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền thuê đất và mua vật tư nông nghiệp tổng cộng là 329.748.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lâm Quốc Đ và vợ là bà Vũ Thị T thống nhất nguyên đơn còn nợ số tiền này và thống nhất cùng có nghĩa vụ trả cho ông H, bà N, đây là tình tiết không phải chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Ông Lâm Quốc Đ và vợ là bà Vũ Thị T phải cũng có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Quốc H số tiền còn nợ là 329.748.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

[12]. Quá trình giải quyết vụ án, khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản đang tranh chấp xác định toàn bộ các phần đất đang tranh chấp đều là đất trồng lúa. Hiện nay thửa đất số 826 do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang T1 đang trực tiếp quản lý, canh tác do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H theo hình thức thuê hàng năm và thửa đất này hiện nay ông Lâm Quốc H cũng đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP C7; 07 thửa đất còn lại gồm 836, 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh L đang trực tiếp quản lý, canh tác do nhận thuê từ ông Lâm Quốc H theo hình thức thuê hàng năm. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt của mình thì ông T1, ông L và Ngân hàng TMCP C7 đều xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án và cũng không tranh chấp gì trong vụ án này; nguyên đơn và bị đơn cũng không có tranh chấp gì đối với ông T1 và ông L và Ngân hàng TMCP C7. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét quyền và nghĩa vụ của của người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang T1, ông Thanh L và Ngân hàng TMCP C7 trong vụ án này.

[13]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc địa chính, định giá tài sản và trích lục hồ sơ địa chính là 69.816.183 đồng (Sáu mươi chín triệu tám trăm mười sáu nghìn một trăm tám mươi ba đồng). Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố 08 thửa đất tranh chấp là vô hiệu không được chấp nhận và yêu cầu phân tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng tặng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất chỉ được chấp nhận một phần (01 thửa) nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 ông Lâm Quốc Đ có nghĩa vụ chịu 60% chi phí tố tụng là 41.889.709 đồng và ông Lâm Quốc H có nghĩa vụ chịu 40% chi phí 27.926.473 đồng là phù hợp.

[14]. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm b khoản 2 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:

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố 08 quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận.

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của bị đơn ông Lâm Quốc H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 826 được chấp nhận.

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả số tiền thuê đất và mua vật tư nông nghiệp tổng cộng là 329.748.000 đồng cho bị đơn ông Lâm Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc N.

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả số tiền 2.072.833.600 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm đồng) cho bị đơn ông Lâm Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc N.

+ Bị đơn ông Lâm Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 836 vào năm 2012 âm lịch không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 vào năm 2017 âm lịch không được chấp nhận. Nhưng ông H là người cao tuổi và tại phiên tòa ông H có yêu cầu xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[15]. Như đã phân tích nêu trên xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 163 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 430, Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3, khoản 5 Điều 26; 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Quốc Đ với ông Lâm Quốc H xác lập vào năm 2018 đối với các quyền sử dụng đất gồm:

+ Phần đất thuộc thửa số 826, tờ bản đồ số 05, có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.958 m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do ông Lâm Quốc H đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Châu Quốc C5 có số đo 118,4m; hướng Tây giáp đất ông Liêng Văn P1 có số đo 4,5m + 20,5m + 36,5m + 38,6m + 11,6m; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bích H3 có số đo 29,6m + 28,5m; hướng Bắc giáp đất bà Liêng Thị X1 có số đo 55m và giáp đất ông Liêng Văn P1 có số đo 6,8m.

+ Phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.415,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp một phần thửa 1073 của ông Lâm Quốc Đ có số đo 65,7m; hướng Tây giáp đất bà Kim Thị L3 có số đo 32,6m và giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 20,8m + 22,3m; hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị S có số đo 13,1m + 23,1m và giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 31,8m + 14,3m + 22,9m; hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị T9 có số đo 13,5m + 24,5m + 37,4m và giáp đất bà Nguyễn Thị Đ1 có số đo 30,2m.

+ Phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.935,5m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 605297 do Hộ bà Thạch Thị S đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 41,2m; hướng Tây giáp đất ông Thạch Minh V có số đo 36,4m; hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị T5 có số đo

95,5m; hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 19,7m + 33,6m + 5,6m + 3,5m và giáp đất ông Lâm Quốc Đ có số đo 23,1m + 13,1m.

+ Phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.429,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651236 do Hộ bà Thạch Thị T5 đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 10,1m + 7,1m và giáp đất bà Nguyễn Thị O có số đo 24,1m + 4,4m; hướng Tây giáp đất ông Thạch Minh V có số đo 21,8m + 20,8m và giáp đất bà Thạch Thị P2 có số đo 6,7m; hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh T4 có số đo 90,7m; hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị S có số đo 95,5m.

+ Phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.615,4m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651574 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị O có số đo 43,3m; hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị P2 có số đo 36,6m; hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 90,4m; hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị T5 có số đo 95,7m.

+ Phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.318,9m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lâm S1 có số đo 93,6m; hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị T5 có số đo 4,4m + 24,1m và giáp đất bà Thạch Thị C6 có số đo 43,3m và giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 20m; hướng Nam giáp đất ông Trương Thành T10 có số đo 13,7m + 22,6m; hướng Bắc giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 34,4m.

+ Phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.112,2m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651218 do Hộ ông Lâm S1 đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Sơn Thị P3 có số đo 96,6m; hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Q có số đo 93,6m; hướng Nam giáp đất ông Trương Thành T10 có số đo 34,2m; hướng Bắc giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 32,1m.

+ Phần đất thuộc 01 phần thửa số 1073, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.048,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059739 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp một phần thửa 1073 còn lại có số đo 26,8m + 35,3m; hướng Tây giáp đất ông Lâm Quốc Đ có số đo 65,7m; hướng Nam giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 26,3m + 18,6m; hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Đ1 có số đo 51,6m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 052489 do Sở T cấp cho ông Lâm Quốc H ngày 03/6/2020, thửa số 826, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lâm Quốc H về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 826, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, diện tích 6.958m<sup>2</sup>, giữa ông Lâm Quốc Đ và ông Lâm Quốc H

ngày 12/02/2017 âm lịch được xác lập vào năm 2020 giữa ông Lâm Quốc Đ và ông Lâm Quốc H, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Châu Quốc C5 có số đo 118,4m; hướng Tây giáp đất ông Liêng Văn P1 có số đo 4,5m + 20,5m + 36,5m + 38,6m + 11,6m; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bích H3 có số đo 29,6m + 28,5m; hướng Bắc giáp đất bà Liêng Thị X1 có số đo 55m và giáp đất ông Liêng Văn P1 có số đo 6,8m.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 836, tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng xác lập năm 2012 âm lịch giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T với ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N là vô hiệu.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073, cùng tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 12/02/2017 âm lịch giữa ông Lâm Quốc Đ, bà Vũ Thị T với ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N là vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Quốc H cùng bà Trần Ngọc N trả lại toàn bộ các phần đất nêu trên cho ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T, cụ thể:

+ Phần đất thuộc thửa số 836, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.415,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp một phần thửa 1073 của ông Lâm Quốc Đ có số đo 65,7m; hướng Tây giáp đất bà Kim Thị L3 có số đo 32,6m và giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 20,8m + 22,3m; hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị S có số đo 13,1m + 23,1m và giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 31,8m + 14,3m + 22,9m; hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị T9 có số đo 13,5m + 24,5m + 37,4m và giáp đất bà Nguyễn Thị Đ1 có số đo 30,2m.

+ Phần đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.935,5m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 605297 do Hộ bà Thạch Thị S đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 41,2m; hướng Tây giáp đất ông Thạch Minh V có số đo 36,4m; hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị T5 có số đo 95,5m; hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 19,7m + 33,6m + 5,6m + 3,5m và giáp đất ông Lâm Quốc Đ có số đo 23,1m + 13,1m.

+ Phần đất thuộc thửa số 844, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.429,1m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651236 do Hộ bà Thạch Thị T5 đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 10,1m + 7,1m và giáp đất bà Nguyễn Thị O có số đo 24,1m + 4,4m; hướng Tây giáp đất ông Thạch Minh V có số đo 21,8m + 20,8m và giáp đất bà Thạch Thị P2 có số đo 6,7m; hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh T4 có số đo 90,7m; hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị S có số đo 95,5m.

+ Phần đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.615,4m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651574 do Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên, có số đo và tứ

cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị O có số đo 43,3m; hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị P2 có số đo 36,6m; hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 90,4m; hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị T5 có số đo 95,7m.

+ Phần đất thuộc thửa số 859, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.318,9m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lâm S1 có số đo 93,6m; hướng Tây giáp đất đất bà Thạch Thị T5 có số đo 4,4m + 24,1m và giáp đất bà Thạch Thị C6 có số đo 43,3 và giáp đất bà Thạch Thị Q1 có số đo 20m; hướng Nam giáp đất ông Trương Thành T10 có số đo 13,7m + 22,6m; hướng Bắc giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 34,4m.

+ Phần đất thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.112,2m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651218 do Hộ ông Lâm S1 đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Sơn Thị P3 có số đo 96,6m; hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Q có số đo 93,6m; hướng Nam giáp đất ông Trương Thành T10 có số đo 34,2m; hướng Bắc giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 32,1m.

+ Phần đất thuộc 01 phần thửa số 1073, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.048,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059739 do Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên, có số đo và tứ cận: Hướng Đông giáp một phần thửa 1073 còn lại có số đo 26,8m + 35,3m; hướng Tây giáp đất ông Lâm Quốc Đ có số đo 65,7m; hướng Nam giáp đất ông Lâm Kế N1 có số đo 26,3m + 18,6m; hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Đ1 có số đo 51,6m.

*(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng các thửa đất số 826, 836, 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073).*

- Buộc ông Lâm Quốc H cùng bà Trần Ngọc N trả lại ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T 03 (ba) bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 967959 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/7/1996 cho Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên tại thửa số 836, tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 059739 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/4/1998 cho Hộ ông Lâm Quốc Đ đứng tên tại thửa số 1073, tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651574 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/7/1994 cho Hộ ông Trần Thanh T4 đứng tên tại thửa số 858, tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N tổng số tiền là 2.072.833.600 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm đồng), bao gồm: Giá trị bồi thường của thửa 836 là 641.009.800 đồng (Sáu trăm bốn mươi một triệu không trăm lẻ chín nghìn hai trăm đồng) và giá trị bồi thường của các

thửa 843, 844, 858, 859, 860 và 1p1073 là 1.431.823.800 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi một triệu tám trăm hai mươi ba nghìn tám trăm đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T không trả số tiền nêu trên cho ông H, bà N thì hàng tháng ông Đ và bà T còn phải trả cho ông H, bà N số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về đòi tiền thuê đất và mua bán vật tư nông nghiệp.

Buộc ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T cùng có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Quốc H, bà Trần Ngọc N tổng số tiền thuê đất và mua bán vật tư nông nghiệp còn nợ là: 329.748.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lâm Quốc H và bà Trần Ngọc N cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Lâm Quốc Đ và bà Vũ Thị T không trả số tiền nêu trên cho ông H, bà N thì hàng tháng ông Đ và bà T còn phải trả cho ông H, bà N số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc địa chính, định giá tài sản và trích lục hồ sơ địa chính là 69.816.183 đồng (Sáu mươi chín triệu tám trăm mười sáu nghìn một trăm tám mươi ba đồng). Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố 08 thửa đất tranh chấp là vô hiệu không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất chỉ được công nhận một phần (01 thửa) nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 ông Lâm Quốc Đ có nghĩa vụ chịu 60% chi phí tố tụng là 41.889.710 đồng (Bốn mươi một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm mười đồng) và ông Lâm Quốc H có nghĩa vụ chịu 40% chi phí tố tụng là 27.926.473 đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng). Ông Lâm Quốc Đ đã nộp tạm ứng 44.316.183 đồng (Bốn mươi bốn triệu tám trăm mười sáu nghìn một trăm tám mươi ba đồng); ông Lâm Quốc H đã nộp tạm ứng 25.500.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Như vậy, ông H có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền là 2.426.473 đồng (Hai triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

7. Về án phí:

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố 08 quyền sử dụng đất vào năm 2018 giữa ông Lâm Quốc Đ với ông Lâm Quốc H không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003227 ngày 03/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ có nghĩa vụ chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối yêu cầu của bị đơn ông Lâm Quốc H về việc công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 826, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được chấp nhận.

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí có giá ngạch là 16.487.400 đồng (Mười sáu triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm đồng) đối với nghĩa vụ trả số tiền thuê đất và mua vật tư nông nghiệp tổng cộng là 329.748.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng) cho bị đơn ông Lâm Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc N.

+ Nguyên đơn ông Lâm Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí có giá ngạch là 73.456.660 đồng (Bảy mươi ba triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi đồng) đối với nghĩa vụ trả số tiền 2.072.833.600 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm đồng) cho bị đơn ông Lâm Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc N.

+ Bị đơn ông Lâm Quốc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

8. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

9. 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, Điều 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:**

- TAND tỉnh Sóc Trăng (P Kiểm tra nghiệp vụ và Thi hành án);
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Hoàng Bảo**