

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 448/2019/DS-PT

Ngày: 26-9-2019.

V/v “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Đức Phương.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trí Tuấn.

Bà Phạm Thị Duyên.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 914/2019/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Dương Phần Kh, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 104 đường DMQ, Khóm 8, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2017).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1951 (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn Nh, sinh năm 1971 (có mặt).

3. Bà Tô Thị Diễm Tr (Tô Thị Kim Tr), sinh năm 1993 (vắng mặt).

4. Ông Tô Minh Th, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của các ông bà Nh, Tr và Th: Bà Lê Thị M (có mặt).*

Địa chỉ: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2018).

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

1. Ông Huỳnh Văn Th1, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của ông Th1 và ông Đ: Bà Lê Thị M (có mặt).*

Địa chỉ: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2018).

3. Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp ĐG, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Phạm Thị Tr1, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: 4733 N.K.A Chicago. IL, 60630, USA (Hoa Kỳ). Tạm trú tại số 326 đường TV, phường HL, quận NK, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Phạm Văn B (Philippe Pham) (vắng mặt).

Địa chỉ: HB B2N6 Veragne 05300 L.M.T, France (Cộng hòa Pháp). Tạm trú tại số 61 đường LL, thị trấn MX, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng.

6. Bà Phạm Thị T1 (Phạm Nguyễn Thị T1, Sophie), sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: 433 B.M.L... A 113011 M France (Cộng hòa Pháp). Tạm trú tại số 61 đường LL, thị trấn MX, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà Phạm Thị Tr2, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: 311 RC. NI, LA 70560, USA (Hoa Kỳ). Tạm trú: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: 311 RC. NI, LA 70560, USA (Hoa Kỳ).

*Người đại diện hợp pháp của các ông, bà Phạm Thị Tr1, Phạm Văn B, Phạm Thị T1, Phạm Thị Tr2 và Phạm Văn N: Ông Phạm Văn T (có mặt).*

Địa chỉ: Ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (theo các giấy ủy quyền ngày 02/02/2018, ngày 01/3/2018, ngày 13/6/2018, ngày 07/9/2018 và ngày 12/8/2018).

9. Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 178, ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

10. Ủy ban nhân dân huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Ấp ĐG, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Văn D, chức vụ: Trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (theo Văn bản ủy quyền số 497/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND huyện TĐ - có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, ông Nh, ông Th1, ông Đ và bà Ng:* Bà Sơn Thị Ph, Luật sư Văn phòng Luật sư VT, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, ông Phạm Văn T; Bị đơn, bà Lê Thị M, ông Huỳnh Văn Nh; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn B, bà Lê Thị Ng, ông Huỳnh Văn Th1, ông Huỳnh Văn Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn, ông Phạm Văn T trình bày:*

Diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế của Dự án xây dựng khu Công nghiệp TĐ) thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cha mẹ của ông T là cụ Phạm Văn Ch và cụ Trần Thị H khai phá được từ trước năm 1975. Năm 1990, ông T có mượn của bà Lê Thị Ng 18 chỉ vàng 24K để đi làm ăn xa. Năm 1991, bà Ng sang nhà đòi nợ thì mẹ ông T là cụ H đã nhận trả nợ thay. Trong khoảng thời gian này, cha ông T cũng đi làm ăn xa nên giao lại phần đất trên cho mẹ ông T quản lý và sử dụng. Do không có khả năng trả nợ nên cụ H đã giao diện tích đất 18 công tầm cây cho bà Ng để trả nợ và cam kết khi nào có đủ 18 chỉ vàng 24K sẽ trả cho bà Ng để chuộc lại đất. Khi giao đất hai bên không có làm giấy tờ gì mà chỉ nói miệng. Khi cụ H và bà Ng thỏa thuận giao đất thì cha ông T không biết, đất này cha mẹ ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993, cụ Ch chết. Năm 1995, cụ H xin chuộc lại đất thì được biết bà Ng đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông Tô Văn Th2, bà Lê Thị M vào ngày 01/8/1991. Ông Th2, bà M đã phân chia phần đất này cho các ông Huỳnh Văn Nh, Huỳnh Văn Th1 và Huỳnh Văn Đ, mỗi người một phần để quản lý, sử dụng. Vì vậy, cụ H đã khiếu nại và ngày 10/10/1995, UBND xã ĐA 2 ban hành quyết định giải quyết buộc bà Ng và Ông Th2 cho gia đình ông T chuộc lại diện tích đất trên nhưng Ông Th2 và bà Ng không đồng ý và việc tranh chấp đất được Tòa án nhân dân huyện LP, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết cho đến nay. Sau khi cụ H chết năm 2005 thì anh em của ông T vẫn tiếp tục khiếu nại, tranh chấp. Cha mẹ ông T có tất cả 07 người con chung, gồm các ông (bà): Phạm Thị Tr1, Phạm Thị Tr2, Phạm Văn N, Phạm Văn B, Phạm Thị T1, Phạm Văn B1 và Phạm Văn T.

Ngày 10/8/2011, UBND huyện TĐ ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất 21.782,8m<sup>2</sup> để thực hiện Dự án xây dựng Khu Công nghiệp TĐ, số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là 2.462.556.800 đồng. Ông T cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1991 giữa bà Ng và Ông Th2 đối với diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> là không hợp pháp vì cụ Ch, cụ H không chuyển

nhượng hay tặng cho bà Ng mà cụ H chỉ cầm cố cho bà Ng nên bà Ng không có quyền chuyển nhượng phần đất này. Do đó, diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> trước khi bị Nhà nước thu hồi vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cha, mẹ của ông T nên UBND huyện TĐ xác định ông Nh là chủ thể được bồi thường, hỗ trợ là không đúng. Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án công nhận các đồng thừa kế của cụ Ch và cụ H bao gồm các ông (bà): Phạm Thị Tr1, Phạm Thị Tr2, Phạm Văn N, Phạm Văn B, Phạm Văn Tý, Phạm Văn B1 và Phạm Văn T được hưởng số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất là 2.462.556.800 đồng.

*Bị đơn, bà Lê Thị M, ông Huỳnh Văn Nh, bà Tô Thị Diễm Tr, ông Tô Minh Th trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Ch và cụ H. Năm 1989, ông T thiếu nợ bà Ng 18 chỉ vàng 24K, sau đó bỏ trốn nên cụ Ch và cụ H mới đứng ra trả nợ thay cho ông T và giao 20 công đất ruộng tằm cây tại ấp NR, xã ĐA 2 nêu trên cho bà Ng để trừ nợ. Sau đó, bà Ng chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng bà M, với giá là 16 chỉ vàng 24K. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà M đã phân chia và giao phần đất trên cho các con riêng của bà M là các ông Nh, Đ và Th1, mỗi người khoảng 05 công để quản lý, sử dụng, phần 05 công còn lại là bờ bao xung quanh. Năm 2003, Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp TĐ tiến hành khảo sát hiện trạng sử dụng đất, trong đó các hộ đang quản lý, sử dụng là: ông Nh 8.109,4m<sup>2</sup>; ông Đ 7.313m<sup>2</sup> và ông Th1 6.319,4m<sup>2</sup>. Ngày 10/8/2011, UBND huyện TĐ ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND về việc thu hồi tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 21.782,8m<sup>2</sup>. Hiện nay các hộ ông Nh, ông Đ, ông Th1 chưa giao đất và cũng chưa được nhận tiền đền bù.

Lúc nhận chuyển nhượng phần đất thì vợ chồng bà M đã trực tiếp gặp ông Ch, bà H, vợ chồng ông T và họ đều thống nhất chuyển nhượng đất này. Vợ chồng bà M đã giao đủ vàng cho bà Ng và đã nhận đất canh tác từ năm 1991 cho đến nay. Việc ông T cho rằng cha mẹ ông cố đất cho bà Ng là không đúng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Lê Thị Ng trình bày:* Phần đất tranh chấp trước đây là của cụ Ch và cụ H. Năm 1989, ông T hứa hẹn đưa bà đi vượt biên với giá là 18 chỉ vàng 24K. Bà Ng đã đưa số vàng nêu trên cho ông T thông qua ông Nguyễn Văn G. Nhưng sau đó, ông T không thực hiện lời hứa và bỏ trốn khỏi địa phương nên bà Ng mới tìm gặp ông G để yêu cầu trả lại vàng, nếu không sẽ tố cáo với chính quyền. Do sợ bị tố cáo nên ông G đã mời cụ H qua nhà ông G để giải quyết sự việc (vào khoảng năm 1990). Tại đây, cụ H đồng ý giao 20 công đất tằm cây tại ấp NR, xã ĐA 2 cho bà để trừ nợ cho ông T và bà Ng đồng ý. Đến năm 1991, bà biết vợ chồng ông Tô Văn Th2 muốn nhận chuyển nhượng lại phần đất trên nhưng với điều kiện phải gặp chủ đất nên bà Ng và vợ chồng Ông Th2 đến nhà cụ H, có mặt cụ Ch, cụ H, vợ chồng ông T và tất cả đều đồng ý để Ông Th2 nhận chuyển nhượng lại phần đất này. Việc ông T cho rằng cụ H chỉ cầm cố đất là không đúng nên bà Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với cụ Ch, cụ H là hợp pháp.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Các ông Huỳnh Văn Th1, Huỳnh Văn Đ trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà M. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền bồi hoàn khi thu hồi đất nêu trên.

*Các ông (bà) Phạm Thị Tr1, Phạm Thị Tr2, Phạm Văn N, Phạm Văn B và Phạm Thị T1, Phạm Văn B1 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T.

*Ủy ban nhân dân huyện TĐ trình bày:* Hiện nay, gia đình ông Nh, ông Đ và ông Th1 chưa bàn giao phần đất bị thu hồi và đang có tranh chấp nên Nhà nước cũng chưa giao tiền bồi thường, hỗ trợ 2.462.556.800 đồng cho ai. Số tiền trên được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng gửi vào Kho bạc Nhà nước không có tiền lãi. Riêng số tiền nghĩa vụ tài chính (01 lần thuế trước bạ) 4.864.450 đồng ghi trong Bảng chi tiết bồi thường, hỗ trợ cho hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu Công nghiệp TĐ nếu hộ được nhận tiền có nhận chuyển nhượng đất thì phải chịu nghĩa vụ này, nếu hộ được nhận tiền không nhận chuyển nhượng đất thì không phải chịu nghĩa vụ nêu trên.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

Tiền 2.462.556.800 đồng bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi 21.782,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 191, tờ bản đồ địa chính phục vụ giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Khu Công nghiệp TĐ số 01, loại đất trồng cây lâu năm (thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ địa chính số 03), tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng được giao cho các cá nhân nhận như sau:

- Các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Ch, cụ Trần Thị H bao gồm: Các ông (bà) Phạm Văn T, Phạm Thị Tr1, Phạm Văn B (Philippe Pham), Phạm Thị T1 (Phạm Nguyễn Thị T1 Sophie), Phạm Thị Tr2, Phạm Văn B1 và Phạm Văn N được nhận số tiền 1.702.557.500 đồng.

- Các ông Huỳnh Văn Nh, Huỳnh Văn Th1 và Huỳnh Văn Đ được nhận số tiền 759.999.300 đồng.

II. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch, cụ Trần Thị H với bà Lê Thị Ng vào năm 1990 đối với phần đất diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế của Dự án xây dựng khu Công nghiệp TĐ) thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

III. Buộc ông Phạm Văn T phải trả cho bà Lê Thị Ng giá trị 18 chỉ vàng 24K, loại 9,8 tuổi với số tiền là 65.032.200 đồng.

IV. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ng với ông Tô Văn Th2 vào ngày 01/8/1991 đối với phần đất diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế của Dự án xây dựng khu Công nghiệp TĐ) thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Ng phải trả lại cho ông Tô Văn Th2 giá trị 16 (mười sáu) chỉ vàng 24K, loại 9,8 tuổi với số tiền là 57.806.400 đồng. Do ông Tô Văn Th2 đã chết, nên bà Lê Thị M và ông Tô Minh Th và bà Tô Thị Diễm Tr (Tô Thị Kim Trinh) được nhận số tiền nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ của người phải thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/4/2019, nguyên đơn ông Phạm Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/4/2019, bị đơn bà Lê Thị M, ông Huỳnh Văn Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Văn Th1, Huỳnh Văn Đ kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/4/2019, bà Lê Thị Ng kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng với cụ Phạm Văn Ch và cụ Trần Thị H năm 1989 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Ông Phạm Văn T trình bày:* Đất có nguồn gốc của cụ Ch, cụ H. Năm 1991, cụ H cầm cố đất cho bà Ng, với số vàng là 18 chỉ loại 24K. Cụ H không chuyển nhượng đất cho bà Ng. Năm 1995, cụ H đã tranh chấp với bà Ng, được chính quyền địa phương giải quyết nhưng bà Ng, bà M không đồng ý trả lại phần đất đã cầm cố. Việc bà Ng chuyển nhượng cho người khác là trái pháp luật. Bản án sơ thẩm chia cho ông T và các thừa kế của cụ H, cụ Ch và ông Nh, ông Đ, ông Th1, mỗi bên hưởng 1/2 số tiền hỗ trợ là 759.999.300 đồng là không có căn cứ. Yêu cầu được hưởng toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.

*Bà Lê Thị M trình bày:* Năm 1990, bà Ng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà M, với giá 16 chỉ vàng 24K. Bà M đã nhận đất, sau đó các ông Nh, Th1 và Đ tiếp tục sử dụng cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ H với bà Ng có sự chứng kiến duy nhất của ông G. Ông G đã có lời khai tại Tòa án nên đề nghị căn cứ lời khai của ông G để giải quyết vụ án.

*Bà Ng trình bày:* Xác định năm 1989, ông T có mượn 18 chỉ vàng 24K nhưng ông G là người nhận và chuyển vàng cho ông T. Do không trả được vàng nên khoảng năm 1990, cụ H đã đồng ý chuyển nhượng đất để trả thay khoản nợ 18 chỉ vàng của ông T. Khi chuyển nhượng chỉ có ông G chứng kiến và lập giấy viết tay nhưng hiện nay giấy tay trên đã thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án.

Sau đó, bà Ng chuyển nhượng cho vợ chồng bà M với giá 16 chỉ vàng 24K. Đề nghị Tòa án căn cứ lời khai của ông G để giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà M, ông Nh, ông Th1, ông Đ và bà Ng trình bày:* Người làm chứng là ông G xác nhận có chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa cụ H với bà Ng và là người viết giấy tay việc chuyển nhượng trên. Ông G không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp giữa các đương sự nên lời khai là khách quan, đề nghị Tòa án xác định là chứng cứ để giải quyết vụ án. Bản án sơ thẩm cho rằng lời khai của ông G không khách quan là không đúng. Bà Ng nhận đất thông qua giao dịch hợp pháp, sau đó chuyển nhượng tiếp cho bà M cũng là hợp pháp. Từ 1995 đến nay, chưa có cơ quan có thẩm quyền nào buộc bà Ng, bà M phải trả đất cho cụ H. Trong khi, tại sổ mục kê thể hiện phần đất tranh chấp đứng tên ông Tô Văn Th2 năm 1997. Ông Th1, ông Nh, ông Đ là người trực tiếp sử dụng đất, có nộp thuế theo quy định nên toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ thì người sử dụng đất được hưởng. Tòa án cấp sơ thẩm chia cho ông T được hưởng số tiền bồi thường là không đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M, ông Nh, ông Th1, ông Đ và bà Ng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ H với bà Ng và giữa bà Ng với bà M đúng pháp luật, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Ch, cụ H. Bà Ng cho rằng năm 1990, cụ H đã chuyển nhượng cho bà Ng nhưng không có căn cứ chứng minh. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ H đã cầm cố đất cho bà Ng với giá 18 chỉ vàng 24K, đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do ông Nh, ông Th1, ông Đ là người đang sử dụng đất, có công sức tôn tạo, làm tăng giá trị đất nên Tòa án chia cho nguyên đơn được hưởng toàn bộ tiền bồi thường và  $\frac{1}{2}$  số tiền hỗ trợ là 759.999.300 đồng là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị bác kháng cáo của ông T, bà M, ông Nh, ông Th1, ông Đ và bà Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và giải quyết vụ án là đúng quy định tại của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người kháng cáo có quyền kháng cáo và đúng trình tự thủ tục quy định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1] Các đương sự thừa nhận diện tích 21.782,8m<sup>2</sup>, thửa số 191 (số thửa đất cũ: 811), tờ bản đồ số 01 (số tờ bản đồ cũ: 03), tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cụ Phạm Văn Ch (chết năm 1993) và cụ Trần Thị H (chết năm 2005) khai phá, sử dụng từ trước năm 1975. Phần đất này từ trước đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích trên

đã bị thu hồi theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 10/8/2011 của UBND huyện TĐ. Tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ do nhà nước thu hồi đất là 2.462.556.800 đồng, trong đó bồi thường đất 972.890.000 đồng, cây trồng trên đất 9.531.800 đồng và các khoản hỗ trợ 1.480.135.000 đồng (hỗ trợ cho đất 1.459.335.000 đồng), số tiền này hiện được gửi tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Sóc Trăng.

[2] Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông T cho rằng có vay bà Ng 18 chỉ vàng 24K vào năm 1990, do đi làm ăn xa không trả được nên năm 1991, bà Ng đòi cụ H và cụ H đồng ý trả thay cho ông T. Do cụ H không có tiền nên đã cầm cố cho bà Ng diện tích 21.782,8m<sup>2</sup>, với giá 18 chỉ vàng 24K và thỏa thuận khi nào trả vàng thì bà Ng sẽ trả lại đất. Tuy nhiên, các bị đơn và bà Ng thì không đồng ý. Bà Ng trình bày: Năm 1989, ông T hứa đưa bà đi vượt biên với số vàng là 18 chỉ vàng 24K, bà Ng đã giao vàng cho ông T (do ông Nguyễn Văn Giáp nhận thay) nhưng ông T không thực hiện và bỏ trốn. Do sợ bị tố giác nên năm 1990, cụ H đồng ý giao đất tranh chấp để trừ nợ cho ông T. Việc chuyển nhượng giữa cụ H và bà Ng có lập giấy tay do ông G viết nhưng không có chính quyền xác nhận. Năm 1991, bà Ng chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông Tô Văn Th2 với giá 16 chỉ vàng 24K.

[3] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2018 (bút lục số 382) ông G trình bày: Năm 1989 - 1990, ông T hứa đưa bà Ng đi vượt biên với số vàng là 22 chỉ vàng 24K, bà Ng đã giao vàng. Do không đi được nhưng ông T chỉ trả lại 4 chỉ vàng nên bà Ng dọa sẽ tố cáo. Vì vậy, năm 1991, cụ H đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Ng để trừ số nợ 18 chỉ vàng 24K của ông T. Ông G là người chứng kiến và viết giấy chuyển nhượng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/4/1997 (bút lục số 213, 214) ông G trình bày: Đầu năm 1990, ông G vay bà Ng dùm cho ông T 22 chỉ vàng 24K, ông T trả được 4 chỉ, còn nợ lại 18 chỉ thì không trả mà bỏ đi Sài Gòn. Sau đó, ông G gặp cụ H nói lại việc vay nợ dùm nên cụ H và bà Ng đã thỏa thuận việc cụ H giao đất để trừ nợ cho ông T. Khi thỏa thuận, ông G là người viết giấy dùm. Tại Biên bản làm việc ngày 19/6/2014 (bút lục số 247, 248) ông G trình bày: Ông T có mượn bà Ng 18 chỉ vàng 24K vào năm 1991. Sau đó, không trả vàng cho bà Ng mà đi thành phố làm ăn. Năm 1991, cụ H sang đất tranh chấp cho bà Ng. Việc mua bán giữa cụ H và bà Ng thì ông G không chứng kiến mà chỉ nghe nói có giấy mua bán nhưng ông G không biết. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, lời khai của bà M, bà Ng có mâu thuẫn và không thống nhất, cụ thể: Bà Ng xác định việc chuyển nhượng ngoài bà Ng, cụ H biết thì chỉ có ông G là người chứng kiến duy nhất và là người lập văn bản chuyển nhượng nhưng tại các lời khai khác thì bà Ng, bà M lại cho rằng việc chuyển nhượng có cụ H, cụ Ch, ông T, bà Ng, bà M và Ông Th2.

[4] Như vậy, lời khai của ông G là có mâu thuẫn, không thống nhất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lời khai của ông G không bảo đảm tính khách quan, trung thực nên không có giá trị pháp lý và không được sử dụng làm chứng cứ để giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 93, khoản 4 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện: Từ năm 1995, cụ H đã yêu cầu chuộc lại phần đã cầm cố nhưng do bà Ng và Ông Th2 không đồng ý nên đã phát sinh tranh chấp. Tại



Biên bản về việc cầm cố đất nông nghiệp của ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ng do UBND xã ĐA 2 lập ngày 29/9/1995 (bút lục số 260), bà Ng trình bày: Thừa nhận cổ phần đất tranh chấp với số vàng và bà Ng đồng ý gắp ông Tô Văn Th2 thảo luận với Ông Th2 cho gia đình ông B chuộc lại. Quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời trình bày thì bà Ng cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh cụ H đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Ng vào năm 1990. Như vậy, có căn cứ xác định năm 1990, cụ H đã cầm cố diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> cho bà Ng, với số vàng là 18 chỉ 24K.

[6] Điểm d mục 2 phần III của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc Thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Luật Đất đai năm 1987 đã quy định: Không được, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào nên việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa cụ H với bà Ng không có giá trị pháp lý. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại cho bà Ng 18 chỉ vàng 24K là có căn cứ. Bà Ng là người nhận cầm cố đất nhưng năm 1991 lại chuyển nhượng đất cho Ông Th2 và bà M là trái pháp luật nên Hợp đồng này bị vô hiệu kể từ thời điểm các bên chuyển nhượng là có căn cứ.

[7] Do diện tích đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các đồng thừa kế của cụ Ch và cụ H nên khi nhà nước thu hồi đất thì về nguyên tắc các ông (bà) Tr1, Tr2, N, B, T1, B1, T được hưởng số tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm Nhà nước thu hồi thì các ông Nh, Đ, Th1 đang là người sử dụng đất, có đóng góp công sức trong việc bảo quản, tôn tạo, làm tăng giá trị đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định các ông Nh, ông Đ, Th1 được hưởng một phần tiền do nhà nước chi trả là 759.999.300 là đúng quy định.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ng, bà M đều xác định vào năm 1990, bà Ng đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà M phần đất tranh chấp, với giá 16 chỉ vàng 24K. Tại thời điểm giao dịch thì các đương sự đều biết đất không được chuyển nhượng nhưng các bên vẫn thực hiện nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà Ng với bà M vô hiệu và buộc bà Ng phải trả cho bà M 16 chỉ vàng 24K là đúng. Tuy nhiên, bà Ng đã nhận 16 chỉ vàng của vợ chồng bà M từ năm 1990 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc các đương sự phải chịu trách nhiệm dân sự tương ứng với phần lỗi của từng bên làm cho hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm không làm rõ việc sau khi nhận 16 chỉ vàng thì bà Ng có sử dụng vào mục đích chung của gia đình hay không? Tại phiên tòa phúc thẩm cũng không thể xác định được nên không có cơ sở để buộc liên đới bồi thường thiệt hại. Ngoài ra, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi điều luật áp dụng là không đúng nhưng vi phạm trên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Việc hủy bản án để giải quyết lại là không cần thiết, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về sai sót này.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông B1, bà M, ông Nh,

ông Th1, ông Đ và bà Ng; hủy một phần bản án sơ thẩm. Ông T, Bà M, bà Ng, ông Nh, ông Đ, ông Th1 được miễn nộp án phí. Ông B1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điểm d mục 2 phần III của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ; Điều 15, 16 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự; Điều 5, 49 Luật Đất đai năm 1987; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn B1.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M; các ông: Huỳnh Văn Nh, Huỳnh Văn Th1, Huỳnh Văn Đ và bà Lê Thị Ng.
3. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tuyên bố hợp đồng giữa ông Tô Văn Th2 với bà Lê Thị Ng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T.
5. Số tiền 2.462.556.800 đồng do nhà nước bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi 21.782,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng được giao cho các cá nhân như sau:
  - 5.1 Các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn Ch, cụ Trần Thị H bao gồm: Các ông (bà): Phạm Văn T, Phạm Thị Tr1, Phạm Văn B (Philippe Pham), Phạm Thị T1 (Phạm Nguyễn Thị T1 Sophie), Phạm Thị Tr2, Phạm Văn B1 và Phạm Văn N được nhận số tiền 1.702.557.500 (*một tỷ, bảy trăm lẻ hai triệu, năm trăm năm mươi bảy ngàn, năm trăm*) đồng
  - 5.2 Các ông Huỳnh Văn Nh, Huỳnh Văn Th1 và Huỳnh Văn Đ được nhận số tiền 759.999.300 (*bảy trăm năm mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín ngàn, ba trăm*) đồng.
6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn Ch, cụ Trần Thị H với bà Lê Thị Ng vào năm 1990 đối với phần đất diện tích 21.782,8m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế của Dự án xây dựng khu Công nghiệp TĐ) thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp NR 1, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.
7. Buộc ông Phạm Văn T phải trả cho bà Lê Thị Ng giá trị 18 (mười tám) chỉ vàng 24K, quy thành tiền là 65.032.200 (sáu mươi lăm triệu, không trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm) đồng.
  10. Về án phí:
    - 10.1 Án phí dân sự sơ thẩm:
      - Ông Phạm Văn T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Các ông (bà): Phạm Thị Tr1, Phạm Văn B (Philippe Pham), Phạm Thị T1 (Phạm Nguyễn Thị T1 Sophie), Phạm Thị Tr2, Phạm Văn B1 và Phạm Văn N mỗi người phải nộp 14.188.000 (mười bốn triệu, một trăm tám mươi tám nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Các ông (bà): Lê Thị M, Tô Thị Diễm Tr, Tô Minh Th, Huỳnh Văn Nh, Huỳnh Văn Đ và Huỳnh Văn Th1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do bà Lê Thị Ng nộp sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

#### *10.2 Án phí phúc thẩm:*

- Ông Phạm Văn B1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006683 ngày 31/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Ông Bôi đã nộp đủ.

- Ông Phạm Văn T, bà Lê Thị M, bà Lê Thị Ng, ông Huỳnh Văn Nh, ông Huỳnh Văn Đ và ông Huỳnh Văn Th1 được miễn nộp án phí.

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án hoặc cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án chủ động cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

12. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27 tháng 9 năm 2019)/.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện TĐ tỉnh Sóc Trăng;
- Kho bạc Nhà nước tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (án NTMD)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phan Đức Phương**