

Bản án số: 90/2026/DS-ST
Ngày 24/3/2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
lại tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bảo Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Đỗ Văn Quân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thanh Huy-Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Lê Hồng Như-Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Nguyệt, sinh năm 1957; Địa chỉ: **ấp** Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ. (**có mặt**)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Ngọc Tâm, sinh năm 1986; Địa chỉ: **ấp** Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ. (**có mặt**)

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Thắm (Thắm), sinh năm 1966 (có mặt), ông Lê Thành Trung, sinh năm 1960 (có mặt) và bà Lê Thị Thúy Loan, sinh năm 1986 (vắng mặt); Cùng địa chỉ nơi cư trú: **ấp** Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (sau đây viết tắt là Argibank); Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội (*nơi thực hiện giao dịch là Ngân*

*hàng Agribank-Chi nhánh Cù Lao Dung, Địa chỉ: Số 26 đường Đoàn Văn Tố, **ấp** Chợ, xã An Thạnh, thành phố Cần Thơ). (**vắng** mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc Tâm thống nhất trình bày:

Ngày 28 tháng 03 năm 2005 âm lịch, bà Nguyệt và ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Lê Thị Thúy Loan có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay “Tờ sang đất” đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, đất tại ấp Bình Danh A, xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ) (viết tắt là thửa đất số 162). Tại văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thoả thuận diện tích đất chuyển nhượng là 04 công tằm 03m với giá chuyển nhượng là 80 chỉ vàng 24K.

Quá trình thực hiện hợp đồng: sau khi các bên ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nguyệt đã giao đủ số vàng cho bên chuyển nhượng và đã nhận toàn bộ phần đất chuyển nhượng.

Sau khi nhận đất từ năm 2005 thì bà Nguyệt đã quản lý, sử dụng đất ổn định, đứng ranh đất, nhưng chưa thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Đến năm 2024 bà Nguyệt có yêu cầu ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Lê Thị Thúy Loan thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết để bà Nguyệt được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trung, bà Thắm và bà Loan có hứa hẹn đến đầu năm 2025 làm thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng cho bà Nguyệt. Nay đã hết hạn cam kết thì bà Nguyệt có đến nhắc nhở ông Trung, bà Thắm và bà Loan thực hiện việc tách thửa đất thì ông Trung, bà Thắm và bà Loan không chịu tách thửa đất nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngoài ra, vào tháng 03 năm 2015 bà Nguyệt có cho bà Thắm, ông Trung mượn số tiền hui là 83.000.000 đồng, đến nay vẫn chưa thanh toán lại cho bà Nguyệt.

Nay bà Nguyệt yêu cầu giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ sang đất lập ngày 28/3/2005 đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ và buộc ông Trung, bà Thắm, bà Loan trả lại 80 chỉ vàng 24k quy đổi tại thời điểm xét xử, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về bồi thường thiệt hại và yêu cầu giải quyết buộc ông Trung, bà Loan và Thắm trả lại số tiền 83.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Bà Nguyệt đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và cây trồng để giao trả lại thửa đất số 162 khi thi hành án. Ngoài ra, thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Thành Trung và bà Trần Thị Thắm (Thắm) thống nhất trình bày:

Ông Trung và bà Thắm thừa nhận thửa đất số 162 là do ông bà tạo lập, ông Trung, bà Thắm và bà Loan có chuyển nhượng cho bà Nguyệt tại tờ sang đất lập ngày 28/3/2005 đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ với giá 80 chỉ vàng 24k, ông bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà Nguyệt canh tác đến nay. Do hiện nay gia đình không có tiền nên việc yêu cầu trả lại 80 chỉ vàng 24k của bà Nguyệt thì ông Trung và bà Thắm không đồng ý, ông bà hẹn đến tháng 12/2026 khi trả nợ Ngân hàng Agribank xong sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi làm thủ tục sang tên lại cho bà Nguyệt.

Còn đối với số tiền nợ hui 83.000.000 đồng thì ông Trung và bà Thắm không đồng ý vì chỉ còn nợ số tiền là 40.000.000 đồng, nhưng ông Trung và bà Thắm thừa nhận chữ ký và chữ viết phía dưới tờ giấy cầm cố ngày 23/3/2015 là của ông bà nhưng thực tế chỉ thiếu nợ hui là 40.000.000 đồng, bà Thắm cung cấp cho Tòa án các tờ giấy photo từ giấy tập. Ngoài ra, thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Tại văn bản phúc đáp cho Tòa án thì Ngân hàng Agribank trả lời thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà Thắm và ông Trung. Ngân hàng Agribank sẽ khởi kiện trong vụ án khác khi cần thiết. Đồng thời, xin vắng mặt tất cả các phiên tòa.

Đối với bị đơn là Lê Thị Thúy Loan sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Loan nhưng bà vẫn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự và thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho giao những gì đã nhận. Do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả về bồi thường thiệt hại nên không đề cập xử lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa, bị đơn là bà Lê Thị Thúy Loan đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính

đáng, không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan, còn Ngân hàng Agribank có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2]. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại “Tờ sang đất lập ngày 28/3/2005”.

Theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp: “1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: ...b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Do đó, áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là phù hợp.

[3]. Bà Lê Thị Nguyệt khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Lê Thị Thúy Loan cư trú tại xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ đối với thửa đất số 162 và đòi lại số tiền là 83.000.000 đồng là vô hiệu nên quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” và Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ tiếp tục thụ lý, xét xử sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập cũng như nguyên đơn và bị đơn đã được giải thích quyền, nghĩa vụ theo quy định nhưng vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về bồi thường thiệt hại. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu đã thụ lý.

[4]. Đối với bà Lê Thị Thúy Loan sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Loan nhưng bà không có kiến gì hay gửi văn bản cho Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và phiên hòa giải và các hoạt động tố tụng của Tòa án.

Do đó, bà Loan đã vi phạm nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc cung cấp chứng cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 về cung cấp chứng cứ và chứng minh: “Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện, yêu cầu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác có quyền và nghĩa vụ thu thập, cung cấp chứng cứ, chứng minh như đương sự; Tòa án có trách nhiệm hỗ trợ đương sự trong việc thu thập chứng cứ và chỉ tiến hành thu thập, xác minh chứng cứ trong những trường hợp do Bộ luật này quy định.” nên bà Loan phải chịu hậu quả pháp lý về việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ và việc vắng mặt các hoạt động tố tụng của Tòa án.

Ngoài ra, tại phiên tòa, bà Lê Thị Nguyệt, ông Lê Thành Trung và bà Trần Thị Thắm đều thống nhất thừa nhận ngoài các chứng cứ đã cung cấp thì không còn cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ nào khác cho Tòa án.

Do đó, căn cứ vào Khoản 2, Khoản 4 Điều 91; Điều 93; Điều 94; Điều 95 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử sẽ tiến hành giải quyết vụ án theo những tình tiết, sự kiện, chứng cứ và tài liệu do đương sự cung cấp và Tòa án đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[5]. Ông Trung và bà Thắm thừa nhận có tiến hành chuyển nhượng cho bà Nguyệt tại “Tờ sang đất lập ngày 28/3/2005” đối với thửa đất số 162 với giá 80 chỉ vàng 24k, phía dưới có chữ ký của ông Trung, bà Thắm và bà Loan, hơn nữa ông Trung, bà Thắm và bà Loan đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà Nguyệt canh tác đến nay. Ông Trung và bà Thắm còn thừa nhận chữ ký và chữ viết phía dưới tờ Giấy cầm cố ngày 23/3/2015 âm lịch thể hiện có nợ bà Nguyệt số tiền là 83.000.000 đồng.

Xét thấy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh; Đương sự có người đại diện tham gia tố tụng thì sự thừa nhận của người đại diện được coi là sự thừa nhận của đương sự nếu không vượt quá phạm vi đại diện”*.

[6]. Các đương sự thừa nhận phần đất tranh chấp không thay đổi hiện trạng so với thời điểm đo đạc, thẩm định, thống nhất không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản tranh chấp và việc định giá tài sản là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc là 6568,7m², thuộc thửa đất số 162 có vị trí, số đo tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 161 có số đo là 9,32m+26,77m+70,04m; Hướng Tây giáp thửa đất số 163 có số đo là 12,09m+3,48m+105,66m; Hướng Nam Rạch có số đo là 19,43m+26,31m+15,48m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 148 và thửa đất số 149 có số đo là 4,71m+50,64m.

Trên phần đất có 01 kho tạm có kết cấu: Khung gỗ, nền đất, mái lợp tole, đôn tay gỗ. Ngoài ra, trên đất có trồng 05 cây tràm bông vàng, còn lại đất đang trồng mía, xung quanh phần đất còn có nhiều ngôi mộ.

Theo Chứng thư kết quả định giá tài sản theo giá thị trường thì quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc là 6568,7m², thuộc thửa đất số 162 có giá trị là 683.457.800 đồng; Công trình xây dựng trên đất có giá trị là 4.890.132 đồng và cây trồng trên đất có giá trị là 104.592.400 đồng. Tổng giá trị là 792.940.332 đồng.

Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử công nhận các tài liệu nêu trên có giá trị dùng làm chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 93, Điều 94 và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T533138 do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lê Thành Trung ngày 02/11/2001 là đất gốc của gia đình, việc cấp cho hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do mẫu phôi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm đó, còn nguồn gốc thực tế là cấp cho ông Lê Thành Trung quản lý, sử dụng nên không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất hay chính sách trang trải, giao ruộng đất ruộng đất cho hộ gia đình sử dụng. Tại phiên tòa, ông Trung và bà Thẩm thừa nhận thửa đất số 162 do ông Trung và bà Thẩm tạo lập.

[8]. Tại “Tờ sang đất lập ngày 28/3/2005” thể hiện ông Trung, bà Thẩm và bà Loan đã chuyển nhượng cho bà Nguyệt thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 80 chỉ vàng 24k.

Thấy rằng, việc giao kết hợp đồng giữa các bên đã được lập thành văn bản, khi giao kết các bên thể hiện ý chí tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật hay không trái đạo đức xã hội là phù hợp với quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng lại không có công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên không cần thiết ấn định thời hạn hợp lý để các bên khắc phục, hoàn thiện hình thức hợp đồng về việc công chứng, chứng thực.

[9]. Hiện nay, thửa đất số 162 đã được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17AT2/HĐTC ngày 23/6/2025 để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 7613-LAV-20250086 ngày 25/6/2025 của Ngân hàng Agribank.

Căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về thế chấp tài sản như sau: Khoản 1 Điều 317: “1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp).”; Khoản 6, Khoản 8 Điều 320 : “Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này...; Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.”; Khoản 5 Điều 321: “5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.”

Với quy định nêu trên thể hiện, việc chuyển nhượng thửa đất số 162 của ông Trung và bà Thẩm cho bà Nguyệt vẫn chưa được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản nên không phù hợp với quy định pháp luật dân sự.

Hơn nữa, thửa đất số 162 cũng đang bị Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại thay đổi hiện trạng tại Quyết định số 15/QĐ-THADSKV9 ngày 30/10/2025 nên việc chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyệt là không thể thực hiện được.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trung, bà Thắm và bà Loan với bà Nguyệt tại “Tờ sang đất lập ngày 28/3/2005” là vô hiệu về điều kiện của hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10]. Tại Khoản 1, Khoản 2 của Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*”

Tuy nhiên, tại Khoản 4 Điều 19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng quy định: “*Hành vi vi phạm các quy định của pháp luật trong hoạt động kinh doanh vàng bao gồm: 4. Sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán.*”. Do đó, cần quy đổi số vàng chuyển nhượng thành tiền có giá trị tương đương để buộc ông Trung, bà Thắm và bà Loan thanh toán lại cho bà Nguyệt là phù hợp.

Giá vàng ở địa phương vào thời điểm xét xử sơ thẩm thì 01 chỉ vàng 24k = 16.200.000 đồng, nên 80 chỉ vàng 24K có giá trị là 80 chỉ x 16.200.000 đồng = 1.296.000.000 đồng. Do đó, buộc ông Trung, bà Thắm và bà Loan phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyệt số tiền là 1.296.000.000 đồng.

Bà Nguyệt đồng ý tháo dỡ, di dời 01 kho tạm có kết cấu: Khung gỗ, nền đất, mái lợp tole, đòn tay gỗ, 05 cây tràm bông vàng và thu hoạch mía để giao trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 162 cho ông Trung, bà Thắm và bà Loan.

Về hậu quả bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, mặc dù Tòa án đã phổ biến, giải thích hậu quả nhưng các đương sự không ai yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nên sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

[11]. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì ông Trung và bà Thắm còn thừa nhận chữ ký và chữ viết phía dưới tờ “Giấy cầm cố ngày 23/3/2015 âm lịch” thể hiện có nợ bà Nguyệt số tiền là 83.000.000 đồng. Nhưng hiện nay chỉ có nợ số tiền là 40.000.000 đồng. Thấy rằng, theo các tờ giấy do bà Thắm cung cấp cho Tòa án không thể hiện việc bà Thắm đã thanh toán một phần tiền nợ cho bà Nguyệt, tờ giấy lại do bà Thắm tự viết vào mà không có chữ ký, chữ viết hay xác nhận gì của bà Nguyệt, ngoài tài liệu, chứng cứ đã cung cấp thì bà Thắm và ông Trung không còn cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác nên không đủ căn cứ vững chắc chấp nhận ý kiến phản bác này của bà Thắm.

Do đó, có đủ cơ sở khẳng định bà Thắm và ông Trung còn nợ tiền của bà Nguyệt là 83.000.000 đồng nhằm phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của gia đình nên ông Trung và bà Thắm phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền này cho

bà Nguyệt là phù hợp theo quy định tại Khoản 1 Điều 27; Khoản 1 Điều 30 của Luật Hôn nhân và Gia đình: “*Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do một bên thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 30 hoặc giao dịch khác phù hợp với quy định về đại diện tại các điều 24, 25 và 26 của Luật này; Vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ thực hiện giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình.*”

[12]. Đối với khoản vay của bà Thắm và ông Trung do Ngân hàng Agribank không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ kiện khác khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

[13]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật và có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

[14]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có giá ngạch do có nghĩa vụ về tài sản theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông Trung và bà Thắm là người cao tuổi nên được miễn theo quy định, còn bà Loan phải chịu án phí theo quy định.

[15]. Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2, Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Khoản 1 Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 275; Điều 280; Khoản 8 Điều 320; Khoản 5 Điều 321; Điều 353; Điều 357; Điều 468; Điều 471; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 là bà Lê Thị Nguyệt đối với bị đơn là ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Lê Thị Thúy Loan về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Nguyệt với ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Lê Thị Thúy Loan tại “Tờ sang đất lập ngày 28/3/2005” là vô hiệu.

3. Buộc bà Lê Thị Nguyệt có nghĩa vụ giao lại cho ông Lê Thành Trung và bà Trần Thị Thắm được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, đất tại ấp Bình Danh A, xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T533138 do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lê Thành Trung ngày 02/11/2001, có diện tích là 6568,7m², có vị trí và số đo tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 161 có số đo là 9,32m+26,77m+70,04m; Hướng Tây giáp thửa đất số 163 có số đo là 12,09m+3,48m+105,66m; Hướng Nam Rạch có số đo là 19,43m+26,31m+15,48m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 148 và thửa đất số 149 có số đo là 4,71m+50,64m.

(Sơ đồ hiện trạng kèm theo)

4. Buộc bà Lê Thị Nguyệt tháo dỡ, di dời 01 kho tạm có kết cấu: Khung gỗ, nền đất, mái lợp tole, đòn tay gỗ, 05 cây tràm bông vàng và thu hoạch mía để giao trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13, đất tại ấp Bình Danh A, xã An Thạnh 2, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Bình Danh A, xã Cù Lao Dung, thành phố Cần Thơ) cho ông Lê Thành Trung và bà Trần Thị Thắm.

5. Buộc ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Trần Thị Thúy Loan cùng liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Nguyệt số tiền là 1.296.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì 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.

6. Buộc ông Lê Thành Trung và bà Trần Thị Thắm cùng liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Nguyệt số tiền là 83.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì 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.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Thành Trung, bà Trần Thị Thắm và bà Lê Thị Thúy Loan phải chịu là 28.200.000 đồng và có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lê Thị Nguyệt.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thành Trung và bà Lê Thị Thắm được miễn án phí sơ thẩm theo quy định.

Buộc bà Lê Thị Thúy Loan phải chịu án phí sơ thẩm là 51.080.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật. Đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 9 - Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực A-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Bảo Quốc

