TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG

Bản án số: 34/2017/DS-ST
Ngày: 09-11-2017
V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

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 HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Văn Quân.
2. Ông Huỳnh Quốc Khởi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Sa The-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Út Hoài-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/11/2017 và ngày 09/11/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số 35/2014/TLST-DS ngày 20/5/2014, về việc "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2017/QĐST-DS ngày 28/9/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2017/QĐST-DS ngày 17/10/2017, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T1; Sinh năm: 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Danh S-Luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Bị đơn:* Ông Trà S1; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

1. Ông Trà P1; Tên gọi khác: Trà K; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà P1: Bà Trần Thị T1; Sinh năm: 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền do ông Trà P lập ngày 30/10/2015). (có mặt)

2. Bà Lý Thị L1; Sinh năm: 1968; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị L1: Ông Trà S1; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền do bà Lý Thị L1 lập ngày 03/11/2014). (có mặt)

3. Bà Trà Thị L2; Sinh năm: 1991; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà Thị L2: Ông Trà S1; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền do bà Trà Thị L2 lập ngày 03/11/2014). (có mặt)

4. Bà Trà Thị P2; Sinh năm: 1983; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị P2: Ông Trà S1; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền do bà Trà Thị P2 lập ngày 03/11/2014). (có mặt)

5. Ông Trà S2; Sinh năm: 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà S2: Ông Trà S1; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền do ông Trà S2 lập ngày 03/11/2014). (có mặt)

6. Bà Trần Thị T2; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

** Người làm chứng:*

1. Ông Thạch H; Sinh năm: 1960; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Trà C; Sinh năm: 1962; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Ông Triệu CL; Sinh năm: 1945; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* Người phiên dịch tiếng Khmer: Ông Lý T3; Sinh năm: 1986; Dân tộc: Khmer; Nơi công tác: Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện do bà Trần Thị T1 lập ngày 19/5/2009, bản tự khai do bà Trần Thị T1 lập ngày 16/10/2009, các biên bản lấy lời khai đương sự ngày 29/10/2009, ngày 26/02/2016, ngày 27/5/2016 và ngày 30/3/2017, biên bản đối chất ngày 28/10/2015, biên bản hòa giải ngày 26/02/2016 và tại phiên tòa, nguyên đơn Trần Thị T1 trình bày như sau: Vào năm 1997, bà Trần Thị T1 có cầm cố đất ruộng mà bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trà S1 diện tích đất là 04 công tầm lớn (theo kết quả đo đạc thực tế là 4.737,1m^2) thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp Bc, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận là 11 chỉ vàng 24k, việc cầm cố chỉ thỏa thuận bằng lời nói không lập thành văn bản, hai bên thỏa thuận

khi nào bà T1 có đủ vàng giao trả cho ông S1 thì được chuộc lại đất. Bà T1 xác định không có việc bà T1 cùng chồng là ông Trà P1 (tên gọi khác: Trà K) sang bán phần đất trên cho vợ chồng ông Trà S1, bà Lý Thị L1. Bà T1 và ông P1 không có ký tên vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 và bà T1 cũng không yêu cầu giám định chữ ký của bà trên Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997. Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T thì phần đất tranh chấp giữa bà T1 và ông S1 có phần diện tích đất là 1.292,9m^2 thuộc thửa đất số 1840, tờ bản đồ số 01 do bà Trần Thị T2 đứng tên là đúng, nhưng phần đất này trước đây là do bà T1 cho bà T2 sau đó bà T2 đã giao trả lại cho bà T1 và bỏ đi khỏi địa phương, hiện không rõ địa chỉ, việc cho đất giữa bà T1 và T2 chỉ thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản, không có người làm chứng. Việc vợ chồng ông S1, bà L1 xác định bà T1 có vay 03 chỉ vàng 24k là không đúng, vì số vàng này bà L1 đưa thêm cho bà T1 cộng với số vàng gốc và lãi vay trước đó là 11 chỉ vàng 24k là giá của việc cầm cố đất giữa bà T1 và ông S1. Nay bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S1 cho bà T1 chuộc lại phần đất đã cầm cố có diện tích đo đạc thực tế là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; ngược lại, bà T1 đồng ý giao trả cho ông S1, bà L1 21 chỉ vàng 24k.

* Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2009, đơn yêu cầu phản tố do ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 ngày 07/10/2015, biên bản đối chất ngày 28/10/2015, biên bản hòa giải ngày 26/02/2016 và tại phiên tòa, phía bị đơn Trà S1 trình bày như sau: Vào năm 1996, ông Trà S1 có cho bà Trần Thị T1 vay 04 chỉ vàng 24k, lãi suất hai bên thỏa thuận là 100%/năm. Đến năm 1997, bà T1 nợ ông S1 số vàng gốc và lãi là 08 chỉ vàng 24k, do không có khả năng trả nợ nên bà T1 cùng chồng là ông Trà P1 (tên gọi khác: Trà K) bán cho ông S1 và vợ là bà Lý Thị L1 phần đất có diện tích là 04 công tầm lớn theo đo đạc thực tế là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá là 18 chỉ vàng 24k. Khi sang bán, hai bên có nhờ ông Trà C viết Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997, bà T1, ông P1(tên gọi khác: K) và ông S1 cùng ký vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 có sự chứng kiến của ông Trà C và ông Triệu CL. Sau khi ký kết xong, hai bên về nhà ông S1 thì vợ ông S1 là bà L1 có đưa thêm cho bà T1 13 chỉ vàng 24k, trong đó 10 chỉ vàng 24k là vàng sang đất và 03 chỉ vàng 24k thì ông S1 và bà L1 cho bà T1 vay thêm. Sau đó, hai bên đến nhà ông Thạch H là Trưởng ban nhân dân ấp B nhờ xác ông H xác nhận vào Tờ sang bán đất ruộng. Sau khi ký kết hợp đồng và giao vàng sang đất cho bà T1, vợ chồng ông S1, bà L1 đã nhận đất canh tác đến nay. Hiện nay, phần đất này là đất trồng lúa, trên đất không có trồng cây lâu năm và xây dựng nhà cửa hay công trình gì khác. Vợ chồng ông S1, bà L1 đã cho các con là bà Trà Thị L2, bà Trà Thị P2 và ông Trà S2, mỗi người một công đất nhưng hiện nay các con đã giao cho vợ chồng ông S1, bà L1 quản lý canh tác. Ông S1 không có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của bà T1, ông P1 trong Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997. Nay ông S1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T1 về việc đòi chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số

01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vì bà T1 đã bán cho vợ chồng ông S1, bà L1. Đồng thời, ông S1 yêu cầu bà T1 hoàn trả cho vợ chồng ông S1, bà L1 số vàng đã vay là 03 chỉ vàng 24k.

* Theo biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2009, đơn yêu cầu phản tố do ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 ngày 07/10/2015, biên bản đối chất ngày 28/10/2015 và tại phiên tòa, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị L1 trình bày như sau: Bà Lý Thị L1 thống nhất với phần trình bày của ông Trà S1. Nay bà L1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Thương về việc đòi chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vì bà T1 đã bán cho vợ chồng ông S1, bà L1. Đồng thời, bà L1 yêu cầu bà T1 hoàn trả cho vợ chồng ông S1, bà L1 số vàng đã vay là 03 chỉ vàng 24k.

* Theo các biên bản ghi nhận lời ngày 13/12/2012 và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà Thị L2, Trà Thị P2 và Trà S2 là ông Trà S1 tại phiên tòa, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà Thị L2, bà Trà Thị P2 và ông Trà S2trình bày như sau: Phía bà Trà Thị L2, bà Trà Thị P2 và ông Trà S2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T1 về việc đòi chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

* Theo biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2009 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà P1 (tên gọi khác: Trà K) trình bày như sau: Ông Trà P1 (tên gọi khác: Trà K) xác định bà Trần Thị T1 là vợ của ông P1. Phần đất có diện tích 04 công tầm lớn theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng mà bà T1 cầm cố cho ông Trà S1 là tài sản của cha mẹ vợ ông P1 cho bà T1, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông P1, bà T1. Ông P1 xác định ông không có ký vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 như ông Trà S1 trình bày. Ông P1 đã có yêu cầu giám định chữ ký trong Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 nhưng không giám định được nên ông không có yêu cầu tiếp tục giám định. Nay ông P1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T1 theo quy định của pháp luật.

* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2 nhiều lần để cung cấp lời khai về vụ án, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà T2 đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thu thập được lời khai của bà T2 về vụ án.

* Tại phiên tòa, người làm chứng Trà C trình bày: Vào ngày 28/3/1997, bà Trần Thị T1 đi cùng với ông Trà P1 (tên gọi khác: Trà K), ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 đến nhà ông C nhờ viết giấy mua bán đất. Theo nội dung trình bày của các bên, ông C đã viết dùm Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 và họ tên của các bên được ông C ghi là theo tên thường gọi, theo đó bà T1 sang bán đất ruộng cho hộ ông Trà S1 diện tích là 04 công tầm lớn với giá là 18 chỉ vàng 24k, ngoài ra hộ Trà S1 có cho bà T1 vay thêm 03 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 21 chỉ vàng 24k. Sau khi viết xong Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 ông C có

đọc cho các bên cùng nghe và thống nhất, ông S1, bà T1, ông K cùng ký tên vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997, ông Trà C ký tên với tư cách là người chứng kiến, ngoài ra còn có sự chứng kiến ký tên xác nhận của ông Triệu CL mà ông C viết nhầm là Triệu CN. Việc giao nhận vàng giữa các bên như thế nào thì ông C không chứng kiến.

* Tại phiên tòa, người làm chứng Triệu CL trình bày: Vào ngày 28/3/1997, bà Lý Thị L có nhờ ông L đến nhà của ông Trà C ký tên xác nhận vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 nên ông CL làm dùm, việc thỏa thuận sang bán đất và giao vàng giữa các bên ông CL không chứng kiến.

* Tại phiên tòa, người làm chứng Thạch H trình bày: Vào năm 1997, ông Thạch H là Trưởng ban nhân dân ấp B, xã T. Vào ngày 14/4/1997, bà Trần Thị T1, ông Trà P1 (tên gọi khác: Trà K), ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 có đến nhà ông H nhờ xác nhận Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 do bà L1 đưa cho ông H. Sau khi đọc nội dung Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 thấy đã có chữ ký của ông S1, ông K, bà T1 và ông H hỏi ý kiến của các bên thì các bên nhờ xác nhận dùm thì ông H có xác nhận và chứng chuyển vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 và hướng dẫn hai bên nên đến Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Ông H không chứng kiến việc hai bên giao nhận vàng với nhau.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa: Phần đất tranh chấp trong vụ án có diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị T1 vì bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/1996. Qua kết quả hỏi tại phiên tòa cho thấy, việc bà T1 xác định có hợp đồng cầm cố cho ông Trà S1 phần đất nêu trên vào năm 1997 với giá là 11 chỉ vàng 24k là có căn cứ. Vì chỉ hợp đồng cầm cố nên bà T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S1. Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 mà phía ông S1 cung cấp cho Tòa án là giả tạo, bà T1 là người không biết chữ nên không có việc bà T1 ký tên vào Tờ sang bán và ông P1 cũng không ký tên vào Tờ sang bán. Ngoài ra, Tờ sang bán đã ghi không đúng tên của bà T1, ông P và chưa được công chứng hợp pháp, nếu phía bà T1 có ký tên thì hợp đồng cũng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T1 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trà S1 và bà Lý Thị L1. Chấp nhận cho bà Trần Thị T1 chuộc lại diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và bà T tự nguyện giao trả cho ông S, bà L 21 chỉ vàng 24k.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành cơ bản đúng pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn vi phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, các đương sự cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đối với người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2 không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án là chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 137 và 329 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn cho chuộc lại diện tích đất đã cầm cố cho ông Trà S1 vào năm 1997 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T1 và ông Trà S1 là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà T1 trả 03 chỉ vàng 24k. Đồng thời, buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[2] Về thủ tục thụ lý vụ án: Theo Quyết định chuyển vụ án dân sự số 01/2014/QĐST-DS ngày 05/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền. Sau khi nhận được hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề tiến hành thụ lý vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Trần Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bị đơn Trà S1 có nơi cư trú tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, ngược lại ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với nguyên đơn Trần Thị T1. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Đồng thời, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định việc Tòa án nhân dân huyện Trần Đề thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[4] Về xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trà Thị P2, Trà Thị L2 và Trà S2 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Xét yêu cầu của phía nguyên đơn Trần Thị T1 yêu cầu ông Trà S1 cho chuộc lại diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và bà T1 tự nguyện giao trả cho ông Trà S1, bà Lý Thị L1 21 chỉ vàng 24k:

[6] Tại phiên tòa, bà T1 xác định vào năm 1997 có cầm cố phần đất diện tích là 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa

lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trà S1 nhưng hợp đồng không lập thành văn bản và không có người làm chứng. Trong khi đó, phía ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 cung cấp cho Tòa án Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997, bà T1, ông P1 (tên gọi khác: K) và ông S1 cùng ký vào Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 có sự chứng kiến của ông Trà C và ông Triệu CL. Mặc dù, bà T1 và ông P1 đều không thừa nhận chữ ký trên Tờ sang bán là chữ ký của mình và kết luận giám định không giám định được chữ ký của ông P (K) và các bên đương sự đều không có yêu cầu giám định chữ ký tiếp, nhưng tại phiên tòa người làm chứng Trà C khẳng định vào năm 1997 chính bà T1 đi cùng ông P1, ông S1 và bà L1 đến nhà ông C nhờ ông C viết Tờ sang bán theo nội dung do bà T1 cung cấp và khi viết xong thì bà T1, ông S1, ông K ký tên trước mặt ông C và người làm chứng Triệu CL cũng chứng kiến và xác nhận vào Tờ sang bán, sau đó hai bên đến nhà ông Thạch H là Trưởng ban nhân dân ấp B xác nhận. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định việc bà T1 giao phần đất có diện tích 4.737,1m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trà S1, bà Lý Thị L1 quản lý, canh tác là thông qua từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng cầm cố như là T1 trình bày. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T1 không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/1997 giữa bà T1, ông P1 với ông S1, bà L1 do không tuân thủ về mặt hình thức nên hợp đồng này vô hiệu. Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Hội đồng xét xử xác định giá trị hiện tại của phần đất tranh chấp là 165.798.500 đồng là có sự chênh lệch so với giá chuyển nhượng là 18 chỉ vàng 24k quy thành tiền là 62.364.600 đồng (18 chỉ vàng 24k x 3.464.700 đồng/chỉ vàng 24k = 62.364.600 đồng), do vậy cần xác định mức độ lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu để quy trách nhiệm bồi thường thiệt thại khoản tiền chênh lệch là 103.433.900 đồng. Theo nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do không tuân thủ về hình thức nên mỗi bên đều có lỗi, nên Hội đồng xét xử xác định bà T1 và ông S1 đều có lỗi là 50%. Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại. Theo đó thì ông Trà S1, bà Lý Thị L1, bà Trà Thị P2, bà Trà Thị L2 và ông Trà S2 có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị T1 diện tích đất 4.737,1 m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840 và 1837, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51 và 52, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ngược lại, bà Trần Thị T1 phải hoàn trả cho ông S1, bà L1 18 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại số tiền là 51.716.950 đồng. Đối với phần đất có diện tích 1292,9 m^2 thuộc thửa đất số 1840 tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51, tờ bản đồ 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng khi bà Trần Thị T1 và Trần Thị T2 có tranh chấp và có yêu cầu Tòa án giải quyết thì Tòa án sẽ thụ lý giải quyết bằng vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Xét yêu cầu phản tố của ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 về việc đòi bà Trần Thị T1 hoàn trả 03 chỉ vàng 24k. Theo nội dung của Tờ sang bán đất ruộng ngày 28/3/1997 có ghi nhận nội dung ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 cho bà Trần Thị T1 vay thêm 03 chỉ vàng 24k, hai bên không thỏa thuận về lãi suất và thời

hạn vay. Như vậy, việc bà T1 đã vay của ông S1 và bà L1 03 chỉ vàng 24k là có thật. Xét khi giao kết hợp đồng vay tài sản, bà T1, ông S1 và bà L1 là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết hợp đồng dựa trên cơ sở tự nguyện của hai bên, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên công nhận đây là hợp đồng vay tài sản hợp pháp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tài sản. Vì vậy, căn cứ vào các điều 471 và 474 của Bộ luật Dân sự năm 1995, yêu cầu của ông S1 và bà L1 đòi bà T1 hoàn trả khoản nợ gốc đã vay là 03 chỉ vàng 24k là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T1 không được Tòa án chấp nhận nên bà Trần Thị T1 chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.680.000 đồng, bà Trần Thị T1 đã nộp xong.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T1 là người dân tộc Khmer, cư trú ở xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là xã có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn (theo Quyết định của số 204/QĐ-TTg ngày 01/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ). Ông Trà S1, bà Lý Thị L1, bà Trà Thị P2, bà Trà Thị L2 và ông Trà S2 là người dân tộc Khmer, cư trú ở xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là xã có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn (theo Quyết định của số 131/QĐ-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ). Tại phiên tòa, các đương sự có yêu cầu Tòa án xem xét miễn án phí theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 48, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 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, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Trần Thị T1, ông Trà S1, bà Lý Thị L1, bà Trà Thị P2, bà Trà Thị L2 và ông Trà S2.

[11] Về quyền kháng cáo bản án: Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:** khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 134 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 471 và 474 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 48, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 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; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

*** Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T1về việc yêu cầu ông Trà S1 cho chuộc lại phần đất đã cầm cố có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.737,1 m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51 và 52, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/1997 giữa ông Trà S1 với bà Trần Thị T1, ông Trà P (tên gọi khác: K) đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.737,1 m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840, 1837, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51 và 52, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là giao dịch dân sự vô hiệu. Xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

- Buộc ông Trà S1, bà Lý Thị L1, bà Trà Thị P2, bà Trà Thị L2 và ông Trà S2 có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị T1 diện tích đất 4.737,1 m^2 thuộc các thửa đất số 1838, 1840 và 1837, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51 và 52, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

+ Diện tích đất 3.306,4m^2 thuộc thửa đất số 1838, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

. Hướng Đông giáp thửa đất số 1840 có số đo là 54,26m.

. Hướng Tây giáp bờ kênh thủy lợi có số đo là 54,83m.

. Hướng Nam giáp thửa đất số 68 có số đo là 61,87m.

. Hướng Bắc giáp thửa đất số 33 có số đo là 60,10m.

+ Diện tích đất 1.292,9m^2 thuộc thửa đất số 1840, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

. Hướng Đông giáp thửa đất số 50 có số đo là 53,95m.

. Hướng Tây giáp thửa đất số 1838 có số đo là 54,26m.

. Hướng Nam giáp thửa đất số 68 có số đo là 25,18m.

. Hướng Bắc giáp thửa đất số 33 có số đo là 22,75m.

+ Diện tích đất 137,8m^2 thuộc thửa đất số 1837, tờ bản đồ số 01 (số thửa mới là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 18), tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

. Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo là 54,66m.

. Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 1837 có số đo là 54,56m.

. Hướng Nam giáp thửa đất số 67 có số đo là 1,49m.

. Hướng Bắc giáp thửa đất số 49 có số đo là 3,56m.

(Kèm theo bản án là các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trang thửa đất ngày 06/3/2015 và Trích đo địa chính phần đất tranh chấp của bà Trần Thị T1 và ông Trà S1 ngày 06/3/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập).

- Buộc bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trà S1, bà Lý Thị L1 18 (Mười tám) chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại số tiền là 51.716.950 đồng (Năm mươi mốt triệu, bảy trăm mười sáu ngàn, chín trăm năm mươi đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trà S1 và bà Lý Thị L1. Xử buộc bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho cho ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 03 (Ba) chỉ vàng 24k.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị T1 chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.680.000 đồng, bà Trần Thị T1 đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T1, ông Trà S1, Bà Lý Thị L1, bà Trà Thị P2, bà Trà Thị L2 và ông Trà S2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trà P1 (tên gọi khác: Trà K) và bà Trần Thị T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị T1 số tiền tạm ứng phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000484 ngày 18/8/2009 cơ quan Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trả lại cho ông Trà S1 và bà Lý Thị L1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 233.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/004545 ngày 09/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2.

Nơi nhận:
- Các bên đương sự;
- VKSND huyện Trần Đề;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV &THA);
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu (HSVA & TA).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ