

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRÀ CÚ  
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 29-10-2022

V/v: tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng  
dân sự về mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, đòi lại di sản thừa kế, hợp đồng  
cầm cố quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ, TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tr2

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Ngô Văn Chiến

Bà Phước Thị Kim Huê

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Kim Thị Bô Na – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh Thm gia phiên tòa:*** Ông Trầm Văn Mừng, Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2020/TLST-DS, ngày 23/4/2020 về việc tranh chấp tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng dân sự về mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại di sản thừa kế, hợp đồng dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng dân sự về thế chấp quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: **43/2022/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2021/QĐST-DS, ngày 20/8/2022;** Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 56/2022/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1976. Địa chỉ ấp CL, xã TH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Thạch Th, sinh năm 1974. Địa chỉ ấp MA, xã LNghA, huyệnTrC, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch Th:* Bà Võ Thanh L, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh, có mặt.

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

Ông Kiên Sa R, sinh năm 1989, vắng mặt.

Bà Kim Thị M, sinh năm 1985, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh. Chỗ ở hiện nay: ấp 3, xã TA, huyện LTh, tỉnh Đồng Nai

Ông Thạch V, sinh năm 1991, có mặt.

Bà Sơn Thị Kh, sinh năm 1960, có mặt

Địa chỉ: ấp MA, xã LNghA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch V:* Ông Thạch Văn T, là Luật sư thực hiện Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Sơn Thị Kh:* Ông Diệp Minh Tr, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh, có mặt.

Bà Thạch Thị Sa Ph, sinh năm 1978, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp Con Lọp, xã Tân Hiệp, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh

Bà Thạch Sa B, sinh năm 1975, vắng mặt.

Bà Thạch Thị Ph1, sinh năm 1994, vắng mặt.

Ông Thạch Ph2, sinh năm 1997, vắng mặt.

Ông Thạch Tr1, sinh năm 2001, vắng mặt.

Chị Thạch Thị Tr2, sinh năm 2006, vắng mặt.

Cùng địa chỉ ấp MA, xã LNghA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh

*Người đại diện theo pháp luật của Thạch Thị Tr2:* Ông Thạch Th, sinh năm 1975 và bà Thạch Sa B, sinh năm 1975. Địa chỉ ấp MA, xã LNghA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1977. Địa chỉ ấp TH, xã KH, huyện CNg, tỉnh Trà Vinh. Chỗ ở: Số, đường DQĐ, kh4, ph5, thành phố TrV, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

Bà Kiên Thị Kh1, sinh năm 1980, vắng mặt.

Bà Kiên Thị Chane Ra, sinh năm 1985, vắng mặt.

Bà Kiên Thị Búp Ph2, sinh năm 1994, vắng mặt.

Ông Kiên Sa R, sinh năm 1989, vắng mặt.

Ông Kiên Chane SR, sinh năm 1995, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp MA, xã LNghA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh

*Người phiên dịch:* Ông Thạch D, sinh năm 1957. Nơi cư trú: khóm 5, thị trấn TrC, huyện TrC, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày: Vào năm 2012 vợ chồng ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M có mua thức ăn gia súc (thường gọi là phẩm) của ông với số tiền 186.600.000 đồng, việc mua bán có làm hợp đồng bằng văn bản. Sau khi Thanh toán được 20.000.000 đồng, phần còn nợ lại số tiền là 166.600.000 đồng. Tuy nhiên, do thời gian quá lâu ông chưa tìm thấy bản gốc hợp đồng ngày 30/5/2012 để giao nộp theo yêu cầu của Tòa án. Sau nhiều lần đòi nợ phía ông Kiên Sa R không trả, đến ngày 26/3/2013 vợ chồng ông Kiên Sa R thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông thừa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S Tr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh với giá 187.500.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất có làm giấy tay có chữ ký của vợ chồng ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M. Ngày 26/3/2013 ông giao cho ông R nhận tiền cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, số tiền còn lại khấu trừ vào tiền vợ chồng ông Kiên Sa R còn nợ tiền mua thức ăn gia súc của ông bằng 166.600.000 đồng, trừ tiền thuế trước bạ chuyển quyền sử dụng đất 2.300.000 đồng. Như vậy, sau khi khấu trừ tiền như trên thì vợ chồng ông Kiên Sa R còn nợ lại ông 11.400.000 đồng. Do ông Sa R không giao đất được nên có tranh chấp, ngày 26/10/2017 ông gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã AQH, huyện TrC hòa giải thì ông Sa R thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông thừa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa nói trên với giá 187.500.000 đồng và ông Sa R còn xin ông thêm 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Tại buổi hòa giải đó, ông Sa R đã nhận của ông thêm 20.000.000 đồng và đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông. Qua thỏa thuận, ông đồng ý cho ông Sa R canh tác đất đến hết năm 2017. Tuy nhiên, ông Sa R lại cầm cố toàn bộ đất này cho ông V lúc nào ông không hay. Sau đó ông V lại đem đất này cho ông Th thuê canh tác. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th và gia đình ông Th có trách nhiệm giao trả cho ông thừa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

Đối với thửa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup> vào ngày 20/10/2019 ông có thể chấp cho bà Nguyễn Ngọc Y vay số tiền 300.000.000 đồng. Đến nay chưa trả vốn, chưa đóng lãi cho bà Y, do có tranh chấp nên cũng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để giao đất cho bà Y theo thỏa thuận như hợp đồng thế chấp. Ngày 12/8/2022 ông L có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và có ý kiến về hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Nếu theo pháp luật quy định mà Tòa án phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Sa R và bà Sơn Thị Kh thì ông yêu cầu vợ chồng ông Sa R phải hoàn trả tiền cho ông các khoản bằng 187.500.000 đồng và thêm số tiền ông Sa R nhận thêm 20.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L yêu cầu vợ chồng ông Sa R, bà Sơn Thị Kh phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền lãi trên nợ gốc 187.500.000 đồng và lãi của số tiền 20.000.000 đồng ông Sa R nhận thêm theo lãi suất pháp luật quy định từ năm 2013 đến ngày xét xử. Khi nào vợ chồng ông Sa R, bà Sơn Thị Kh trả đủ tiền thì ông trả đất lại cho gia đình ông Sa R, bà Sơn Thị Kh.

Tại biên bản hòa giải ngày 25 tháng 6 năm 2021, bị đơn ông Thạch Th trình bày: Đất tranh chấp bà Sơn Thị Kh có cho ông Sa R 02 công (ông nghe bà Kh nói). Sau đó ông Sa R cầm cho ông Thạch V 17 chỉ vàng 24k, ông Thạch V cho ông thuê lại canh tác trồng lúa. Bị đơn ông Thạch Th ý kiến nếu ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M trả cho

ông Thạch V đủ 17 chỉ vàng 24k thì ông và ông Thạch V sẽ trả đất lại cho ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M và ông L, còn giữa ông L với gia đình ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M, bà Kh làm gì làm. Nếu ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M không trả cho ông V đủ 17 chỉ vàng 24k và ông Thạch V không đồng ý giao đất cho ông L thì ông cũng không đồng ý trả đất cho ông L. Nếu như Tòa án xét xử buộc ông phải giao đất cho ông L thì lúa trả cho ông Thạch V khi nhận canh tác đất ông không tranh chấp gì, ông không có công sức bồi bổ gì trên đất từ khi thuê đất của ông V. Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16/9/2022 ông Thạch Th đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/7/2020, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 25/11/2020 ông Thạch V trình bày: Vào ngày 04/9/2013 ông có nhận cầm cố của ông Kiên Sa R 3,5 công đất ruộng, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh với giá 17 (mười bảy) chỉ vàng 24k, 9999. Việc cầm cố có làm giấy viết tay, ông đã giao đủ vàng cho ông Kiên Sa R và nhận 3,5 công đất ruộng để canh tác. Thời hạn cầm 08 năm (đến ngày 04/9/2021 là hết hạn), nếu ông Kiên Sa R không có vàng chuộc lại đất thì ông canh tác tiếp. Khi nhận cầm cố đất của ông Sa R thì ông chỉ biết đất ông Sa R đang canh tác, ông Sa R nói là đất cha mẹ đã cho ông Kiên Sa R rồi nhưng chưa sang tên. Sau khi nhận cầm đất ông canh tác được hơn một năm thì cho ông Thạch Th canh tác, do ông Th giúp ông tiền cưới vợ nên ông cho làm mỗi công đất đồng lúa cho ông 02 gia/vụ. Đến nay, thời hạn cầm đất đã hết, ông yêu cầu ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M trả cho ông 17 chỉ vàng 24k (ông Thạch V đồng ý quy đổi ra tiền bằng 5.240.000 đồng/chỉ) thì ông và ông Thạch Th sẽ trả đất lại cho ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M. Nếu ông Sa R, bà Kim Thị M không trả cho ông 17 chỉ vàng 24k thì ông và ông Thạch Th sẽ không trả đất lại cho ông Kiên Sa R và cũng không giao đất cho ông L. Nếu Tòa án xét xử giao đất cho ông L thì việc ông cho ông Thạch Th thuê đất canh tác ông cũng không có yêu cầu gì đối với ông Th và gia đình ông Th.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/6/2021, bà Sơn Thị Kh trình bày: Trước đây trong quá trình làm ăn Kiên Sa R con bà có thiếu tiền mua thức ăn nuôi heo của ông Nguyễn Thanh L, do nuôi heo bị thua lỗ, do thức ăn (phẩm không tốt heo bị chết) nên bà nghe Kiên Sa R nói là còn nợ ông L số tiền khoảng 100.000.000 đồng. Do không có tiền trả cho ông L nên Kiên Sa R có bàn bạc với gia đình là bán một phần đất mà bà đã cho Kiên Sa R 2.000m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 35, tờ bản đồ số 16, có tổng diện tích 4.760 m<sup>2</sup> để trừ nợ cho ông L. Sau khi bàn bạc với các con trong gia đình thì bà và các con đồng ý chuyển nhượng cho ông L 4.000m<sup>2</sup> (trong đó phần Sa R 2.000m<sup>2</sup>, phần của bà 2.000m<sup>2</sup> chứ không có chuyển nhượng hết đất) với giá 180.000.000 đồng để trừ nợ 100.000.000 đồng, một phần để làm vốn. Khi làm giấy tờ mua bán thì ông L có đưa cho Kiên Sa R được 30.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng nên bà giữ giấy tờ đất chứ chưa giao giấy chứng nhận cho ông L. Sau đó bà bị bệnh nên Kiên Sa R có nói với bà đưa giấy tờ đất cho Kiên Sa R giữ nhưng Kiên Sa R lại đem giao cho ông L và ông L có đưa cho Kiên Sa R thêm được 20.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng chưa trả, Kiên Sa R có đòi tiếp nhưng ông L không trả mà còn kêu ông R đi cầm cho ai được thì cầm nên Kiên Sa R có đem đất cầm cố cho ông Thạch V hết phần đất nêu trên. Qua yêu cầu của ông Nguyễn Thành L thì bà có ý kiến là yêu cầu ông Nguyễn Thanh L trả tiếp cho bà 30.000.000 đồng và trả cho bà diện tích 760m<sup>2</sup> còn dư ra bằng tiền với giá

55.000 đồng/m<sup>2</sup> (chứ lấy lại 760m<sup>2</sup> đất cũng không làm gì được), bà không có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông L. Tuy nhiên, tại đơn yêu cầu bổ sung ngày 18/5/2022 và tại phiên tòa bà Sơn Thị Kh yêu cầu ông Nguyễn Thanh L phải trả cho bà diện tích đất 2.760m<sup>2</sup> thửa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa nói trên. Số tiền 30.000.000 đồng bà rút lại yêu cầu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M trình bày: Ông bà không nhớ năm nào, có ký hợp đồng mua bán thức ăn nuôi heo với ông L một lần (hợp đồng ngày 30/5/2012 ông Sa R không nhớ có ký tên hay không). Tổng cộng tiền thức ăn của ông L bao nhiêu ông bà không nhớ, nhưng ước khoảng 100.000.000 đồng, ông bà đã trả cho ông L 02 lần, 01 lần 30.000.000 đồng và 01 lần 40.000.000 đồng, nhưng không có làm giấy biên nhận, cũng không nhớ trả tiền ngày nào. Theo ông bà xác định còn nợ ông L tiền thức ăn khoảng 50.000.000 đồng hoặc 60.000.000 đồng, nhưng ông L tính vốn và lãi lên bằng 100.000.000 đồng. Do ông bà nuôi heo bị lỗ vốn do thức ăn ông L bán không đạt chất lượng, heo bệnh chết gần hết nên ông L nói vốn và lãi 100.000.000 đồng sẽ chia đôi, tức là ông bà chỉ còn nợ ông L bằng 50.000.000 đồng. Do không có tiền trả cho ông L nên ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông L 02 công đất (2.000m<sup>2</sup>) do cha mẹ cho, giá mỗi công 12 chỉ vàng 24k, quy ra tiền lúc đó là 42.000.000 đồng/01 lượng vàng, ông bà có nhận tiền của ông L một lần 30.000.000 đồng và 01 lần 20.000.000 đồng xem như đã trừ toàn bộ tiền nợ thức ăn (không có biên bản thỏa thuận), nhưng ông L cứ kêu chuyển nhượng hết thửa đất thửa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup> thì lúc đó bà Kh cũng đồng ý chuyển nhượng hết thửa đất 35. Phần diện tích đất còn lại ngoài 02 công lẽ ra ông L phải trả tiền cho bà Kh, nhưng đến nay ông L không trả đồng nào. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông L thì ông L nói không có tiền trả thêm cho vợ chồng ông bà nên kêu ông bà đi cầm đi, nên vợ chồng ông bà đem cầm cho Thạch V 17 chỉ vàng 24k (nay không có khả năng chuộc khi nào có điều kiện thì chuộc lại). Qua yêu cầu của ông L ông bà có ý kiến như sau: Khi nào ông bà có vàng trả cho Thạch V 17 chỉ vàng 24k thì sẽ chuộc đất lại và khi nào ông L trả đủ tiền diện tích 760m<sup>2</sup> (4.760m<sup>2</sup> – 4.000m<sup>2</sup>) và 30.000.000 đồng cho bà Kh thì ông bà giao đất lại toàn bộ thửa 35 cho ông L. Do công việc đi làm thuê không thể về được nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/8/2022, bà Kiên Thị Kh1 trình bày: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh là tài sản chung của cha mẹ bà là bà Sơn Thị Kh và ông Kiên Sa Rós. Năm 2011 ông Kiên Sa Rós chết không để lại di chúc nhưng bà Sơn Thị Kh làm thủ tục hưởng thừa kế toàn bộ mà không có ý kiến của các anh chị em của bà. Sau đó, bà Sơn Thị Kh chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông L là xâm phạm đến quyền lợi của các anh chị em của bà. Bà Kiên Thị Kh1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/213 ngày 03/6/2013 giữa bà Sơn Thị Kh với ông Nguyễn Thanh L và yêu cầu ông Nguyễn Thanh L, ông Thạch V, ông Thạch Th trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Kiên Sa Rós (bà Kh, bà Kiên Thị Kh1, ông Kiên Sa R, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai và ông Kiên Chane Sa Rây) thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa nói trên (không

yêu cầu chia thừa kế). Do đi làm thuê ở xa đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án và xét xử vắng mặt bà.

Đối với bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ông Kiên Chane Sa Rây có ý kiến như bà Kiên Thị Kh1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2022 bà Nguyễn Ngọc Y trình bày: Vào ngày 20/10/2019 ông Nguyễn Thanh L có thể chấp cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh đề vay số tiền 300.000.000 đồng. Đến nay ông Nguyễn Thanh L chưa trả vốn, chưa đóng lãi, bà Y đề nghị ông Nguyễn Thanh L trả tiền và lãi suất theo thỏa thuận thì bà Y sẽ trả lại giấy chứng nhận cho ông L. Tuy nhiên, bà Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt mà không nộp đơn yêu cầu độc lập để giải quyết chung trong vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch Th phát biểu:* Ông Thạch Th và ông L không có giao dịch gì về đất đai với nhau, ông Thạch Th cũng không tự ý lấn chiếm đất của ông L mà ông Thạch Th nhận đất thuê từ ông Thạch V. Nếu như ông Thạch V không thống nhất cho ông Th thuê đất nữa thì ông Thạch Th trả đất cho ông Thạch V. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 93, 94 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận ý kiến ông Thạch Th.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch V phát biểu:* Theo tờ cầm đất ngày 04/9/2013 và biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông Kiên Sa R, và bà Kim Thị M thì có căn cứ xác định ông Thạch V có giao cho vợ chồng ông Sa R 17 chỉ vàng 24k để nhận cầm cố thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, đến nay hợp đồng cầm cố đã hết hạn theo thỏa thuận. Tuy nhiên, đối tượng cầm cố là quyền sử dụng đất là không phù hợp với pháp luật nên bị vô hiệu, từ đó ông Thạch V đề nghị hủy hợp đồng, buộc ông Sa R và bà M hoàn trả 17 chỉ vàng 24k quy đổi ra tiền là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, điều 117, 122, 131, 309 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu ông V.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Sơn Thị Kh phát biểu:* Việc ông Kiên Sa R thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L 2.000m<sup>2</sup> được bà Kh cho, nhưng quá trình làm thủ tục chuyển quyền thì ông L lại làm hết thửa 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup>; do bà Kh không am hiểu pháp luật, là người không biết chữ nên đã điểm chỉ vào hợp đồng để chuyển quyền cho ông L hết diện tích 4.760m<sup>2</sup>; khi bà Kh phát hiện thì đã có tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kh. Đối với diện tích còn lại có liên quan đến di sản thừa kế của ông Kiên Sa Rós đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

\* Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm. Các đương sự, người đại diện của đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 và 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**\* Về nội dung vụ án:** Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Vợ chồng ông Kiên Sa Rós, bà Sơn Thị Kh có tạo lập được thửa đất số 35 tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup> do ông Rós đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2011 ông Rós chết không để lại di chúc; ngày 10/4/2013 bà Kh có đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Rós và được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 991028 ngày 13/5/2013. Ngày 03/6/2013 bà Kh và bà Kiên Thị Búp Ph2; ông Kiên Sa Rai; Kiên Chane Sa Rây cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L toàn bộ thửa đất số 35 tờ bản đồ số 16 diện tích 4.760m<sup>2</sup> và Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L ngày 18/6/2013; nhưng bà Kh không giao giấy đỏ cho ông L, ngày 26/10/2017 ông L gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã An Quảng Hữu hòa giải, ông R thừa nhận và xin thêm 20.000.000 đồng, đồng ý giao giấy chứng nhận cho ông L và ông L đồng ý cho ông R canh tác đến hết năm 2017. Tuy nhiên, ông R đem phân diện tích 4.760m<sup>2</sup> cầm cho ông Thạch V giá 17 chỉ vàng 24K vào ngày 04/9/2013 và V giao đất ông Thạch Th canh tác. Nay ông L yêu cầu ông Thạch Th trả thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 diện tích 4.760m<sup>2</sup> nhưng ngày 12/8/2022 ông L rút lại yêu cầu khởi kiện và trình bày nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông R, bà Kh vô hiệu thì ông có yêu cầu vợ chồng ông Sa R, bà Sơn Thị Kh phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 187.500.000 đồng và 20.000.000 đồng ông R nhận thêm, đồng thời tính lãi suất theo quy định từ năm 2013 đến ngày xét xử.

Xét thấy thửa đất số 35 tờ bản đồ số 16 diện tích 4.760m<sup>2</sup> là tài sản của ông Rós và bà Kh tạo dựng được trong thời kỳ hôn nhân, bà Kh đại diện hộ đứng tên khi chưa được sự đồng ý của bà Kiên Thị Kh1; ông Kiên Sa R; bà Kiên Thị Chane Ra; bà Kiên Thị Bút Ph2; ông Kiên Sa Rai; ông Kiên Chane Sa Rây con ông Rós là chưa đúng trình tự, thủ tục thừa kế nên vô hiệu và từ đó dẫn đến việc bà Kh cùng các con chuyển nhượng thửa số 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup> cho ông L cũng vô hiệu.

Việc ông L rút lại đơn khởi kiện, nhưng có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu yêu cầu ông Kiên Sa R; bà Kim Thị M cùng bà Sơn Thị Kh trả lại tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Riêng ý kiến trình bày của ông R và bà M cho rằng chỉ còn nợ tiền thức ăn của ông L khoảng 100.000.000 đồng, ông bà trả cho ông L 02 lần 01 lần 30.000.000 đồng, 01 lần 40.000.000 đồng, nhưng ông bà không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông V và ông R do vi phạm Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 và Điều 117, 123 Bộ luật dân sự nên ông V có yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 4.760m<sup>2</sup> thửa đất số 35 giữa ông với ông R, bà M và buộc ông R, bà M trả cho ông V số vàng 17 chỉ 24K theo giá trị tiền tại thời điểm xét xử là có căn cứ chấp nhận

Về yêu cầu độc lập và các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bà Sơn Thị Kh thống nhất đề nghị giải quyết theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với thực tế của vụ án nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Sơn Thị Kh1 và ý kiến người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Kiên Thị Chane Ra; bà Kiên Thị Bút Ph2; ông Kiên Sa Rai; ông Kiên Chane Sa Rây cho rằng diện tích 4.760m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 16 thửa số 35 là của cha bà ông Kiên Sa Rós chết năm 2011 không để lại di chúc, nhưng bà Kh làm thừa kế thừa đất không có sự đồng ý của bà nên bà yêu cầu huỷ hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 35 tờ bản đồ số 16 diện tích 4.760m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Thanh L đã thế chấp cho bà Nguyễn Ngọc Y vay 300.000.000 đồng; Toà án thông báo đưa bà Y Thm gia tố tụng, nhưng bà Y không Thm gia, không có yêu cầu và xin giải quyết vắng mặt nên không xem xét giải quyết.

Vì vậy: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 3, 5, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, 166, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106, 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 127, 128 Điều 137, Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thạch V; bà Sơn Thị Kh1, tuyên bố hợp đồng thừa kế quyền sử dụng đất của bà Sơn Thị Kh từ ông Kiên Sa Rós và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Kh với ông Nguyễn Thanh L là vô hiệu và Huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M với ông Thạch V.

Buộc ông Kiên Sa R; bà Kim Thị M cùng bà Sơn Thị Kh trả lại tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tính bồi thường trượt giá cho cho ông Nguyễn Thanh L.

Buộc ông Kiên Sa R và bà Kim Thị M trả cho ông Thạch V 17 chỉ vàng 24k theo giá trị tiền tại thời điểm xét xử.

Buộc ông Thạch V, Thạch Th và những người có liên quan bên ông V, ông Th trả lại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 16 diện tích 4.760m<sup>2</sup> để giao cho các đồng thừa kế của ông Kiên Sa Rós quản lý sử dụng.

Đình chỉ xét xử đối với phần ông L, bà Kh rút yêu cầu khởi kiện.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định.

Kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh L là ông Trần Thanh Ngọc đã có văn bản chấm dứt đại diện theo ủy quyền cho ông L nên ông L đã trực tiếp Thm gia tố tụng. Ngày 19/10/2022 ông L nộp đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt theo quy định của pháp luật. Đối với ông Thạch Th, bà Thạch Sa B, ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M, bà Thạch Thị Sa Ph, bà Nguyễn Ngọc Y, bà Kiên Thị Kh1, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Bút Ph2, ông Kiên Sa Rai vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với bà Thạch Thị Ph1, ông Thạch Ph2, ông Thạch Tr1, Thạch Thị Tr2 đã được ông Thạch Th nhận Thy giấy triệu tập nhiều lần nhưng



vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai trở lên (không có người đại diện) mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tại phiên tòa, không có ai đề nghị hoãn phiên tòa, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 12/8/2022 nguyên đơn ông L có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và việc rút yêu cầu của ông L là tự nguyện. Tại phiên tòa bà Sơn Thị Kh rút một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền 30.000.000 đồng. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của bà Sơn Thị Kh. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị Kh, bà Kiên Thị Kh1 có yêu cầu độc lập trong vụ án nên có sự Thay đổi địa vị tố tụng, bà Sơn Thị Kh, bà Kiên Thị Kh1 trở thành nguyên đơn; ông Nguyễn Thanh L, ông Thạch V, ông Thạch Th là người bị khởi kiện theo yêu cầu độc lập trở thành bị đơn theo Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Bị đơn ông Kiên Sa R có lời khai thừa nhận vào năm 2012 ông có ký hợp đồng mua bán thức ăn gia súc với ông Nguyễn Thanh L, ông Kiên Sa R cho rằng thức ăn ông L bán không đảm bảo chất lượng nên heo ông Sa R nuôi bị chết dẫn đến thua lỗ không trả được nợ cho ông L, nhưng ông Kiên Sa R không có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết về chất lượng hàng hóa nên Tòa án không xem xét.

[4] Ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M cho rằng ông bà chỉ nợ tiền thức ăn của ông L khoảng 100.000.000 đồng và ông bà đã trả 02 lần được 50.000.000 đồng, còn nợ lại khoảng 50.000.000 đồng, nhưng ông Sa R, bà M không cung cấp, giao nộp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nên không có cơ sở xác định ông R, bà M chỉ còn nợ tiền thức ăn ông L 50.000.000 đồng. Theo Tờ sang nhượng đất ngày 26/3/2013 có nội dung ông L nhận chuyển nhượng thửa 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup> với số tiền 187.500.000 đồng. Theo biên bản hòa giải ngày 26/10/2013 của Ủy ban nhân dân xã An Quảng Hữu có ghi nhận nội dung ông L khấu trừ tiền ông Kiên Sa R nợ tiền mua thức ăn gia súc xong; ông Sa R có xin thêm ông L 20.000.000 đồng. Như vậy, ông L cho rằng ông Sa R còn nợ tiền mua thức ăn bằng 166.600.000 đồng là hợp lý; bởi vì, sau khi lấy số tiền 187.500.000 đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất khấu trừ cho tiền cọc 30.000.000 đồng thì còn lại 157.500.000 đồng và khấu trừ tiếp vào số tiền 166.600.000 đồng theo hợp đồng thì đã hết phần tiền ông Sa R chuyển nhượng đất nên mới có việc ông Sa R xin thêm ông L 20.000.000 đồng. Từ đó, cho thấy ông Sa R và bà M cho rằng chỉ còn nợ ông L khoảng 50.000.000 đồng là không hợp lý.

[5] Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là tài sản chung của bà Sơn Thị Kh và ông Kiên Sa Rós trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 10/01/2011 ông Rós chết nên 50% quyền sử dụng đất thửa 35 nói trên là di sản của ông Rós được chia theo pháp luật (do ông Kiên Sa Rós chết không để lại di chúc). Sau khi ông Kiên Sa Rós chết, bà Sơn Thị Kh làm thủ tục hưởng thừa kế toàn bộ diện tích 4.760m<sup>2</sup> nói trên, nhưng hồ sơ nhận thừa kế của bà Kh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Cú cung cấp không có tài liệu nào thể hiện các đồng thừa kế của ông Kiên Sa Rós đã từ chối hưởng thừa kế và giao cho bà Kh hưởng toàn bộ. Do đó, ngày 13/5/2013 Ủy ban nhân

dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup> cho bà Kh là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của ông Kiên Sa Rós gồm ông Kiên Sa R, bà Kiên Thị Kh1, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai và ông Kiên Chane Sa Rây nên việc Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup> cho bà Kh là không đúng quy định của pháp luật về thừa kế theo quy định tại các điều 632, 634, 674, 675 và 676 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi ông Kiên Sa Rós chết, bà Sơn Thị Kh tự định đoạt phân chia cho ông Kiên Sa R 02 công đất tương ứng bằng 2.000m<sup>2</sup> trong diện tích 4.760m<sup>2</sup> đất nói trên là cũng không đúng quy định của pháp luật về thừa kế.

[6] Theo Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì diện tích đất 4.760m<sup>2</sup> thửa 35 là tài sản chung của bà Sơn Thị Kh và ông Kiên Sa Rós trong thời kỳ hôn nhân. Trong đó, phần của bà Sơn Thị Kh và ông Kiên Sa Rós mỗi người bằng diện tích 2.380m<sup>2</sup>. Ông Kiên Sa Rós chết nên phần diện tích 2.380m<sup>2</sup> của ông Kiên Sa Rós là di sản được chia thừa kế theo pháp luật cho 07 kỹ phần bằng nhau (vợ là bà Sơn Thị Kh và 06 người con của ông Kiên Sa Rós gồm ông Kiên Sa R, bà Kiên Thị Kh1, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai và ông Kiên Chane Sa Rây) mỗi người bằng 340m<sup>2</sup>. Việc bà Sơn Thị Kh và ông Kiên Sa R tự định đoạt chuyển nhượng cho ông L toàn bộ diện tích đất 4.760m<sup>2</sup> thửa 35 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế còn lại của ông Kiên Sa Rós nên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Kh với ông L, bà Thạch Thị Sa Ph là vô hiệu. Việc giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Kh với ông L, bà Thạch Thị Sa Ph xác lập vào năm 2013 là chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự năm 2005 nên ông L, bà Sa Ph không thuộc diện người thứ ba ngay tình trong giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà Kiên Thị Kh1 yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2013 giữa bà Kh với ông L đối với diện tích đất 4.760m<sup>2</sup> thửa 35 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[7] Do bà Kiên Thị Kh1 và đồng thừa kế của ông Kiên Sa Rós không có người nào yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật trong cùng vụ án nên Tòa án không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thanh L (vì giấy chứng nhận cấp cho ông L thông qua giao dịch chuyển nhượng) và không hủy giấy chứng nhận cấp cho bà Sơn Thị Kh mà căn buộc ông Thạch V, ông Thạch Th, bà Thạch Sa B và các con của ông Thạch Th giao trả thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh cho bà Sơn Thị Kh và các đồng thừa kế của ông Rós, nếu các đồng thừa kế của ông Kiên Sa Rós có tranh chấp chia thừa kế sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Đối với bà Nguyễn Ngọc Y nhận thế chấp đất, nhưng không quản lý sử dụng nên không buộc bà Y phải có nghĩa vụ giao trả đất.

[8] Theo lời khai của ông Kiên Sa R thì việc ông và bà Sơn Thị Kh thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.760m<sup>2</sup> thửa 35 tại thửa 35 cho ông L để khấu trừ nợ Thy cho phần nợ của ông Sa R thì bà Kh cũng đồng ý. Như vậy, việc bà Kh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kh với ông L buộc ông

L trả lại cho bà Kh diện tích đất 2.760m<sup>2</sup> thửa 35 với lý do bà Kh không có chuyển nhượng đất cho ông L là không có căn cứ. Tuy nhiên, do thủ tục nhận thừa kế của bà Kh đối với di sản ông Rós không đúng như nhận định ở phần trên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Kh sang ông L cũng vô hiệu kéo theo.

[9] Xác định thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Theo tiêu mục c.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm. Do đó, ông L yêu cầu tính lãi suất như giao dịch cho vay làm căn cứ bồi thường thiệt hại là không phù hợp. Giá thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 4.760m<sup>2</sup> bằng 187.500.000 đồng. Theo kết quả định giá diện tích 4.760m<sup>2</sup> có giá trị bằng 261.800.000 đồng. Như vậy, thiệt hại xảy ra bằng 74.300.000 đồng (261.800.000 đồng - 187.500.000 đồng). Đối với số tiền 20.000.000 đồng ông L đưa cho ông Sa R nhận thêm không nằm trong số tiền giao dịch chuyển nhượng sẽ được tính lãi suất 10%/năm từ ngày 26/10/2017 đến ngày 26/10/2022. Đối với tiền lệ phí trước bạ ông L nộp 952.000 đồng, tuy nhiên ông L là người biết chữ nhưng dấu vân tay trong giấy nộp tiền tại Kho bạc là của bà Kh, nên không có căn cứ ông L là người nộp thuế nên ông L yêu cầu hoàn trả cho ông L số tiền lệ phí trước bạ bằng 2.300.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Xác định lỗi các bên và trách nhiệm bồi thường: Theo giấy sang nhượng đất ngày 26/3/2013 có nội dung ông L nhận chuyển nhượng từ ông Kiên Sa R diện tích 4.760m<sup>2</sup> và ông L buộc phải biết đất này ông Kiên Sa R không có quyền sử dụng đất hợp pháp. Mặc dù, sau đó bà Kh làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Kiên Sa Rós, ngày 03/6/2013 bà Kh và các thành viên hộ bà Kh đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup> cho ông L, nhưng vẫn còn bà Kiên Thị Kh1, bà Kiên Thị Chane Ra không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đất để khấu trừ nợ thì diện tích 4.760m<sup>2</sup> có 50% diện tích đất thửa 35 là di sản thừa kế của ông Kiên Sa Rós nên Hội đồng xét xử xác định bên chuyển nhượng là bà Kh và ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M có lỗi 60%; bên nhận chuyển nhượng là ông L, bà Sa Ph có lỗi 40%. Như vậy, bà Kh và ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 44.580.000 đồng (74.300.000 đồng x 60%) trong đó xác định phần bà Kh 22.290.000 đồng, ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M là 22.290.000 đồng; ông L, bà Sa Ph phải chịu 40% thiệt hại bằng số tiền 29.720.000 đồng. Ngoài ra, ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền lãi chậm của số tiền 20.000.000 đồng bằng 10.000.000 đồng [(20.000.000 đồng x 10%/năm) x 5 năm] (tính tròn từ ngày 26/10/2017 đến 26/10/2022).

[11] Đối với hợp đồng cầm cố thửa 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup> giữa ông Thạch V với

ông Kiên Sa R đã hết thời hạn, ông Thạch V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch V yêu cầu ông Kiên Sa R hoàn trả 17 chỉ vàng 24k là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, việc các bên thỏa thuận giao dịch bằng vàng thuộc trường hợp pháp luật không cho phép, cho nên 17 chỉ vàng 24k, loại 9999 sẽ được quy đổi ra thành tiền theo giá vàng trên thị trường ngày 29/10/2022 bằng **5.240.000** đồng/chỉ để đảm bảo thi hành đối với nghĩa vụ chậm trả trong giai đoạn thi hành án (nếu có). Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông Thạch V với ông Thạch Th cũng bị vô hiệu theo hợp giao dịch vô hiệu giữa ông V với ông Sa R. Về hậu quả thiệt hại của hợp đồng cầm cố giữa ông V với ông Sa R; hợp đồng thuê đất giữa ông V với ông Th không phát sinh nên không giải quyết. Bị đơn ông Thạch Th xác định không có đầu tư hay bồi bổ gì trên đất tranh chấp nên không xem xét hoàn trả cho ông Th.

[12] Đối với hợp đồng vay tiền giữa ông L với bà Nguyễn Ngọc Y thì ông L có thể chấp cho bà Y thửa 35, diện tích 4.760m<sup>2</sup> nói trên, nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Nguyễn Ngọc Y không được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Nghị định số: 83/2010/ND0-CP, ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm nên không phát sinh hiệu lực và bà Y không đủ điều kiện thuộc diện người thứ ba ngay tình trong giao dịch nhận thế chấp tài sản thế chấp. Giao dịch dân sự vay tiền giữa ông L với bà Nguyễn Ngọc Y nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Hợp đồng thế chấp đất giữa ông L với bà Nguyễn Ngọc Y cũng bị vô hiệu theo giao dịch vô hiệu giữa bà Kh với ông L nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà Y phải hoàn trả cho ông L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa tủa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

[13] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự có nội dung phù hợp với nhận định trên sẽ được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát có nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[14] Căn cứ điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27 của 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 các đương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, bà Kh thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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, miễn toàn bộ án phí cho bà Kh; bị đơn ông Thạch Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận. Ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M phải chịu án phí tương ứng với yêu cầu độc lập của ông Thạch V và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn ông L rút đơn khởi kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với chi phí định giá tài sản và lệ phí cung cấp thông tin ông Thạch Th, ông Sa R, bà Kim Thị M phải chịu để hoàn trả cho ông L.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, 3, 5, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 91, 147, 157, 165, 166, 228, 244, 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 117, 122, 131, 283, 309, 311, 317, 318, 319, 327, 370, 430, 440, 472, 475, 482, 610, 612, 613, 500 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 33 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Căn cứ các điều 100, 166, 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch Th và gia đình ông Th có trách nhiệm giao trả cho ông L thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của bà Sơn Thị Kh rút yêu cầu số tiền 30.000.000 đồng đối với ông Nguyễn Thanh L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Thạch V về việc yêu cầu ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M trả cho ông V 17 chỉ vàng 24k.

Buộc ông Kiên Sa R và bà Kim Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thạch V số tiền 89.080.000 đồng (17 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 quy đổi ra tiền).

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Kiên Thị Kh1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/213 ngày 03/6/2013 giữa bà Sơn Thị Kh với ông Nguyễn Thanh L và yêu cầu ông Nguyễn Thanh L, ông Thạch V, ông Thạch Th trả cho bà Kiên Thị Kh1, ông Kiên Sa R, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai và ông Kiên Chane Sa Rây thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Sơn Thị Kh yêu cầu ông Nguyễn Thanh L phải trả cho bà diện tích đất 2.760m<sup>2</sup> thửa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup> loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/213 ngày 03/6/2013 giữa bà Sơn Thị Kh với ông Nguyễn Thanh L đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh là vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Thạch V với ông Kiên Sa R; hợp đồng thuê đất giữa ông Thạch V với ông Thạch Th; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh L với bà Nguyễn Ngọc Y đối với cùng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh là vô hiệu.

\* Xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu như sau:

- Buộc ông Thạch V, ông Thạch Th, bà Thạch Sa B, bà Thạch Thị Ph1, ông Thạch Ph2, ông Thạch Tr1, chị Thạch Thị Tr2 có trách nhiệm giao trả cho bà Sơn Thị Kh, ông Kiên Sa R, bà Kiên Thị Kh1, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai và ông Kiên Chane Sa Rây thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận:

Hướng đông giáp thửa 38, 39, 40 có số đo 56,1m

Hướng tây giáp thửa 31, 34 có số đo 62,1m

Hướng nam giáp thửa 75 có số đo 80,2m

Hướng bắc giáp thửa 36 có số đo 80m.

- Buộc ông Kiên Sa R và bà Kim Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thnh L và bà Thạch Thị Sa Ph số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 187.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thnh L và bà Thạch Thị Sa Ph số tiền 22.290.000 đồng.

- Buộc ông Kiên Sa R và bà Kim Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thnh L và bà Thạch Thị Sa Ph số tiền nhận thêm: 30.000.000 đồng (trong đó tiền gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi 10.000.000 đồng).

- Buộc bà Sơn Thị Kh có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thnh L và bà Thạch Thị Sa Ph số tiền 22.290.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc Y phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thnh L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.760m<sup>2</sup>, loại đất lúa tọa lạc ấp S TrTr, xã AQH, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh. Dành cho bà Nguyễn Ngọc Y giải quyết với ông Nguyễn Thnh L đối với giao dịch vay tiền bằng vụ án dân sự khác (nếu có tranh chấp).

**5.** Khi án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án được Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ra quyết định thi hành án đúng theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**6.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí cung cấp thông tin là 2.691.800 đồng (ông L nộp tạm ứng 4.000.000 đồng).

Buộc ông Nguyễn Thnh L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.181.800 đồng. Hoàn trả cho ông L số tiền chênh lệch 1.308.200 đồng.

Buộc bị đơn ông Thạch Th, ông Kiên Sa R và bà Kim Thị M liên đới chịu 510.000 đồng chi phí định giá tài sản, lệ phí cung cấp thông tin để hoàn trả cho ông Nguyễn Thnh L.

**7.** Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Thnh L không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Nguyễn Thnh L số tiền tạm ứng án phí bằng 3.400.000 đồng theo biên lai thu

tiền tạm ứng án phí số 0008859, ngày 22/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Cú. Ông Thạch V không phải chịu án phí.

Buộc bị đơn ông Thạch Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng

Miễn toàn bộ án phí cho bà Sơn Thị Kh;

Buộc ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (án phí không giá ngạch hợp đồng cầm cố với Thạch V vô hiệu); ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M phải chịu 4.454.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Thạch V (89.080.000 đồng x 5%) và phải chịu 11.989.500 đồng (239.790.000 đồng x 5%) phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Nguyễn Thanh L, bà Thạch Thị Sa Ph.

Bà Kiên Thị Kh1 không phải chịu án phí, hoàn trả cho Kiên Thị Kh1 số tiền tạm ứng án phí bằng 3.00.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012612, ngày 05/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Cú.

8. Các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Nguyễn Thanh L, bà Thạch Thị Sa Ph, ông Kiên Sa R, bà Kim Thị M, ông Thạch Th, bà Thạch Sa B, bà Thạch Thị Ph1, ông Thạch Ph2, ông Thạch Tr1, chị Thạch Thị Tr2, bà Kiên Thị Kh1, bà Kiên Thị Chane Ra, bà Kiên Thị Búp Ph2, ông Kiên Sa Rai và bà Nguyễn Ngọc Y vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết công khai hợp lệ.

*“Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:**

- Những người Thm gia tố tụng;
- VKSND huyện Trà Cú;
- CCTHDS huyện Trà Cú;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Tr2**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



**Ngô Văn Chiến- Phước Thị Kim Huê**

**Nguyễn Văn Tr2**







