

Bản án số: **82/2022/DS-ST.**

Ngày: **26- 9 - 2022**

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền cho thuê đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Ngô Thị Mỹ Hạnh**

- *Các Hội thẩm nhân dân*

Bà **Đàm Thị Thanh Loan**

Ông **Bùi Chí Tâm**

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Minh Tân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên tòa:* Ông Lý Văn Hiếu, Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 và ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2019/TLST – DS ngày 12/6/2019 về *Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền cho thuê đất*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2022/QĐXXST – DS ngày 09/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 137B/QĐST-DS ngày 26/8/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn B, (Có mặt)

Bà Võ Thị Kiều O (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Th, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà O: Chị **Phạm Thị D.** Theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020 (có mặt)

Địa chỉ ấp Mỹ P, xã M, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Hữu N** (có mặt)
2. Bà **Nguyễn Thị S** (vắng mặt)
3. Ông **Nguyễn Thanh L** (có mặt)
4. Bà **Nguyễn Thị T** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ T, xã M, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Tuyết N** (vắng mặt không có lý do)
2. Ông **Huỳnh Tấn T** (có mặt)
3. Ông **Nguyễn Văn N** (Định) (có mặt)
4. Ông **Đặng Quốc P** (có mặt)
5. Bà **Võ Thị Y** (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ T, xã M, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Trần Văn B, Võ Thị Kiều O và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/11/2017 âm lịch ông B, bà O có nhận cầm cố của ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T với diện tích là 27.220m² tại thửa 15, 16, 21, 24, 229 tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng và diện tích 125m², thửa 1513 tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng với số tiền 380.000.000đồng.

Việc cầm cố có làm giấy tay và có chữ ký của các bên. Đồng thời có ông Nguyễn Văn Út Nhỏ là phó ban nhân dân ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới thời điểm đó xác nhận cho việc cầm cố đất giữa ông B, bà O với ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T.

Do điều kiện ở xa nên khi cầm cố xong thì ông B, bà O không có nhận đất mà cho ông L, bà T thuê lại với giá mỗi năm là 20.000.000đồng. Tuy nhiên, năm 2017 thì ông L, bà T chỉ trả cho ông B, bà O được số tiền là 15.000.000đồng còn nợ lại số tiền thuê đất của ông B, bà O là 5.000.000đồng, còn phần tiền thuê đất năm 2018, 2019 thì ông L, bà T vẫn chưa trả tiền thuê đất cho ông B, bà O.

Do ông L, bà T không tiếp tục thuê đất cho ông B, bà O nên ông B, bà O mới nói với ông N, bà S, ông L, bà T giao đất cho ông B, bà O canh tác, nếu không thì phải trả lại số tiền đã nhận cầm cố của là 380.000.000đồng nhưng ông L, bà S, ông N, bà T vẫn không thực hiện.

Nay ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O yêu cầu:

1/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/11/2017 giữa ông B, bà O và ông N, bà S, ông L, bà T là vô hiệu; yêu cầu buộc ông N, bà S, ông L, bà T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cầm cố đất là 380.000.000đồng. Ông B, bà O rút lại không yêu cầu đối với thửa đất 1513.

2/ Yêu cầu buộc ông L, bà T phải trả số tiền thuê đất tính từ năm 2017 đến năm 2019, mỗi năm là 20.000.000đồng. Cụ thể 5.000.000đồng (năm 2017) + 20.000.000đồng (năm 2018) + 20.000.000đồng (năm 2019) = 45.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Thực tế tôi và gia đình tôi có cổ đất cho ông B, bà O như ông B, bà O trình bày là đúng, sau khi cổ đất thì có mượn lại làm, phần tiền thuê đất thì trả được 15.000.000đồng, hiện nay còn thiếu lại số tiền 45.000.000 đồng tiền thuê đất như nguyên đơn trình bày là đúng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ba tôi ông Nguyễn Hữu N đứng tên, giấy này hiện nay vợ chồng ông B, bà O giữ. Theo yêu cầu của nguyên đơn tôi cũng đồng ý nhưng yêu cầu được trả từ từ do có thỏa thuận với phía nguyên đơn là khi nào có tiền thì chuộc, không có thì tiếp tục làm đến khi nào có tiền thì chuộc

Đối với ý kiến trình bày của vợ chồng ông P, bà Y về việc chuyển nhượng và cổ đất là đúng. Nay theo yêu cầu của vợ chồng ông P, bà Y ông cũng đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Ông thống nhất với nội dung ông B, bà O nêu trong đơn khởi kiện, gia đình ông có cổ đất cho vợ chồng ông B, bà O cũng như việc có sang đất và cổ đất cho vợ chồng ông P, bà Y như nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông P, bà Y. Việc cổ đất cho vợ chồng ông B, bà O cũng như sang và cổ đất cho vợ chồng ông P, bà Y là để lấy tiền sử dụng chung trong gia đình. Nay theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B, bà O ông cũng thống nhất, khi nào ông B, bà O đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi sẽ kiếm người sang đất để trả tiền cho vợ chồng ông B, bà O. Đối với việc yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P, bà Y ông cũng đồng ý. Phần của vợ chồng ông Tr thì khi nào xong vụ này gia đình tôi cũng sẽ tách bằng khoán phần đã sang cho vợ chồng ông Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn T, bà Lê Tuyết N trình bày theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 03/6/2021:

Vừa qua ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O có khởi kiện ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T ra tòa án và tòa án có đưa chúng tôi vào tham gia nay chúng tôi yêu cầu như sau:

Vào ngày 10/02/2016 chúng tôi có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S diện tích là 03 công tằm cây với giá chuyển nhượng là 70.000.000đồng/1 công, tổng số tiền 03 công là 210.000.000đồng, thửa số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng. Việc chuyển nhượng có làm giấy mua bán đất đề ngày 10/02/2016 và có chữ ký của các bên, đồng thời có Trương Minh Trung là người làm đất giáp ranh và ông Nguyễn Văn Út Nhỏ phó ban nhân dân ấp Mỹ Thành chứng kiến.

Sau khi chuyển nhượng chúng tôi có trả trước cho ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S số tiền 200.000.000đồng do ông Nguyễn Thanh L là con của ông N, bà S đứng ra nhận tiền dùm ông N, bà S. Phần còn lại là 10.000.000đồng thì chúng tôi có thỏa thuận là sau khi làm thủ tục chuyển tên tôi sẽ giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông N, bà S.

Chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà S làm thủ tục chuyển tên cho tôi nhưng vợ chồng ông N, bà S chỉ hứa hẹn cho qua lễ chứ không thực hiện.

Nay yêu cầu: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S với diện tích đất là 03 công tằm cây theo sơ đồ thực tế là 4.093,1m², thửa số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

Tại phiên tòa ông Huỳnh Tấn T ý kiến trình bày là không yêu cầu độc lập, sau này nếu như không thỏa thuận được với gia đình ông L thì ông yêu cầu thành vụ án khác

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đặng Quốc P và Võ Thị Y trình bày:

Vào ngày 25/7/2013, ông Nguyễn Hữu N và con là ông Nguyễn Thanh L ở ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có cho tôi 02 công đất với giá 03 cây vàng 9999 (Ba mươi chỉ vàng 9999) thời hạn có 3 năm kể từ ngày 25/7/2013, có làm giấy tay: Vào ngày 04/9/2014 ông Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Thanh L tiếp tục cho vợ chồng tôi 02 công tằm cây đất ruộng với số vàng là 02 cây vàng 9999, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, thời hạn có là 05 năm kể từ ngày 04/9/2014 có làm giấy tay.

Vào ngày 22/8/2015 ông Nguyễn Hữu N và vợ là bà Nguyễn Thị S bán cho vợ chồng tôi 02 công đất ruộng tằm cây với số tiền là 160.000.000 đồng tại thửa số 15, tờ bản đồ số 7 có làm giấy tay.

Nay yêu cầu tòa án công nhận diện tích quyền sử dụng đất 02 công tằm cây tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7 tại ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị S đứng tên chuyển nhượng cho tôi năm 2015.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông P, bà Y với ông Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Thanh L vào ngày 27/7/2013 và ngày 04/9/2014 là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu ông N, ông L trả lại vàng cố đất cho ông P, bà Y là 50 chỉ vàng 9999 thì vợ chồng ông đồng ý trả đất lại cho ông N, ông L.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày tại biên bản lấy khai ngày 18/11/2021 và ngày 06/4/2022 :

Bà là vợ của ông L, bà có biết việc vợ chồng ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O khởi kiện và cũng biết việc vợ chồng ông P yêu cầu độc lập nhưng do cha mẹ già nên bà để cho ông L đi. Theo ông B, bà O khởi kiện là đúng bà cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin trả từ từ cho hết số tiền thiếu. Đối với yêu cầu của vợ chồng ông P, bà Y bà cũng đồng ý. Do việc sang và cố đất là để phục vụ chung cho gia đình. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S vắng mặt không có ý kiến trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N (Định) trình bày:

Phần đất của ông đang sử dụng tại thửa 1513 là do nhận chuyển nhượng từ gia đình ông L, ông cũng không có ý kiến yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết xong để gia đình ông N tách bằng khoán phần đã chuyển nhượng cho ông.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đã phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về việc giải quyết vụ án:*

Xét thấy việc nguyên đơn cho rằng có nhận cổ phần đất của phía bị đơn với giá 380.000.000 đồng, sau khi nhận cổ phần bị đơn có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Nguyễn Hữu N đứng tên cho phía nguyên đơn. Sau khi có thì nguyên đơn có cho vợ chồng ông L, bà T thuê lại đất và hiện nay còn thiếu số tiền thuê đất là 45.000.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và yêu cầu buộc bị đơn trả lại tiền cổ đất cho nguyên đơn với số tiền là 380.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông L, bà T trả tiền thuê đất 45.000.000 đồng. Phía bị đơn cũng thừa nhận việc cổ đất cũng như thuê đất như nguyên đơn trình bày đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, thấy rằng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2003 thì Nhà nước không thừa nhận việc cổ đất cho nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là phù hợp nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y cho rằng có nhận chuyển nhượng đất của bị đơn và cổ đất theo như đơn yêu cầu độc lập việc này phía bị đơn cũng đã thừa nhận nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y. Công nhận phần đất các bên đã chuyển nhượng. Đối với phần cổ đất, đề nghị HĐXX tuyên bố vô hiệu và phía vợ chồng ông P, bà Y trả lại phần đất cổ cho ông N, bà S, ông L, bà T và ông N, bà S, ông L, bà T trả phần vàng cổ đất quy ra tiền cho phía vợ chồng ông P, bà Y là 253.000.000 đồng.

- Xét ông Huỳnh Tấn T, bà Lê Thị Tuyết Nhung có đơn yêu cầu độc lập nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí và các chi phí tố tụng khác để xem xét giải quyết và tại phiên tòa ông Huỳnh Tấn T cũng không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, khi nào ông Tr, bà N có yêu cầu thì tách thành vụ án khác giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đối với phần đất thửa 1513 phía nguyên đơn đã rút lại không yêu cầu nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Tuyết Nhung, các đương sự có mặt đồng ý xét xử vắng mặt những người này nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

Xét việc nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với phần thửa đất 1513 là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với thửa đất 1513, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của nguyên đơn đối với bị đơn.

Xét thấy vào ngày 03/6/2021 ông Huỳnh Tấn T, bà Lê Tuyết N có nộp đơn yêu cầu độc lập. Sau khi nhận đơn Tòa án có thông báo cho ông bà thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí nhưng phía ông Tr, bà N không có mặt ở địa phương cũng không biết địa chỉ nơi ở mới của ông Tr, bà N, Tại phiên tòa hôm nay ông Tr cũng không yêu cầu độc lập. Vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Khi nào ông Tr, bà Nhung có yêu cầu tách thành vụ án khác để giải quyết theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/11/2017 giữa nguyên đơn và ông N, bà S, ông L, bà T là vô hiệu và yêu cầu buộc ông N, bà S, ông L, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cầm cố là 380.000.000 đồng thì thấy rằng việc nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch cầm cố các thửa đất 15, 16, 21, 22, 229, 1513 tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 380.000.000 đồng là có xảy ra trên thực tế các bên cũng có lập giấy tay, phía bị đơn ông L, ông N, bà T cũng thừa nhận đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 có quy định về các quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nên việc các bên thực hiện giao dịch này là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/11/2017 giữa nguyên đơn và các bị đơn vô hiệu, là có cơ sở nghĩ nên chấp nhận. Do giao dịch trên là vô hiệu thì các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo các bên thừa nhận thì phía nguyên đơn có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận cầm cố nên phía ông B, bà O có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B607732 cấp ngày 01/6/1993 do ông Nguyễn Hữu N đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía các bị đơn đã nhận của ông B, bà O số tiền 380.000.000 đồng nên ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O số tiền 380.000.000 đồng.

[2.2] Xét việc ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O yêu cầu ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T trả tiền thuê đất với số tiền 45.000.000 đồng của nguyên đơn thì thấy rằng sau khi các bên giao dịch cầm cố diện tích các thửa đất nêu trên thì phía nguyên đơn và vợ chồng ông L, bà T có thỏa thuận thuê lại phần đất nhận cố với giá mỗi năm là 20.000.000 đồng sau khi cho thuê đến nay phía ông L, bà T còn thiếu số tiền thuê đất của nguyên đơn là 45.000.000 đồng chưa trả việc này phía ông L, bà T cũng thừa nhận, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và tại phiên tòa hôm nay phía ông L cũng đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn, nghĩ nên buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T trả ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O số tiền 45.000.000 đồng, tiền thuê đất còn thiếu là có cơ sở.

Đối với việc ông Nguyễn Thanh L cho rằng có thỏa thuận việc sau khi hết hạn cố đất phía bị đơn không chuộc đất thì vẫn tiếp tục cố đến khi nào có tiền thì chuộc lại. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai không thừa nhận quyền cầm cố đất cho các bên, việc thỏa thuận của các bên là không phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu là phù hợp như đã nhận định nêu trên. Vì vậy, việc ông L yêu cầu trả từ từ số tiền nhận cố đất và nếu không có tiền chuộc thì bên nhận cố đất tiếp tục làm là không có căn cứ để chấp nhận, việc trả từ từ thì các bên có thể tự thương lượng ở giai đoạn thi hành án.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 2.614,5 m², thửa 15 tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng của ông Đặng Quốc P và bà Võ Thị Y đối với ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S vào xác lập vào ngày 22/8/2015 thấy rằng việc các bên có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/8/2015, có làm giấy tay là có xảy ra trên thực tế, các bên tham gia giao dịch là tự nguyện và cũng đã giao đất và nhận vàng, việc này bị đơn ông N, ông L cũng đã thừa nhận đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Đặng Quốc P, Võ Thị Y và ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích đất 2.614,5 m², thửa 15, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ đo đạc thực tế kèm theo) là có căn cứ nghĩ nên chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/7/2013 và ngày 04/9/2014 giữa ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y và ông Nguyễn Hữu N, ông Nguyễn Thanh L là vô hiệu và yêu cầu phía ông N, bà S, ông L, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông P, bà Y số vàng đã nhận cầm cố là 05 cây vàng 9999 quy ra tiền là 253.000.000 đồng, vợ chồng ông P, bà Y trả lại phần đất nhận cố cho ông N, ông L. Thấy rằng, việc ông P, bà Y có xác lập giao dịch cầm cố diện tích đất 6.021,8m² thửa số 15 tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với số tiền vàng là 50 chỉ vàng 9999 là có xảy ra trên thực tế các bên cũng có lập giấy tay, phía bị đơn ông L, ông N, bà T cũng thừa nhận đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 có quy định về các quyền của người sử dụng

đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nên việc các bên thực hiện giao dịch này là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay phía ông P, bà Y yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/7/2013 và ngày 04/9/2014 giữa ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y và ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thanh L là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận. Do giao dịch trên là vô hiệu thì các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Theo các bên thừa nhận thì phía các bị đơn có nhận của ông P, bà Y số vàng 50 chỉ vàng 9999 (giá vàng tại thời điểm xét xử là 5.060.000 đồng /1 chỉ, quy ra tiền là 253.000.000 đồng nên phía các bị đơn có trách nhiệm trả lại số vàng có đất cho ông P, bà Y là 50 chỉ vàng 9999, quy ra tiền là 253.000.000 đồng đồng, phía vợ chồng ông P, bà Y đã nhận phần đất của ông N nên có trách nhiệm giao trả lại phần đất nhận có cho ông N. Phần đất giao trả theo đo đạc thực tế, có sơ đồ đo đạc kèm theo.

[5] Tại tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến là phù hợp với nhận định của HĐXX và có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Hữu N phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và 19.000.000 đồng (380.000.000 đồng x 5%) tiền án phí đối với phần nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn; ông Nguyễn Thanh L bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí 2.250.000 đồng (45.000.000 đồng x 5%) đối với số tiền thuê đất có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn;

Ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Hữu N phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y được chấp nhận và 12.650.000 đồng (253.000.000 đồng x 5%) đối với phần tiền có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông P, bà Y theo quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí

Do ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S thuộc diện người cao tuổi và có yêu cầu nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí. Như vậy tổng số tiền án phí ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T phải chịu là 18.7643.750 đồng (làm tròn số là 18.643.700 đồng).

Ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.430.000 đồng theo biên lai thu số 0007124 ngày 12/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

Ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003475 ngày 28/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

[7] Chi phí thẩm định, định giá là 24.000.000 đồng. Ông N, ông L, bà T, bà S cùng chịu số tiền này. Do ông Trần Văn B đã nộp tạm ứng số tiền 17.000.000 đồng, Đặng Quốc P, Võ Thị Y đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000

đồng nên Ông N, ông L, bà T, bà S có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn B 17.000.000 đồng; trả lại cho ông P, bà Y 7.000.000 đồng

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015

*** Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 03/11/2017 là vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 03/11/2017 giữa ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O và ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

2/ Buộc ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O số tiền 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

3/ Buộc ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng)

4/ Buộc ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B607732 cấp ngày 01/6/1993 do ông Nguyễn Hữu N đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất.

6/ Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công nhận cho ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y được quyền sử dụng một phần diện tích thửa 15, mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng, diện tích 2.614,5m². Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất còn lại của ông Nguyễn Hữu N (thửa 15) có số đo 249, 28 mét;
- Hướng Tây giáp phần đất bà Trần Thị Nương có số đo 247,4 mét
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 10,54 mét
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Hữu N thửa số 15 có số đo 10,52 mét

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với phần diện tích đất được công nhận.

6/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013 và ngày 04/9/2014 là vô hiệu

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày ngày 25/7/2013 và ngày 04/9/2014 giữa ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y và ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Hữu N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y số tiền tương đương với 50 chỉ vàng 9999 là 253.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi ba triệu đồng)

Buộc ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thanh L, phần đất nhận có thửa số 15, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Hữu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất còn lại của ông Nguyễn Hữu N (thửa 15) có số đo 250,33 mét;
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Hữu N (thửa 15) có số đo 247,28 mét
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 7,14 mét
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Hữu N thửa số 15 có số đo 7,16 mét.

Buộc ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thanh L, phần đất nhận có thửa số 21, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Hữu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất còn lại của ông Nguyễn Hữu N (thửa 15) có số đo 60,63 mét;
- Hướng Tây giáp phần đất ông Trương Văn Lạc có số đo 78,24 mét
- Hướng Nam giáp phần đất bà Trần Thị Nương có số đo 19,63 mét
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 60,63 mét.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

Kể từ ngày ông B, bà O, ông P, bà Y có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông N, Lâm, bà T, bà S còn phải trả lãi cho ông B, bà O, ông P, bà Y theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị T phải chịu 18.643.700 đồng tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí

Do ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị S thuộc diện người cao tuổi và có yêu cầu nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Ông Trần Văn B, bà Võ Thị Kiều O được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.430.000 đồng theo biên lai thu số 0007124 ngày 12/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

Ông Đặng Quốc P, bà Võ Thị Y được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003475 ngày 28/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

8/ Chi phí thẩm định, định giá là 24.000.000 đồng. Ông N, ông L, bà T, bà S cùng chịu số tiền này. Do ông Trần Văn B đã nộp tạm ứng số tiền 17.000.000 đồng, Đặng Quốc P, Võ Thị Y đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000 đồng nên Ông N, Lâm, bà T, Sơn có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn B 17.000.000 đồng; trả lại cho ông P, bà Y 7.000.000 đồng

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Mỹ Hạnh

