

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 154/2023/DS-ST
Ngày 17-7-2023
“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Triều.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Trọn.

Bà Đoàn Thị Sim.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là cán bộ Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2022/TLST-DS, ngày 07 tháng 4 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 266/2023/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L: Bà Hứa Hồng N, sinh năm 1973 (Giấy ủy quyền ngày 04/4/2022) (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh C.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn L: Luật sư Du Thị B, Luật sư văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đoàn Văn G, sinh năm 1959.

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn G: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền ngày 05/5/2022) (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm X, thị trấn C, huyện P, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985 (em ông L) (xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1989 (em ông L) (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C.

3. Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1994 (em ông L) (xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: D, M, phường T, thị xã B, tỉnh B.

4. Bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1978 (vợ ông L) (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 2003 (con ông L) (vắng mặt);

6. Ông Đoàn Văn G1, sinh năm 1966 (em ông G) (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1982 (con rể ông G) (vắng mặt);

8. Bà Đoàn Thị L1 (con gái ông G) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 4 năm 2022, cùng các văn bản khác kèm theo của nguyên đơn và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn L trình bày:

Cha ông Nguyễn Văn L (ông Nguyễn Văn H) chết vào năm 2002, mẹ ông Nguyễn Văn L (bà Hứa Thị Q1) chết vào năm 2014. Cha mẹ ông Nguyễn Văn L có 04 người con là Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D và Nguyễn Thiện Đ.

Vào ngày 03 tháng 02 năm 2012, bà Hứa Thị Q1 có cố cho ông Đoàn Văn G phần đất có diện tích 13.000m² tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C. có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông Huỳnh Văn T, phía Tây giáp ông Đoàn Văn G, phía Nam giáp ông Nguyễn Văn V, phía Bắc giáp đường Kênh. Thời hạn cố là 10 năm, với giá cố là 58 chỉ vàng 24K. Khi đó hai bên thỏa thuận sau 10 năm bà Q1 có quyền chuộc lại phần đất và bà Q1 phải trả đủ 58 chỉ vàng 24K cho ông G. Nếu đến thời hạn bà Q1 không có khả năng chuộc đất thì ông Đoàn Văn G được quyền canh tác tiếp tục trên phần đất này. Sau khi nhận đủ vàng thì bà Q1 giao đất cho ông Đoàn Văn G quản lý, canh tác và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông Đoàn Văn G giữ. Sau khi có đất cho ông Đoàn Văn G, bà Q1 đi Bình Dương làm thuê, không về địa phương, đến ngày 04 tháng 11 năm 2014 bà Q1 chết tại Bình Dương và được gia đình chở về an táng tại phần đất này. Đến thời hạn chuộc đất thì di út ông L là bà Hứa Hồng N có liên hệ với ông G chuộc lại đất nhưng ông G không cho nên bà N có làm đơn yêu cầu gửi đến Ban nhân dân ấp K, xã T để yêu cầu ông G cho

gia đình chuộc lại đất theo giá cổ ban đầu (58 chỉ vàng 24K) mà ông G yêu cầu phải chuộc lại đất theo giá thỏa thuận.

Ông Đoàn Văn G cho rằng bà Q1 đã chuyển đất cho ông G là không đúng, hai bên chỉ có đất vào ngày 03 tháng 02 năm 2012. Sau khi có đất xong bà Hứa Thị Q1 và các con bà Hứa Thị Q1 đi làm ăn ở Bình Dương không có trở về địa phương đến khi chết thì gia đình đưa bà Hứa Thị Q1 về chôn cất trên phần đất cổ cho ông Đoàn Văn G.

Do đó, ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giao dịch có đất theo giấy cổ đất giữa mẹ ông L (bà Hứa Thị Q1) với ông Đoàn Văn G) ký kết vào ngày 03 tháng 02 năm 2012. Đồng thời buộc ông Đoàn Văn G trả cho anh em ông L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 12.392,1m² tọa lạc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh em ông L. Anh em ông L đồng ý trả lại cho ông Đoàn Văn G 58 chỉ vàng 24K.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L là bà Hứa Hồng N trình bày:

Bà thông nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không có trình bày bổ sung.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 25 tháng 4 năm 2022 cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hồ Văn K trình bày:

Nội dung cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn G và bà Hứa Thị Q1 là thực tế có diễn ra. Vào ngày 03/02/2012, bà Hứa Thị Q1 có cổ cho ông Đoàn Văn G phần đất có diện tích 13.000m² tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C. thời hạn cổ là 10 năm, với giá cổ là 58 chỉ vàng 24K. Ngày 06/6/2012 bà Q1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông G phần đất cổ trên với giá 70 chỉ vàng 24K, ông G giao cho bà Q1 thêm 12 chỉ vàng 24K, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có ký tên vào giấy chuyển nhượng. Do hai bên đã có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Q1 hiện ông G đang giữ. Theo yêu cầu của phía nguyên đơn yêu cầu hủy giao dịch có đất theo giấy cổ đất giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G ký kết vào ngày 03/02/2012. Đồng thời buộc ông Đoàn Văn G trả cho anh em ông L phần đất có diện tích 13.000m² tọa lạc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh em ông L thì phía ông G không đồng ý, ông Đoàn Văn G yêu cầu phản tố để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đoàn G và bà Hứa Thị Q1 đã ký kết vào ngày 06 tháng 6 năm 2012.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 25/4/2022, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Thiện Đ thống nhất trình bày:

Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của mẹ chúng tôi. Chúng tôi thông nhất ý kiến trình bày của Luật sư, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L, không có trình bày bổ sung.

- Tại biên bản làm việc ngày 08 tháng 6 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào ngày 03/02/2012, ông có viết tay hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tại nhà của ông Đoàn Văn G (cha vợ ông) thuộc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C . giữa bà Hứa Thị Q1 và ông Đoàn Văn G. Phần đất cầm cố có diện tích 13.000m² tọa lạc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C . với giá 58 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là 10 năm kể từ ngày 03/02/2012. Sau khi viết xong hợp đồng có bà Hứa Thị Q1 và ông Đoàn Văn G ký tên trước mặt ông, đồng thời có ông Hứa Văn Hậu chứng kiến và ký tên. Tại thời điểm cố đất bà Hứa Thị Q1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn G cất giữ. Sau khi thực hiện hợp đồng cố thì phía bà Hứa Thị Q1 có cho cải tạo theo nội dung hợp đồng thì ông có đôn hạ vài cây dừa và me thì con bà Hứa Thị Q1 là ông Nguyễn Văn L có yêu cầu bồi thường. Ông Đoàn Văn G nói nếu muốn bồi thường thì ông Nguyễn Văn L kêu bà Hứa Thị Q1 về ông Đoàn Văn G bồi thường cho. Đến ngày 06/6/2012, bà Hứa Thị Q1 về thì ông Đoàn Văn G nói bà Hứa Thị Q1 cố đất cho ông Đoàn Văn G rồi thì theo hợp đồng cố ông Đoàn Văn G có quyền cải tạo đất nên có đôn hạ vài cây dừa, me thì con bà Hứa Thị Q1 đòi bồi thường. Do đó, ông Đoàn Văn G có nói tiếp nếu như con bà Hứa Thị Q1 không cho đôn hạ các cây để cải tạo đất thì ông Đoàn Văn G nói trả lại đất cho bà Hứa Thị Q1, bà Hứa Thị Q1 trả lại vàng cho ông Đoàn Văn G. Bà Hứa Thị Q1 nói vàng ông Đoàn Văn G đưa cho bà Hứa Thị Q1 đã sử dụng và trang trải trả nợ nên bà Hứa Thị Q1 có yêu cầu chuyển nhượng luôn phần đất.

Cũng tại thời điểm này, ông có tiếp tục viết tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà của cha vợ ông là ông Đoàn Văn G thuộc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C giữa bà Hứa Thị Q1 và ông Đoàn Văn G. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 13.000m² tọa lạc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C với giá 70 chỉ vàng 24K. Ông trực tiếp chứng kiến bà Hứa Thị Q1 và ông Đoàn Văn G ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời ông Đoàn Văn G có đưa thêm cho bà Hứa Thị Q1 12 chỉ vàng 24K (02 chiếc nhẫn 05 chỉ và 01 chiếc nhẫn 02 chỉ). Lúc làm giấy chuyển nhượng có vợ ông Đoàn Văn G (mẹ vợ ông) là bà Huỳnh Thị K1 có mặt và chứng kiến nhưng không có ký tên. Ông G có nói với bà Q1 là khi làm hợp đồng chuyển nhượng mà bên bà Q1 không có ai chứng kiến nên ông Đoàn Văn G mới nói bà Q1 giao giấy chứng minh nhân dân của bà Hứa Thị Q1 cho ông Đoàn Văn G giữ. Khi đó bà Hứa Thị Q1 nói giấy chứng minh nhân dân của bà dùng để đi làm nên không có giấy gốc không đi làm được nên bà Hứa Thị Q1 có đem giấy chứng minh nhân dân phô tô và giao cho ông Đoàn Văn G giữ. Do là con trong nhà nên ông không có ký tên. Tuy nhiên phía bà Hứa Thị Q1 có người anh em bà Hứa Thị Q1 là ông Hứa Văn H chứng kiến và ký tên lúc hai bên làm hợp đồng cố đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị K1, ông Nguyễn Văn Q, ông Đoàn Văn G1, bà Đoàn Thị L1 đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, đồng thời không cung cấp lời khai chứng cứ.

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất xác lập ngày 03 tháng 02 năm 2012 giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G là vô hiệu. Buộc ông Đoàn Văn G và những người có liên quan trả cho những người thừa kế của bà Hứa Thị Q1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 12.392,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Hứa Thị Q1. Buộc những người thừa kế của bà Hứa Thị Q1 trả cho ông Đoàn Văn G 58 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Thiện Đ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Huỳnh Thị K1, ông Nguyễn Văn Q, ông Đoàn Văn G1, bà Đoàn Thị L1 ông Nguyễn Văn V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Quá trình khởi kiện, ông Nguyễn Văn L khởi kiện khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G. Ông Đoàn Văn G yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Hứa Thị Q1, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 12.392,1 m² tọa lạc ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C.

[4]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1]. Nguyên đơn cho rằng vào ngày 03 tháng 02 năm 2012, mẹ của nguyên đơn là bà Hứa Thị Q1 chỉ cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn G phần đất có diện tích 13.000m² tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C với giá 58 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 10 năm, khi cố có làm giấy tay 02 bên cùng giữ, khi đó hai bên thỏa thuận sau 10 năm mẹ ông Nguyễn Văn L có quyền chuộc lại phần đất nêu trên nhưng mẹ ông Nguyễn Văn L phải trả đủ 58 chỉ vàng 24k, ông Nguyễn Văn L cung cấp hợp đồng cố đất để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, đồng thời ông Đoàn Văn G cũng cung cấp hợp đồng cố đất có nội dung giống như ông Nguyễn Văn L đã cung cấp, đồng thời ông cũng xác định khi cố đất thì bà Hứa Thị Q1 có ký vào hợp đồng cố đất, do đó chứng cứ của ông Đoàn Văn G cung cấp phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Văn L và chứng cứ mà ông Nguyễn Văn L đã cung cấp. Mặt khác, sau khi cố đất được 02 năm thì đến năm 2014 bà Hứa Thị Q1 chết, gia đình đã chôn cất bà Hứa Thị

Q1 trên phần đất mà trước đó bà Hứa Thị Q1 đã cõ cho ông Đoàn Văn G. Từ đó đến năm 2021 gia đình nguyên đơn liên tục đưa thi hài những người quá cố về phần đất này chôn và xây mồ mã (07 ngôi mộ) nhưng phía bị đơn không có ý kiến hay phản đối việc này. Do đó việc ông Nguyễn Văn L cho rằng mẹ ông cõ đất cho ông Đoàn Văn G là có căn cứ để chấp nhận.

[3.2]. Phía bị đơn cho rằng sau khi cõ đất vào ngày 03 tháng 02 năm 2012 đến ngày 06/6/2012 bà Hứa Thị Q1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất đã cõ cho ông Đoàn Văn G với giá 70 chỉ vàng 24K và cung cấp các giấy tờ chuyển nhượng giữa ông Đoàn Văn G với bà Hứa Thị Q1.

Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 12 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở ấp K, xã T, huyện P, tỉnh C phía gia đình nguyên đơn yêu cầu được chuộc lại đất thì bị đơn là ông Đoàn Văn G đồng ý cho chuộc lại đất nhưng theo giá thỏa thuận. Điều này cho thấy rằng ông Đoàn Văn G thừa nhận giữa ông Đoàn Văn G và bà Hứa Thị Q1 chỉ xảy ra việc cầm cõ quyền sử dụng đất.

Mặt khác, tại bản Kết luận giám định số 265/KL-KTHS ngày 07/9/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận chữ ký “q” ở các giấy cõ đất và chữ ký “Q1” ở giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do cùng một người ký ra.

Do đó không có cơ sở để chấp nhận chứng cứ bị đơn đưa ra để chứng minh đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bị đơn cho rằng có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại sao từ năm 2012 đến nay bị đơn vẫn chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời vẫn cho ông Nguyễn Văn L cất nhà ở trên đất và chôn cất những người thân của ông Nguyễn Văn L nhưng phía bị đơn không có ý kiến hay phản đối việc này. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng bà Hứa Thị Q1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G vào ngày 06/6/2012 là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, nguyên đơn cho rằng chỉ cầm cõ quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn G là có căn cứ chấp nhận. Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thì giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G không có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4]. Xét hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 02 năm 2012 được xác lập giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G là trái với qui định của pháp luật, bởi vì theo qui định tại Điều 326 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì người cầm cõ chỉ được dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đem cầm cõ, còn quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý. Mặt khác, tại Điều 167 Luật đất đai qui định về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cõ quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất giữa bà Q1 với ông G đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

[5]. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định “*khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Do đó, buộc ông G và những người đang ở trên phần đất di dời nhà và cây trồng có trên đất để trả cho những người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thiện Đ phân đất theo đo đạc thực tế có diện tích 12.392,1m². Buộc người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thiện Đ trả cho ông Đoàn Văn G 58 chỉ vàng 24k

[6]. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị như nêu trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Từ những phân tích nêu trên nên ông Đoàn Văn G cho rằng bà Hứa Thị Q1 chuyển nhượng đất cho ông G và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận

[8]. Về chi phí đo đạc là 13.680.610 đồng và chi phí giám định 4.050.000 đồng. Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn L được chấp nhận toàn bộ nên buộc Đoàn Văn G phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và Chi phí định giá. Ông Nguyễn Văn L đã thanh lý xong toàn bộ chi phí đo đạc và chi phí định giá nên buộc G phải hoàn trả cho ông L theo quy định tại khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn L được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí, ông L đã nộp tạm ứng án phí 10.050.000 đồng được nhận lại. Ông Đoàn Văn G là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên ông G được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 121; Điều 127 Điều 128; Điều 131; Điều 326 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 167 của Luật đất đai

Áp dụng Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 02 năm 2012 được xác lập giữa bà Hứa Thị Q1 với ông Đoàn Văn G bị vô hiệu.

2. Buộc ông Đoàn Văn G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn V, bà Đoàn Thị L1, ông Đoàn Văn G1 trả cho những người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông

Nguyễn Văn D và Nguyễn Thiện Đ phân đất có diện tích theo đo đạc thực tế 12.392,1m², đất tọa lạc tại ấp Kiến Vàng, xã Tân Hưng Tây, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (có mảnh trích đo hiện trạng kèm theo); vị trí:

- Phía Đông giáp ông Huỳnh Văn T dài 152,57m;
- Phía Tây giáp ông Đoàn Văn G dài 136,74m;
- Phía Nam giáp ông Nguyễn Phong N dài 90,89m
- Phía Bắc giáp Kinh dài 79,20m

3. Buộc ông Đoàn Văn G trả cho những người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thiện Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854692 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp cho bà Hứa Thị Q1.

4. Buộc ông Đoàn Văn G1 tháo dỡ di dời một căn nhà để trả đất cho những người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thiện Đ.

5. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị L1 tháo dỡ di dời một căn nhà và cây trồng trên đất để trả đất cho những người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thiện Đ.

6. Buộc những người thừa kế của bà Q1 gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Thiện Đ trả cho ông Đoàn Văn G 58 chỉ vàng 24k.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn G về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06 tháng 6 năm 2012 giữa bà Hứa Thị Q1 và ông Đoàn Văn G.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Văn G trả cho ông Nguyễn Văn L tiền chi phí đo đạc và chi phí định giá 13.680.610 đồng và chi phí giám định 4.050.000 đồng, tổng cộng 17.730.610 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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.

9. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí, ông L đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.050.000 đồng (mười triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0017732 ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân; ông L được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Đoàn Văn G.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Nguyễn Việt Triều