| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 1-VĨNH LONG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 120/2026/DS-ST
Ngày: 16/4/2026
*V/v: Tranh chấp Hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài sản người chết để lại.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1-VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Điệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Út

2. Bà Trần Thị Tuyết Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Thế Hiển - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long tham gia phiên tòa có bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2025/TLST- DS ngày 24 tháng 6 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết để lại*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 107/2026/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trương Văn L**, sinh năm 1959 (vắng mặt)

2. Bà **Thái Thị N**, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn có ông **Huỳnh Duy K**, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản uỷ quyền ngày 19/5/2025) (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Chí H**, sinh năm 1949 (vắng mặt)

2. Ông **Bùi Nguyễn Đức T**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường B, Phường A, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là số A đường B, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Văn Ý**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông **Lâm Ngô P**, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, khóm M, phường M, Thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang).

Địa chỉ tạm trú: Số A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lâm Ngô P có ông **Trương Ngọc S**, sinh năm 1982 – Luật sư - thuộc Văn phòng L1 – Đoàn luật sư V.

3. Ông **Trần Văn S1**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long)

4. Bà **Trương Thị Minh P1**, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Đại diện Nguyên đơn ông Trương Văn L và bà Thái Thị N có ông Huỳnh Duy K trình bày:*

Vào ngày 19/9/1998, vợ chồng ông Bùi Minh T1 và bà Nguyễn Chí H do cần vốn để làm ăn nên có cố diện tích đất ruộng thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$ cho ông Trương Văn L, các bên có làm tờ hợp đồng cố đất ruộng diện tích khoảng 700m$^2$, với giá 11 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố là 04 năm, (từ ngày 19/09/1998-19/09/2002) để sử dụng. Ngày 19/9/1998 vợ chồng ông Bùi Minh T1 và bà H cũng làm hợp đồng cầm số đất ruộng cho ông Trần Văn S1 diện tích 02 công (2.000m$^2$), với giá 19 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố là 04 năm, (từ ngày 19/09/1998-19/09/2002) để sử dụng. Ngày 19/9/1998 vợ chồng ông Bùi Minh T1 và bà H cũng làm hợp đồng cầm số đất ruộng cho ông Phạm Văn Ý diện tích 02 công (2.000m$^2$ với giá 20 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là 04 năm, (từ ngày 19/09/1998-19/09/2002) để sử dụng. Bà H, ông T1 nhận của 03 ông 50 chỉ vàng 24k.

Đến năm 2002, hết thời gian cầm cố, vợ chồng ông L, bà N, ông Trần Văn S1 và ông Phạm Văn Ý có đến tìm ông T1 và bà H để yêu cầu chuộc lại đất, nhưng vợ chồng ông T1, bà H không có vàng để chuộc đất, sau đó ông T1, bà H yêu cầu ông S1, ông Ý giao lại 04 công đất ruộng cho vợ chồng ông L và bà N canh tác, vợ chồng ông L và bà N phải giao cho ông S1 19 chỉ vàng 24k và ông Ý 20 chỉ vàng 24k, tổng cộng: ông L bà N đã thay ông T1 bà H giao cho ông S1 và ông Ý 39 chỉ vàng 24k.

Do đó, từ trước đến nay, vợ chồng ông L và bà N đã quản lý, canh tác toàn bộ diện tích cầm cố nêu trên khoảng 4.700m$^2$. Thêm vào đó, vợ chồng ông L và bà N đã nhiều lần yêu cầu ông T1, bà H chuộc lại số đất nêu trên và hoàn trả lại cho vợ chồng ông L và bà N 50 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, 02 vợ chồng vẫn né tránh, không hoàn trả lại số vàng cho các ông. Qua thời gian, ông L bà N biết được ông Bùi Minh T1 đã mất, có vợ là bà Nguyễn Chí H và có 01 người con tên trai Bùi Nguyễn Đức T.

Năm 2024, bà H không làm thủ tục chuộc lại thửa đất cầm cố khoảng 4.700m$^2$ (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, địa chỉ: Xã P, tỉnh Vĩnh Long) mà lại chuyển nhượng thửa đất qua tên ông Lâm Ngô Phúc . Do nhận thấy quyền lợi của ông L, bà N bị xâm phạm, trong khi vợ chồng ông L và bà N đang canh tác, quản lý, nhưng bà H cùng con trai là anh Đức T chưa trả 50 chỉ vàng 24k để chuộc lại thửa đất, mà lại chuyển tên cho người khác.

Theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V, theo sự chỉ ranh của các đương sự phần đất tranh chấp có diện tích, thửa đất số như sau: Thửa 46, tờ bản đồ số 42, diện tích là 4.693,8m$^2$, loại đất hai lúa, trong đó diện tích tranh chấp thuộc thửa 46 là 4.635,7m$^2$, tách thửa 3001 diện tích 58,1m$^2$ theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy ghi nhận là đường nhựa. Nguyên đơn thống nhất diện tích này. Trên đất không có cây trồng.

Trên những cơ sở đó, phía nguyên đơn ông L bà N và người đại diện nguyên đơn yêu cầu như sau:

Do ông Bùi Minh T1 đã mất, nên ông Trương Văn L yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H với ông Trương Văn L ngày 19/9/1998. Vô hiệu hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H với ông Trần Văn S1 ngày 19/9/1998 vô hiệu hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H với ông Phạm Văn Ý ngày 19/9/1998.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Chí H và ông Lâm Ngô P ngày 19/12/2024 được công chứng 2 tại Văn phòng C thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T hoàn trả 50 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông L và bà N đồng thời ông L bà N đồng ý trả thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Chí H.

Yêu cầu công nhận số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cho hàng thừa kế của ông Bùi Minh T1 là bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T.

Bị đơn bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và thông báo về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hai lần cho bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T đến Tòa án làm việc, do bà H và ông T không có ở nhà Tòa án mới niêm yết công khai theo quy định pháp luật đến ngày làm việc bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T không đến và không gửi bản khai cho Tòa án, căn cứ Điều 220, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ý và ông Trần Văn S1 trình bày:*

Năm 1998, vợ chồng ông Bùi Minh T1 và bà Nguyễn Chí H do cần vốn để làm ăn nên có cố diện tích đất ruộng cho ông S1 và ông Ý, cụ thể như sau:

+ Ông Trần Văn S1 diện tích 02 công, với giá 19 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là 04 năm, (từ ngày 19/09/1998 - 19/09/2002);

+ Ông Phạm Văn Ý diện tích 02 công, với giá 20 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là 04 năm, (từ ngày 19/09/1998 - 19/09/2002).

Đến năm 2002, hết thời gian cầm cố, ông S1 và ông Ý cùng vợ chồng ông L, bà N, có đến tìm ông T1 và bà H để yêu cầu chuộc lại đất, nhưng vợ chồng ông T1, bà H nói không có vàng để chuộc đất. Thời điểm đó ông T1, bà H mới yêu cầu ông S1 và ông Ý giao đất đã nhận cầm cố từ ông T1, bà H lại cho ông L, bà N canh tác, tổng cộng diện tích ông S1 và ông Ý giao lại cho ông L, bà N là 04 công đất ruộng. Lý do của việc này là ông L với ông T1 là 02 anh em ruột, dễ tính toán với nhau.

Được sự đồng ý từ ông T1, bà H, nên ông S1 và ông Ý mới bàn giao 04 công đất ruộng và ông L, bà N đã giao lại đủ cho ông S1 và ông Ý là 39 chỉ vàng 24K vào thời điểm năm 2002, nên do đó từ năm 2002 đến nay ông L, bà N đã quản lý, sử dụng trên toàn bộ phần diện tích đất ruộng 4.700m2 (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, địa chỉ tại xã P, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó ông L giao 19 chỉ vàng 24k cho ông S1, giao cho ông Ý 20 chỉ vàng, nên ông S1 và ông Ý giao đất lại cho ông L canh tác.

Theo như trình bày thì vay ông Trần Văn S1 và ông Phạm Văn Ý không có yêu cầu gì ý kiến đối với vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Phúc trình B:*

Do có nhu cầu làm kinh tế từ đất ruộng, đất vườn nên ông P tìm mua đất gần nơi ở của mình. Sau khi tìm hiểu thì ông P chọn mua các phần đất của bà Nguyễn Chí H gồm: thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa

nước và thửa đất số 513, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.632,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, hai thửa đất cùng tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Ngày 19/12/ 2024, ông P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Chí H đúng theo quy định pháp luật để mua hai thửa đất số 46 + số 513 nêu trên. Ông mua với giá 1.436.000.000đ, ông P đã trả đủ tiền mua đất và bà H đã bàn giao cả hai thửa đất cho ông P sử dụng và ông P đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất số DO 941895 ngày 31/12/2024 (thửa đất số 46) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 941895 ngày 31/12/2024 (thửa đất số 513) đúng trình tự, thủ tục.

Trong quá trình sử dụng đất, ông P đang thuê xe cuốc đắp bờ bao, đặt ống nước trên thửa đất số 46 thì bất ngờ ông Trương Văn L đứng ra ngăn cản. Ông P hỏi rõ lý do thì ông L nói có nhận cầm cố thửa đất này của vợ chồng bà H nhưng đến nay vợ chồng bà H chưa trả lại số vàng cố đất, nên ông không cho ông P sử dụng đất.

Để tạo điều kiện cho ông L có thời gian thỏa thuận với bà H nên ông P đồng ý tạm ngừng thi công, ông P có lập giấy tay thỏa thuận với ông L việc tạm ngừng thi công này vào ngày 15/3/2025. Đồng thời ông P yêu cầu ông L nhanh chóng giải quyết mâu thuẫn với bà H, vì tôi không thể bỏ đất trống trong khoảng thời gian dài. Bởi mục đích ông P mua đất là để làm kinh tế và ông P phải vay vốn Ngân hàng để mua đất, nếu không thể khai thác sử dụng đất để tạo ra lợi nhuận thì ông P sẽ bị thiệt hại nặng nề.

Sau khi chờ đợi hơn 01 tháng mà ông L vẫn không thỏa thuận với bà H, để ông có thể giao đất cho ông P tiếp tục thi công. Nên nhằm làm rõ sự việc trước pháp luật, ông P có đơn yêu cầu Ủy ban Nhân dân xã L việc tranh chấp thửa đất số 46 giữa ông P với ông Trương Văn L. Tại biên bản làm việc ngày 23/4/2025 của UBND xã L, ông L có nêu lý do không cho ông P sử dụng thửa đất số 46 là vì trước đây ông L nhận cầm cố thửa đất số 46 của vợ chồng bà H thông qua hai người: ông Phạm Văn Ý và ông Trần Văn S1.

Do đó, ông L yêu cầu khi nào bà H trả lại số vàng cố đất thì ông mới giao trả thửa đất số 46 nêu trên cho ông P. Chính quyền địa phương có giải thích ông L nên khởi kiện tranh chấp với vợ chồng bà H để đòi số vàng cố đất (nếu đúng sự thật) còn ông P đã mua thửa đất số 46 hợp pháp, ngay tình thì ông L cần sớm giao trả đất cho ông P sử dụng, nhưng ông L không nghe theo giải thích đó mà khởi kiện tranh chấp với cả tôi trong vụ án này.

Nay ông L, bà N yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 46 ký kết giữa ông P với bà H, thì ông P không đồng ý. Bởi ông P mua đất hoàn toàn hợp pháp, ngay tình, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 46 thì không có ai tranh chấp, đến khi ông P sử dụng đất thì ông L mới xuất hiện ngăn cản. Trong khi ông L chỉ là người nhận cố đất thì ông L, bà N cũng chỉ có quyền đòi lại số vàng đã bỏ ra để cố đất, chứ ông L, bà N không có quyền tranh chấp đối với thửa đất số 46, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông P.

Theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V, theo sự chỉ ranh của các đương sự phần đất tranh chấp có diện tích, thửa đất số như sau: Thửa 46, tờ bản đồ số 42, diện tích là 4.693,8m$^2$, loại đất hai lúa, trong đó diện tích tranh chấp thuộc thửa 46 là 4.635,7m$^2$, tách thửa 3001 diện tích 58,1m$^2$ theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy ghi nhận là đường nhựa. Ông Lâm Ngô P thống nhất diện tích này. Trên đất không có cây trồng.

Trên cơ sở đó, ông P có những yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Chí H và ông Lâm Ngô P ngày 19/12/2024 được công chứng Tạ Thị T2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Trương Văn L, bà Thái Thị N giao trả ngay cho ông P thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước. Đất tọa lạc tại xã L, huyện L (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Trường hợp ông Trương Văn L, bà Thái Thị N không giao trả thửa đất số 46 thì ông P yêu cầu bồi thường thiệt hại do không canh tác lúa trên thửa đất, tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến nay thiệt hại 01 mùa lúa với số tiền 7.120.000 đồng.

Tại bản khai và đơn xin vắng mặt của bà Trương Thị Minh P1 trình bày: Bà là vợ của ông Lâm Ngô P, bà biết ông P có mua đất của bà Nguyễn Chí H gồm thửa 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$ và thửa 513, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.632,8m$^2$, loại đất trồng lúa nước. Tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long. Do bà H có việc đi xa để tranh hồ sơ chuyển nhượng có sai soát nên ông P nhờ bà n hận ủy quyền của bà H để bà được toàn quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông P. Đồng thời bà được công chứng viên giải thích, vì vợ chồng bà xác định ông P mua đất này là tài sản riêng của ông P nên việc tôi nhận ủy quyền của bà H ký chuyển nhượng đất cho ông P hoàn toàn đúng pháp luật, do đó bà đồng ý. Vì vậy ngày 19/12/2024 bà đã ký nhận ủy quyền của bà Nguyễn Chí H đối với hai thửa trên. Việc bà ký chuyển nhượng đất cho ông P có sự chứng kiến của bà H, còn giữa ông P và bà H giao nhận tiền tôi không có nhận. Sau đó ông P được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này. Ông P yêu cầu độc lạp trong vụ án này bà thống nhất không có ý kiến gì khác. Hiện nay thửa 46 là tài sản riêng của ông P có toàn quyền quyết định.

Lý do bà bận công việc riêng không thể tham gia vào quá trình giải quyết, nên bà xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Bà bảo lưu lời khai của mình và không khiếu nại việc Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

*Tại phiên toà hôm nay:*

Ông Trương Văn L, bà Thái Thị N yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H với ông Trương Văn L ngày 19/9/1998, hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết giữa ông Bùi Minh T1, bà

Nguyễn Chí H với ông Trần Văn S1 ngày 19/9/1998, hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H với ông Phạm Văn Ý ngày 19/9/1998.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Chí H người đại diện cho bà H là Trương Thị Minh P1 với ông Lâm Ngô P ngày 19/12/2024 được công chứng Tạ Thị T2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T hoàn trả 50 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông L và bà N đồng thời ông L bà N đồng ý trả thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Chí H.

Yêu cầu công nhận số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cho hàng thừa kế của ông Bùi Minh T1 là bà H và anh Bùi Nguyễn Đức T. Bởi vì phần đất thửa 46 trước đây bà H ông Bùi Minh T1 đã cố cho ông L bà N canh tác từ năm 1998 cho đến nay, bà H đã nhận tổng cộng 50 chỉ vàng 24k của ông L, ông Ý, ông S1, do ông S1, ông Ý đã giao 39 chỉ cho ông L, hiện nay bà H còn nợ 50 chỉ vàng 24k của ông L. Ngoài ra đất đang tranh chấp bà H chuyển nhượng đất cho ông P là không đúng, nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng để đảm bảo thi hành án sau này cho ông L, bà N.

Bà Nguyễn Chí H, Bùi Nguyễn Đức T vắng mặt phiên tòa lần 2.

Ông Trần Văn S1 có mặt trình bày ông có nhận cầm cố đất ruộng của bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Minh T1 diện tích 02 công, với giá 19 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là 04 năm, (từ ngày 19/09/1998 - 19/09/2002), sau đó ông gặp bà H yêu cầu chuộc đất lại, bà H nói không có tiền, nên yêu cầu ông S1 đưa 02 công đất cho ông L, ông L đưa cho ông S1 19 chỉ vàng 24k, nay ông đã nhận được vàng nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông Phạm Văn Ý vắng mặt lần 2.

Ông Lâm Ngô P và người đại diện của ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Chí H người đại diện cho bà H là Trương Thị Minh P1 với ông Lâm Ngô P ngày 19/12/2024 được công chứng Tạ Thị T2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long). Buộc ông Trương Văn L bà Thái Thị N phải trả lại cho ông quản lý sử dụng phần đất ông đã mua hợp pháp của bà H tại thửa 46, diện tích theo trích đo là 4.635,7m$^2$ loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long). Vì ông P mua đất hợp pháp.

Ông P rút lại không yêu cầu ông L, bà N bồi thường thiệt hại 7.120.000 đồng.

Bà Trương Thị Minh P1 có đơn xin vắng mặt

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:*

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 166, 500, 584, 615 BLDS năm 2015; Điều 23, Điều 27 Luật24 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật người cao tuổi.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn L, bà Thái Thị N: Buộc bà Nguyễn Chí H trả cho ông L và bà N 50 chỉ vàng 24K.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn L, bà Thái Thị N yêu cầu anh Bùi Nguyễn Đức T liên đới cùng bà H trả 50 chỉ vàng 24K; yêu cầu vô hiệu HĐCN ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P tại Văn phòng C phần đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) yêu cầu công nhận phần đất thửa 46 cho bà H và anh Đức T.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Ngô P: Buộc ông L và bà N trả cho ông P phần đất thửa 46.

Công nhận cho ông Lâm Ngô Phúc P2 đất thửa 46, diện tích 4.635,7m$^2$ theo kết quả đo đạc ngày 18/12/2025.

Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lâm Ngô P yêu cầu ông Trương Văn L, bà Thái Thị N bồi thường thiệt hại do không canh tác lúa trên thửa đất, tạm tính từ ngày 15/3/2025 đến ngày 21/7/2025 thiệt hại 01 vụ lúa với số tiền 7.120.000 đồng và tiếp tục tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

- *Về chi phí tố tụng:* Do yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn L, bà Thái Thị N đối với yêu cầu vô hiệu HĐCN QSDĐ không được chấp nhận, theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông L, bà N phải chịu số tiền 3.694.000 đồng.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Buộc bà Nguyễn Chí H chịu số tiền 35.600.000 đồng (đối với thực hiện nghĩa vụ trả 50 chỉ vàng 24k x 15.800.000 đồng/chỉ= 790.000.000 đồng)

Miễn án phí số tiền 900.000 đồng cho ông Trương Văn L, bà Thái Thị N do thuộc diện người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

## 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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án đã gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tống đạt hợp lệ lần 2 bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T đến Tòa án tham gia phiên tòa xét xử, bà H ông T không đến. Tòa án có đi xác minh cán bộ địa phương cho rằng bà H, ông T còn đăng ký hộ khẩu tại số A, đường B, phường L, tỉnh Vĩnh Long, nhưng đã đi nước ngoài, các đương sự cả trưởng khóm cũng không biết địa chỉ nơi bà H, ông T đi nước ngoài. Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 quy định "*Trường hợp đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc có trụ sở của người bị kiện theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là" Đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở*". Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tống đạt được cho bị đơn. Xét bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T còn đăng ký thường trú số 103A, đường B, phường L, tỉnh Vĩnh Long ở từ đó cho đến nay, bà H, ông T bỏ đi không thay đổi địa chỉ. Tòa án tiến hành niêm yết công khai theo quy định pháp luật. Ngoài ra ông Phạm Văn Ý vắng mặt, Bà Trương Thị Minh P1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử thống nhất giải quyết vắng mặt đối với bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T, ông Phạm Văn Ý, bà Trương Thị Minh P1.

Theo nguyên đơn khai Ông Bùi Minh T1 có vợ là bà Nguyễn Chí H và con là Bùi Nguyễn Đức T, ngoài ra không còn ai khác. Như vậy Hội đồng xét xử ông Bùi Minh T1 chỉ còn bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T.

[1.2] Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt 03 hợp đồng cầm cố đất giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H với ông Trương Văn L, Trần Văn S1 và Phạm Văn Ý ngày 19/9/1998, Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Chí H người đại diện cho bà H là Trương Thị Minh P1 với ông Lâm Ngô P ngày 19/12/2024 được công chứng Tạ Thị T2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long). Yêu cầu bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T hoàn trả 50 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông L và bà N đồng thời ông L bà N đồng ý trả thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Chí H.

Ông Lâm Ngô P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/12/2024 giữa bà Nguyễn Chí H người đại diện cho bà H là Trương Thị Minh P1 với ông Lâm Ngô P, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa

nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long). Buộc ông Trương Văn L bà Thái Thị N phải trả lại cho ông P quản lý sử dụng phần đất ông đã mua hợp pháp của bà H tại thửa 46, diện tích theo trích đo là 4.635,7m$^2$ loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long), Ông P yêu cầu ông L bồi thường thiệt hại cho ông P 7.120.000đ. Đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết để lại được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 166, 309, 500, 589, 615 Bộ luật dân sự năm và bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T thường trú tại A, đường B, phường L, tỉnh Vĩnh Long, được quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Về nguồn gốc đất: Phần đất thửa đất số 46, diện tích 4.645,8m$^2$ (thửa cũ 536, diện tích 4.620 m2, loại đất lúa) có nguồn gốc là của hộ Bùi Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/2002. Ông Bùi Minh T1 chết ngày 28/3/2012. Cùng năm 2012 bà H kê khai thừa kế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/2012 mang tên Nguyễn Chí H. Năm 2024 bà H cấp đổi theo chương trình Vlap thành thửa 46. Như vậy phần đất thửa 46 là của bà H.

[2.2] Căn cứ vào các hợp đồng cầm cố đất như sau: Hợp đồng cầm cố đất được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H ông Bùi Minh T1 với ông Trương Văn L ký kết ngày 19/9/1998 và Tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, Nguyễn Chí H và Phạm Văn Ý, Tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, Nguyễn Chí H và Trần Văn S1. Các tờ cầm cố trên do nguyên đơn cung cấp. Sau khi ký hợp đồng ông L, ông S1, ông Ý nhận đất để canh tác. Đến hạn trả đất ông S1, ông Ý yêu cầu bà H ông T1 chuộc lại, bà H không chuộc và nói ông S1, ông Ý giao đất cho ông L, ông L giao lại 19 chỉ vàng 24k cho ông S1 và giao 20 chỉ vàng 24k cho ông Ý, các bên đồng ý nên ông S1 giao 19 chỉ vàng 24k cho ông L và ông Ý giao 20 chỉ vàng 24k cho ông L. Hiện nay ông L đã nhận 50 chỉ vàng do bà H đã cầm cố cho ông và ông S1, ông Ý. Tại phiên tòa hôm nay ông S1 không yêu cầu bà H, ông Đức T trả cho ông S1 19 chỉ vàng 24k, Ông Ý vắng mặt phiên tòa nhưng ông Ý có lời khai ông L đã đưa cho ông 20 chỉ vàng, nên ông Ý không yêu cầu bà H trả. Vì vậy xác định ông L hiện nay có nhận 39 chỉ vàng do ông S1 và ông Ý giao, tổng cộng bà H còn nợ của ông L 50 chỉ vàng 24k.

[2.3] Tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố đất ruộng tại tờ hợp đồng cố đất ruộng ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, Nguyễn Chí H và ông Trương Văn L, tờ hợp đồng cố đất ruộng ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, Nguyễn Chí H và ông Trần Văn S1, tờ hợp đồng cố đất ruộng ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, Nguyễn Chí H và ông Phạm Văn Ý, để bà H, ông tâm trả 50 chỉ vàng 24k. Xét 03 tờ cầm cố đất về hình thức là chưa đúng quy định của pháp luật và nội dung không thể hiện rõ ràng cầm cố thửa đất nào, nên chấm dứt 03 tờ hợp đồng này.

[2.4] Xét nguyên đơn yêu cầu bà H và ông Đức T trả cho nguyên đơn số vàng 50 chỉ vàng 24k là có cơ sở chấp nhận một phần, thể hiện 03 tờ hợp đồng cầm cố bản gốc và bà H biết được còn nợ 50 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Chí H và ông Bùi Nguyễn Đức T vắng mặt. Tòa án đã xác minh biết được bà H và ông Đức T còn đăng ký hộ khẩu tại địa phương. Bà H biết còn nợ vàng của ông L, ông S1, ông Ý tổng cộng 50 chỉ vàng mà không trả, bỏ đi không thông báo cho người nhận cầm cố biết là không đúng thỏa thuận ban đầu.

[2.5] Tại văn bản khai nhận di sản thừa kế và tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế ngày 20/4/2012 bà Nguyễn Chí H cùng với ông Bùi Nguyễn Đức T đồng tự nguyện lập văn bản này để khai nhận quyền hưởng phần di sản của ông Bùi Minh T1 đã chết để lại gồm: Thửa 520, 535, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.440m$^2$ và thửa 536, 541, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.800m$^2$. Nay chúng tôi lập văn bản này khai nhận 02 mảnh đất nêu trên, tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền thừa kế hợp pháp của Nguyễn Chí H, Bùi Nguyễn Đức T. Đồng thời văn bản này Bùi Nguyễn Đức T từ chối quyền hưởng di sản thừa kế có trong 02 mảnh đất nêu trên do cha ruột ông Bùi Minh T1 đã chết để lại và cho đứt mẹ ruột là bà Nguyễn Chí H trọn thụ hưởng quyền thừa kế. Kể từ ngày tôi Bùi Nguyễn Đức T ký tên vào văn bản này thì quyền thừa kế của tôi có trong 02 mảnh đất nêu trên đương nhiên bị chấm dứt và quyền thừa kế duy nhất thuộc về cá nhân bà Nguyễn Chí H. Như vậy vào năm 1999 ông Bùi Minh T1 cùng bà Nguyễn Chí H thực hiện cầm cố đất cho ông L, ông Ý, ông S1. Đến năm 2012 ông Bùi Minh T1 chết, nay nguyên đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ người chết để lại, nhưng tài sản này ông Bùi Nguyễn Đức T đã từ chối không còn hưởng thừa kế của ông T để lại, nên bà H có nghĩa vụ phải trả lại 50 chỉ vàng 24k cho ông L là phù hợp.

[2.6] Đại diện nguyên đơn cho rằng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đảm bảo thi hành án cho ông L bà N lấy vàng số vàng của bà H. Việc các bên thực hiện cầm cố đất là không đúng, nhưng bà H có nhận vàng 50 chỉ vàng là có thật không liên quan đến bà H chuyển nhượng đất cho ông P. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P được công chứng tại Văn phòng C phần đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) đã tuân thủ quy định về mặt hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 và khoản 3 điểm a Điều 167 "*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*". Về nội dung hợp đồng có nêu rõ thửa đất, vị trí đất, diện tích đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, giá chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng phù hợp với quy định Điều 501 BLDS năm 2015.

[2.7] Ông P nhận chuyển nhượng đất ông P thực hiện kê khai, đăng ký nên ngày 31/12/2024 ông P được cấp GCN QSDĐ, quá trình sử dụng đất ông P thuê xe cuốc đắp bờ bao, đặt ống nước để cải tạo đất sự việc này chứng tỏ ý chí của ông P mua đất

của bà H là ngay tình vì ông có nhu cầu sử dụng trên thực tế. Về phía ông L và bà N cho rằng phần đất thửa 46 đã cố cho ông bà tại 03 hợp đồng cố đất viết tay ngày 19/9/1998, thời hạn 04 năm, mặc dù nội dung trong 03 hợp đồng các bên có thỏa thuận "nếu hết thời hạn mà bên cố đất chưa trả tiền thì bên nhận cố đất tiếp tục canh tác đến khi có tiền chuộc lại đất" nhưng thực tế ông L, bà N không tiếp tục duy trì hợp đồng vì phần đất thửa 46 hiện tại đất trống không có cây trồng hay tài sản gì của ông L, bà N; Ngoài ra tại công văn số: 543/VPĐK-ĐKCGCN ngày 10/10/2025 củ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V có phúc đáp cho Tòa án, việc Văn phòng đăng ký đất đai ký cấp giấy chứng nhận cho ông Lâm Ngô P tại thửa 513, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.632,8m2, mục đích chuyên trồng lúa nước và thửa 46, tờ bản đồ số 12 (nay là số D) diện tích 4.645,8m2 đất trồng lúa nước là thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Điều 37 Nghị định số: 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ. Vì vậy, ông L và bà N yêu cầu vô hiệu HĐCN QSDĐ phần đất thửa số 46 là chưa có cơ sở chấp nhận.

[2.8] Xét ông L yêu cầu công nhận phần đất thửa 46 cho bà H và anh Đức T là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì phần đất trước khi chuyển nhượng cho ông P phần đất thửa 46 cho bà H đứng tên, nếu có yêu cầu bà H ông T là người yêu cầu, nhưng ông L là nguyên đơn yêu cầu thay cho bà H ông T là không đúng tư cách yêu cầu phản tố. Ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P và yêu cầu ông L bà N trả cho ông phần đất thửa 46 là có căn cứ chấp nhận.

[2.9] Tại phiên tòa ông Lâm Ngô Phúc R lại không yêu cầu ông L bà N bồi thường thiệt hại do không làm 01 mùa lúa với số tiền 7.120.000đ cho ông P, nên đình chỉ yêu cầu này của ông P.

[2.10] Thể hiện kết quả đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V phần đất tranh chấp có số liệu thửa 46, tờ bản đồ số 42 diện tích 4.693,8m$^2$, trong đó diện tích 4.635,7m$^2$ thuộc thửa 46 và 58,1m$^2$ theo bản đồ địa chính chính quy ghi nhận thửa 3001 là đường nhựa. ông P đồng ý số liệu diện tích 4.635,7m$^2$, còn diện tích 58,1m$^2$ thửa 3001 là đường nhựa ông P không yêu cầu.

[2.11] Trên thửa 46 không có tài sản vật kiến trúc, hiện trạng là đất trống.

[2.12] Qua ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Ngô P cho rằng ông P chuyển nhượng phần đất thửa 46 của bà H là hợp pháp ngay tình, làm đủ thủ tục theo quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P tại Văn phòng C phần đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m2, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là hợp pháp. Buộc ông L bà N giao phần đất thửa 46 cho ông P được tiếp tục sử dụng. Xét lời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Lâm Ngô P là có cơ sở như đã nhận định trên.

[2.13] Tại phiên tòa hôm nay giá vàng Ngọc Thẩm là 16.100.000đ/chỉ, nhưng

nguyên đơn cung cấp giá vàng là 15.800.000đ/01 chỉ, nên Hội đồng áp dụng giá vàng 15.800.000đ/ chỉ là có lợi cho bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ cở chấp nhận.

Vì những nhận định trên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấm dứt tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết vào ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H và ông Trương Văn L. Tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết vào ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H và ông Trần Văn S1. Tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết vào ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H và ông Phạm Văn Ý.

Buộc bà Nguyễn Chí H trả cho ông Trương Văn L bà Thái Thị N số vàng nhận cầm cố đất là 50 (*Năm mươi*) chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn yêu cầu ông Bùi Nguyễn Đức T cùng liên đới bà Nguyễn Chí H trả cho ông Trương Văn L, Thái Thị N số vàng 50 chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P tại Văn phòng C phần đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất thửa 46, diện tích 4.645,8m$^2$ cho bà Nguyễn Chí H, ông Bùi Nguyễn Đức T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Phúc .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P tại Văn phòng C phần đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$ là hợp pháp.

Buộc ông Trương Văn L, bà Thái Thị N giao lại cho ông Lâm Ngô Phúc P2 đất theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa 46, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.635,7m$^2$, đất do ông Lâm Ngô P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Về chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Là 3.694.000đ, do không chấp nhận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc ông Trương Văn L, bà Thái Thị N chịu chi phí này. Đại diện của ông Lòng N1 đã nộp xong.

[4] Về án phí: Do bị đơn bà Nguyễn Chí H là người cao tuổi, nhưng bà H không dự phiên tòa và không có đơn miễn, nên bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn, nên miễn án phí cho nguyên đơn.

*Vì những lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 288, 177, 179, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; sửa đổi bổ sung năm 2025.

Căn cứ các Điều 117, 309, 500, 501, 502, 584, 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 192 bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn L, bà Thái Thị N.

2. Chấm dứt tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết vào ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H và ông Trương Văn L. Tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết vào ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H và ông Trần Văn S1. Tờ hợp đồng cầm cố đất ruộng được ký kết vào ngày 19/9/1998 giữa ông Bùi Minh T1, bà Nguyễn Chí H và ông Phạm Văn Y.

Buộc bà Nguyễn Chí H trả cho ông Trương Văn L, bà Thái Thị N số vàng nhận cầm cố đất là 50 (*Năm mươi*) chỉ vàng 24k.

3. Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn yêu cầu ông Bùi Nguyễn Đức T cùng liên đới bà Nguyễn Chí H trả cho ông Trương Văn L, bà Thái Thị N số vàng 50 (*Năm mươi*) chỉ vàng 24k.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P được các bên ký kết tại Văn phòng C phần đất thửa số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$.

5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Minh T1 là bà Nguyễn Chí H, ông Bùi Nguyễn Đức T được quyền sử dụng đất thửa 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, đất tọa lạc xã P, tỉnh Vĩnh Long.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Phúc .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Chí H đại diện là bà Trương Thị Minh P1 và ông Lâm Ngô P tại Văn phòng C phần đất thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.645,8m$^2$, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là hợp

pháp.

Buộc ông Trương Văn L bà Thái Thị N phải giao lại cho ông Lâm Ngô Phúc P2 đất theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất thửa 46, tờ bản đồ số 42 (tờ bản đồ cũ là 12), diện tích 4.635,7m$^2$, loại đất lúa nước, đất do ông Lâm Ngô P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Phần đất thửa 46, diện tích 4.635,7m$^2$ có kích thước các móc như sau: a, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, b, a) (kèm theo trích đo hiện trạng khu đất).

7. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông P yêu cầu ông L bà N bồi thường thiệt hại cho ông P không làm lúa được với số tiền 7.120.000đ.

8. Về chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.694.000 đồng (*Ba triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng*), buộc ông Trương Văn L, bà Thái Thị N chịu chi phí này. Người đại diện của nguyên đơn đã nộp xong.

9. Về án phí: Buộc bị đơn Nguyễn Chí H phải chịu 35.600.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Văn L, bà Thái Thị N phải chịu 900.000 đồng (C*hín trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do ông L bà N là người cao tuổi nên miễn nộp tiền án phí cho ông L bà N.

Hoàn trả cho ông Lâm Ngô P số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000675 ngày 22/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long

10. Về quyền kháng cáo: Các đương có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được thông báo niêm yết theo quy định pháp luật.

11. Trường hợp bản án, quyết định 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:***
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 1-Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 1-Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(đã ký)**

**Võ Thị Hồng Điệp**