TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TRÀ VINH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DSST
Ngày: 10/02/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Bảo Trân.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Minh Sơn.
Ông Kiên Ngọc Trương.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thanh Tuyền, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Phương Thảo, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 02 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 410/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Thạch C (Chịt), sinh năm 1966.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thạch Thị P, sinh năm 1971 (có mặt).
Cùng địa chỉ: khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.
- *Bị đơn:* Ông Thạch Pha L, sinh năm 1975 (có mặt).
Địa chỉ: khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Thạch Thị P, sinh năm 1971 (có mặt).
2. Bà Thạch Thị Sa N, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Lê Trọng D, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: khóm A, phường C, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.
4. Ông Thạch S (Xít) sinh năm 1935 (chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch S (Xít): Bà Thạch Thị L1 (Thạch Thị L1) sinh năm 1961, địa chỉ khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt).

5. Ông Huỳnh S1, sinh năm 1930 (chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh S1: Bà Huỳnh Thị H sinh năm 1967; bà Huỳnh Thị B sinh năm 1975; bà Huỳnh Thị T sinh năm 1976, cùng địa chỉ khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt).

6. Bà Trần Thị Hồng D1, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường E, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

7. Ông Thạch Út T1, sinh năm 1981 (có yêu cầu độc lập) (có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường C, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- *Người phiên dịch*: Ông Nhan Sóc, Công an viên ấp Phú Nhiêu, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2022, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, bà Thạch Thị P (vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày như sau:

Nguyên trước đây cha ông tên Thạch P2 có quản lý và sử dụng diện tích đất 1.338m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Phần đất này cha ông sử dụng trước năm 1975. Đến năm 1992 cha ông chết, để lại cho ông sử dụng đến nay. Thế nhưng vào năm 1991 bà Kim Thị H (tên gọi khác là Kim Thị H) tự ý kê khai và đứng tên nhiều phần đất trong thân tộc, trong đó có phần đất 1.338m^2 cha ông đang canh tác.

Đến năm 1993 ông Thạch S (Xít) thưa bà H để lấy một phần đất của ông cũng do bà H đứng tên. Kết quả hòa giải ấp Điệp Thạch vào ngày 06/12/1993 thì bà Trần Thị H1 thay mẹ bà là bà H đồng ý giao trả phần đất cho các ông. Cụ thể phần đất 4,5 công thì bà H1 đồng ý chia cho 03 người gồm ông, Thạch S (Xít) và Huỳnh S1 mỗi người 1,5 công. Từ lẽ đó, mà ông tiếp tục sử dụng và kê khai đăng ký vào năm 2004 tại thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.338m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận.

Đến đầu năm 2022 thì ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì cán bộ địa chính hướng dẫn hàng thừa kế của bà H phải ký đồng thuận, cho nên ông đến gặp ông Thạch Pha L và bà Thạch Thị Sa N (cháu bà H) để yêu cầu ký đồng thuận, ông giao hồ sơ cho ông Pha L đi làm thủ tục. Ngày 08/6/2022 thì ông Pha L được cấp quyền sử dụng đất, ông Pha L kêu ông đưa hộ khẩu và chứng minh nhân dân để làm thủ tục sang tên lại cho ông. Nhưng đến nay ông Pha L vẫn không sang tên. Khi tìm hiểu thì được biết ông Pha La đã chuyển nhượng đất trên cho bà Trần Thị Hồng D1 vào ngày 22/7/2022. Nay ông yêu cầu:

- Công nhận cho ông được quyền sử dụng hợp pháp thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.338m^2 (thực đo 1.345,7m^2) tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2086 ngày 27/6/2022 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy Cường giữa ông Thạch Pha L và bà Trần

Thị Hồng D1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Hồng D1 được chỉnh trang 4 tại thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Vô hiệu hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Pha L đứng tên tại thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

* Bị đơn ông Thạch Pha L trình bày: Bà ngoại của ông là Kim Thị H (tên gọi khác là Kim Thị H) có thửa đất thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nay cơ quan nhà nước đã cấp quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 8/6/2022 và ông đã bán cho bà Trần Thị Hồng D1 giá 1.400.000.000đ. Nay không đồng ý yêu cầu của ông Thạch C. Đối với yêu cầu của ông Thạch Út T1, ông thừa nhận có nhận của ông T1 tổng cộng 300.000.000đ đây là số tiền ông T1 tự nguyện cho ông mượn, còn số tiền 40.000.000đ là đã tính chung trong 300.000.000đ.

* Ông Thạch Út T1 (có đơn yêu cầu độc lập vào ngày 16/9/2024) trình bày:

Ngày 15/11/2017 ông Thạch C cùng vợ là Thạch Thị P có thỏa thuận bán cho ông đất thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.338m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh ông thấy phần đất này ông C đang quản lý sử dụng và có kê khai đăng ký năm 2004 nên ông đồng ý mua với giá 500.000.000đ, có làm giấy tay mua bán, đồng thời ông C giao đất ông quản lý và ông cho ông Kim N1 thuê với giá 4.000.000đ/năm thuê từ năm 2017 đến 2021.

Cuối năm 2021 ông đi làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì cán bộ nói tìm hàng thừa kế của bà H mới làm được, do đó ông và vợ cùng đi gặp ông Thạch Pha L, ông Lê Trọng D, bà Thạch Thị Sa N (cháu bà H) để thỏa thuận. Khi gặp nói chuyện thì ông Pha L đồng ý đứng ra làm giấy tờ cho ông, không nhận tiền thù lao, còn bà Sa N xin 16.000.000đ để chuộc giấy tờ tùy thân do cầm cố, ông D lấy tiền nước 6.000.000đ. Đến ngày 17/01/2022 ông Pha L hỏi mượn số tiền 40.000.000đ thấy ông đang lo làm giấy tờ cho ông nên ông đồng ý cho mượn, ngày 11/02/2022 ông Pha La tiếp tục hỏi mượn thêm 300.000.000đ để đáo hạn ngân hàng, ông cũng đồng ý cho mượn, ông đưa tiền, hộ khẩu và chứng minh nhân dân cho ông Pha L và ông Pha L hứa 02 tuần sẽ làm xong giấy tờ. Hai lần vay tiền ông Pha L có viết biên nhận. Sau 02 tuần thì ông điện thoại và gặp trực tiếp thì ông Pha L hứa hẹn hoài, nên ông tìm hiểu thông tin về thửa đất 148 thì mới biết ông Pha L đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 08/6/2022. Và ông Pha L đã chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Hồng D1 vào ngày 27/6/2022. Nên ông đi tìm ông C để thỏa thuận, sau đó ông C đã trả lại cho ông số tiền 500.000.000đ từ đó ông trả lại đất cho ông C. Nay ông yêu cầu ông Thạch Pha L trả số tiền gốc 340.000.000đ và tiền lãi từ ngày 11/02/2022 đến ngày 11/9/2024 là 87.798.200đ (lãi suất 0.833%/tháng).

* Tại bản tự khai ngày 18/7/2024 bà Trần Thị Hồng D1 trình bày: Vào khoảng tháng 06/2022 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 loại đất trồng lúa tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh do ông Thạch Pha L đứng tên, với giá 1.200.000.000đ. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 27/6/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Huy Cường. Đến ngày 22/7/2022 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà đi làm tại thành phố Hồ Chí Minh nên bỏ đất trống không có sử dụng. Nay bà không

đồng ý theo đơn khởi kiện của ông Thạch C yêu cầu bác đơn của ông C vì bà nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Thạch Pha L.

* Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu của ông Thạch C. Thừa nhận có nhận tiền của ông Thạch Út T1 tổng cộng 340.000.000đ, ông xin trả dần tiền gốc, không đồng ý trả lãi.

- Người có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu ông Thạch Pha L trả số tiền gốc 340.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 16/9/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, đối với tiền lãi 87.798.200đ trong đơn ông xin rút không yêu cầu.

- Các đương sự thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 và thống nhất biên bản định giá ngày 24/7/2024 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng. Trình tự thu thập chứng cứ, tiến hành kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải đúng quy định. Thời hạn chuyển hồ sơ nghiên cứu đúng quy định, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự tuy nhiên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch C. Công nhận cho ông C quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2086 ngày 27/6/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Huy Cường giữa ông Thạch Pha L với bà Trần Thị Hồng D1. Vô hiệu hợp đồng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thạch Pha L đứng tên đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị Hồng D1 được chỉnh trang 4 tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Ông Thạch C được phép liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, dành cho bà Trần Thị Hồng D1 khởi kiện 01 vụ án khác khi có yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thạch Út T1. Buộc ông Thạch Pha L trả cho ông Thạch Út T1 số tiền gốc 340.000.000đ. Ngoài ra, ông Thạch Pha L còn phải chịu số tiền lãi phát sinh từ ngày ông Thạch Út T1 nộp đơn yêu cầu độc lập là ngày 16/9/2024 đến ngày xét xử 10/02/2025 tạm tính là 13.693.151đ và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi chậm trả số tiền là 87.798.200đ. Về án phí, chi phí khảo sát, đo đạc, định giá: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp được miễn án phí).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Ông Thạch C yêu cầu: Công nhận được quyền sử dụng hợp pháp thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.338m^2 (thực đo 1.345,7m^2) tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy Cường giữa ông Thạch Pha L và bà Trần Thị Hồng D1; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Hồng D1 được chỉnh trang 4 tại thửa 148; Vô hiệu hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Pha L đứng tên tại thửa 148.

Ông Thạch Út T1 yêu cầu ông Thạch Pha L trả số tiền vay 340.000.000đ và lãi suất từ ngày 16/9/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Căn cứ tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh đưa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, thực hiện việc tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại các Điều 68, 97, 196, 203, 208 và Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch C và yêu cầu độc lập của ông Thạch Út T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch C:

[3.1.1] Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Theo tài liệu đo đạc năm 1992 thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 1 diện tích 1.470m^2 loại đất 1L do Kim Thị H kê khai, đăng ký và đã cấp Giấy chứng nhận.

- Theo tài liệu đo đạc năm 2004 thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.338m^2 loại đất LUC do Thạch C kê khai, đăng ký và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dung đất.

- Ngày 08/6/2022 ông Thạch Pha L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 148, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 loại đất LUK tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (do nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Kim Thị H; đồng thời với thủ tục cấp lại thửa đất số 482 tờ bản đồ số 1 chuyển đổi thành thửa 148 tờ bản đồ số 2).

- Ngày 22/7/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh chỉnh lý, xác nhận cho bà Trần Thị Hồng D1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thạch Pha L đối với thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 loại đất LUK tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Tại Công văn số 4858/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh xác định là thửa đất số 148 tờ bản đồ số 2,diện tích 1.338m^2 do ông Thạch C kê khai, đăng ký năm 2004 và thửa đất số 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Thạch Pha L vào ngày 08/6/2022 là cùng một thửa.

- Xét về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thạch Pha L:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim Thị H tại thửa 482 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.470m^2. Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 24/12/1992 của bà Kim Thị H gởi Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 481 diện tích 3.440m^2 loại đất 1L và thửa 482 diện tích 1.470m^2 loại đất 1L cùng tại xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh) thì phía dưới Đơn xin đăng ký có ý kiến của H đồng đăng ký cấp xã có xác nhận nội dung về 02 thửa đất nêu trên là "*Còn tranh chấp chờ giải quyết*" (bút lục 95). Tuy nhiên tại Công văn số 358/CNTPTV ngày 19/3/2024 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh cung cấp thông tin năm 1992 bà Kim Thị H đã được cấp giấy chứng nhận.

Tại Công văn số 4858/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 222668 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, Phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho ông Thạch Pha L ngày 08/9/2022 là đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ biên bản hòa giải đất ăn chung trong thân tộc ngày 06/12/1993 của Ban hòa giải ấp Điệp Thạch cùng lời khai của bà Sơn Thị R (bút lục 160 – 161) thành viên Ban hòa giải ấp Điệp Thạch, ông Huỳnh S (bút lục 155 – 156), ông Lê Trọng D (bút lục 174 – 175) cháu ngoại của bà Kim Thị H (bà H), bà Thạch Thị L1 (bút lục 181) con ông Thạch X (Sếch), tất cả đều thống nhất về việc tiến hành hòa giải và kết quả hòa giải được ghi nhận trong biên bản hòa giải đất ăn chung trong thân tộc ngày 06/12/1993 là có thật, theo đó đất của bà Kim Thị Hơ (bà H) sẽ trả lại đất cho ông Huỳnh S1 (phần của ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận), ông Thạch X (Sếch) (phần của ông X là thửa 481 diện tích 3.440m^2 bà Thạch Thị L1 (con ông X) được cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/1994), ông Thạch C (Chịt) (phần của ông C là thửa 482 diện tích 1.345,7m^2 đang tranh chấp). Từ đó, ông C tiếp tục quản lý, sử dụng và khi có chủ trương kê khai đăng ký thì ông có kê khai, đăng ký đất vào năm 2004 tại thửa 148 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.338m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 08/6/2022 ông Thạch Pha L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất đối với thửa 148, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.345,7m^2 loại đất LUK tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (do nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Kim Thị H; đồng thời với thủ tục cấp lại thửa đất số 482 tờ bản đồ số 1 chuyển đổi thành thửa 148 tờ bản đồ số 2).

Hội đồng xét xử, xét thấy tuy ông Thạch Pha L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng xét thấy việc thỏa thuận phân chia đất được ghi nhận trong biên bản hòa giải đất ăn chung ngày 06/12/1993 là có thật. Vì sau ngày phân chia đất ông C tiếp tục canh tác, sử dụng và năm 2004 ông có thực hiện việc kê khai, đăng ký. Từ đó đến nay ông C đã sử dụng, canh tác liên tục ổn định trên 20 năm mà không có ai ngăn cản hay tranh chấp.

Còn ông Thạch Pha L tuy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022 nhưng tại thời điểm cấp giấy cho ông Pha L thì ông C là người đang trực tiếp canh tác, tại phiên toà ông Pha L thừa nhận ông không có canh tác, sử dụng đất mà người canh tác sử dụng đất là ông C. Và ông Pha L còn thừa nhận ông biết được việc ông C chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Thạch Út T1. Đều đó thể hiện là ông đã thừa nhận đất này là của ông C từ lúc phân chia năm 1993.

Do đó, việc ông Thạch C yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, Phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ chấp nhận.

[3.1.2] Đối với bà Trần Thị Hồng D1 là người nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ bị đơn ông Thạch Pha L

Ngày 27/6/2022, bà Trần Thị Hồng D1 và ông Thạch Pha L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy Cường. Ngày 22/7/2022 bà D1 được cập nhật biến động chỉnh trang 4 đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Xét thấy, từ lúc nhận chuyển nhượng đất đến nay bà D1 không có canh tác, sử dụng đất, vì thực tế ông C không có đất để giao cho bà D1. Vì sau sự việc hòa giải đất ăn chung ngày 06/12/1993 ông C tiếp tục quản lý sử dụng, canh tác đất đồng thời thực hiện việc đăng ký kê khai vào năm 2004. Sau đó đến năm 2017 ông C chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Thạch Út T1 vào ngày 15/11/2017 với giá 500.000.000đ, ông C giao đất cho ông T1 và ông T1 cho ông Kim N1 thuê canh tác từ đó. Đến 2023 khi phát sinh tranh chấp giữa ông C với ông Pha L thì ông C trả lại cho ông T1 500.000.000đ, ông T1 trả đất cho ông C và ông C tiếp tục quản lý, canh tác sử dụng đến nay.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, bà D1 khai rằng nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Pha L1 với giá 1.200.000.000đ, ông Pha L1 khai giá 1.400.000.000đ, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy Cường vào ngày 27/6/2022 thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000đ (bút lục 84). Hội đồng xét thấy, Việc bà D1 nhận chuyển nhượng đất là có thật, b1 và ông Pha L1 đã thực hiện xong giao nhận tiền, tuy nhiên hai bên không giao nhận đất mà đất lúc đó vẫn do ông C1 quản lý, sử dụng. Nên bà D1 không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Do đó, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ký giữa ông Thạch

Pha Ph1 với bà Trần Thị Hồng D1 lập ngày 27/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy Cường về việc chuyển nhượng đất diện tích 1.345,7m^2 thuộc thửa 148 tờ bản đồ số 2, loại đất trồng lúa nước còn lại, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Do bà D1 không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu gì trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và dành cho bà vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[3.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Thạch Út T1: Ông Thạch Út T1 yêu cầu ông Thạch Pha L phải trả số tiền gốc 340.000.000đ và tiền lãi từ ngày 11/2/2022 đến ngày 11/9/2024 là 87.798.200đ.

[3.2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào biên nhận ngày 17/01/2022 (số tiền 40.000.000đ) và biên nhận ngày 11/02/2022 (số tiền 300.000.000đ) thì hai lần ông Thạch Pha L đều viết "*L có nhận 40.000 bốn chục triệu*" và ký tên xác nhận "*Thạch Pha L*" (bút lục 163). Tại phiên toà ông Pha L thừa nhận có nhận từ ông T1 tổng số tiền 340.000.000đ và xin trả dần. Căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh. Như vậy việc ông T1 cho ông Pha L vay 340.000.000đ là có thật, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T1 đối với số tiền 340.000.000đ.

[3.2.2] Xét yêu cầu lãi suất:

Tại phiên tòa ông T1 có yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất 87.798.200đ. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ đối với phần yêu cầu lãi suất 87.798.200đ.

Ông T1 yêu cầu tính lãi từ ngày 16/9/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 4 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, tương ứng lãi suất 10%/năm. Do đó, yêu cầu lãi suất của ông Thắng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, lãi suất được tính như sau: 340.000.000đ x (10%/365 ngày) x 147 ngày = 13.693.151đ.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có yêu cầu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 91, 92, 96, 97, 147, 227, 228, 238, 246, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 131, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch

Công nhận cho ông Thạch C được quyền sử dụng đất diện tích 1.345,7m^2 thuộc thửa 148 tờ bản đồ số 2, loại đất trồng lúa nước còn lại, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 153 có số đo 3,08m và giáp thửa 152 có số đo 21,15m

Hướng Tây giáp Bờ Kênh có số đo 27,63m

Hướng Nam giáp thửa 149 có số đo 45,76m

Hướng Bắc giáp thửa 147 có số đo 52,53m

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo Công văn số 335/CNTPTV ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh).

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Thạch Pha L với bà Trần Thị Hồng D1 lập ngày 27/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy Cường về việc chuyển nhượng đất diện tích 1.345,7m^2 thuộc thửa 148 tờ bản đồ số 2, loại đất trồng lúa nước còn lại, tọa lạc tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 222668, số vào sổ CS 18996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Thạch Pha L vào ngày 08/6/2022 tại thửa 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị Hồng D1 được chỉnh trang 4 vào ngày 22/7/2022 tại thửa 148, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.345,7m^2 tại khóm 3, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thạch Út T1.

Buộc ông Thạch Pha L có nghĩa vụ trả cho ông Thạch Út T1 số tiền gốc 340.000.000đ và tiền lãi 13.693.151đ. Tổng số tiền 353.693.151đ (Ba năm mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, một trăm năm mươi mốt đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông T1 đối với số tiền lãi 87.798.200đ

3. Dành cho bà Trần Thị Hồng D1 vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự: Buộc ông Thạch Pha L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.300.000đ. Ông Thạch C và ông Thạch Út T1 không phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm, hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0013392 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, hoàn trả lại cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.555.964đ theo biên lai thu số 0000891 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Buộc ông Thạch Pha L phải chịu chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 3.908.238đ. Ông Thạch C đã nộp tạm ứng 10.000.000đ Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh thu từ ông Pha L số tiền 3.908.238đ để giao trả lại cho ông C. Số tiền còn lại 6.091.762đ ông C liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh để nhận lại.

5. Án xử sơ thẩm công khai, báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có yêu cầu độc lập có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã phường nơi đương sự cư trú.

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 của Luật thi hành án dân sự.

*** Nơi nhận:**
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND Tp. Trà Vinh;
- CC THADS Tp. Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

Trần Bảo Trân