

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 98/2025/DS-ST
Ngày 5 tháng 9 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ly; Ông Nguyễn Thanh Liêm.

Thư ký Tòa án phiên tòa: Bà Võ Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 5 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1335/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1966. Vắng mặt.

1.2. Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1967. Vắng mặt.

1.3. Ông Phạm Tấn T1, sinh năm 1969. Vắng mặt.

1.4. Bà Phạm Thị Thu D, sinh năm 1971. Có mặt.

1.5. Bà Phạm Thị Thu T2, sinh năm 1973. Vắng mặt.

1.6. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977. Vắng mặt.

1.7. Ông Phạm Thanh H1, sinh năm 1982. Có mặt.

Cùng cư trú ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang.

1.8. Bà Phạm Thị Thanh H2, sinh năm 1979, CCCD 079179017770. Nơi cư trú số D Khu phố H, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh. Nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

1.9. Bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L1), sinh năm 1944 (chết 2016); Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L gồm:

1.9.1. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1966. Vắng mặt.

1.9.2. Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1967. Vắng mặt.

1.9.3. Ông Phạm Tấn T1, sinh năm 1969. Vắng mặt.

1.9.4. Bà Phạm Thị Thu D, sinh năm 1971. Có mặt.

1.9.5. Bà Phạm Thị Thu T2, sinh năm 1973. Vắng mặt.

1.9.6. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977. Vắng mặt.

1.9.7. Ông Phạm Thanh H1, sinh năm 1982. Có mặt

Cùng cư trú ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; nay là ấp L, xã N, tỉnh An Giang.

1.9.8. Bà Phạm Thị Thanh H2, sinh năm 1979, CCCD 079179017770. Nơi cư trú số D Khu phố H, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh; Nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Thanh H1 ủy quyền cho bà Phạm Thị Thanh H2 theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017.

Bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị Thu D ủy quyền cho bà Phạm Thị Thanh H2 theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2017.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Minh Ự, sinh năm 1949. CCCD 089049005642.

2.2. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1953. CCCD 089153010585.

Cùng cư trú ấp K, xã K, huyện C, An Giang; nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh An Giang. Trụ sở ấp T, xã C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1967; Vắng mặt.

3.3. Ông Phạm Tuấn V1, sinh năm 1991; Vắng mặt.

3.4. Bà Phạm Thị Kim L2, sinh năm 1994; Vắng mặt.

3.5. Bà Phạm Thị Kim H3, sinh năm 1994; Vắng mặt.

Cùng cư trú: ấp K, xã K, huyện C, An Giang; nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Cao Lý T3, sinh năm 1963; Nơi cư trú: số B ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.7. Bà Cao Thị D1, sinh năm 1986; Nơi cư trú: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.8. Bà Cao Thị Mỹ T4, sinh năm 1990; Nơi cư trú: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.9. Ông Cao Văn G, sinh năm 1994; Nơi cư trú: số B ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh H2 trình bày:

Vào năm 2000, mẹ là bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L1) (chết) cùng cha là ông Phạm Văn H4 (chết) có chuyển nhượng cho ông Trịnh Minh Ự và bà Võ Thị Đ quyền sử dụng đất diện tích 3.500m² với giá 38,5 chỉ vàng 24kara. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại giấy tay do bà L, ông H4 và ông Ự, bà Đ ký tên. Cũng trong năm 2000, bà L, ông H4 có cổ quyền sử dụng đất diện tích 6.800m² cho ông Ự, bà Đ với giá 35 chỉ vàng 24kara. Khi cổ đất, các bên có làm giấy tờ thể hiện. Nay đồng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 6051m² (theo đo đạc thực tế) và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3964m² (theo đo đạc thực tế), tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; đồng ý giao trả cho ông Ự, bà Đ 73,5 chỉ vàng 24kara và tiền trả ngân hàng vốn 12.000.000 đồng, lãi 2.032.800 đồng.

Bị đơn ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ trình bày:

Vào năm 2000 bà L, ông H4 có chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 3.500m² với giá 38,5 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng có làm giấy mua bán, cũng trong năm 2000 bà L ông H4 có cổ cho ông bà diện tích 6.800m² với giá 35 chỉ vàng 24k, khi cổ đất hai bên thỏa thuận thời hạn cổ đất một năm, nếu không chuộc lại thì ông bà vẫn tiếp tục làm; đến năm 2001 bà L, ông H4 không chuộc lại đất mà do thiếu nợ ngân hàng nên bà L, ông H4 kêu chuyển nhượng phần đất đã cổ với giá 01 công 01 chỉ vàng 24k, ông bà đã thanh toán thêm cho bà L, ông H4 33 chỉ vàng

24k được quy ra tiền là 15.840.000 đồng (giá 1 chỉ vàng là 480.000 đồng), do trước đây bà L, ông Ự có mượn 1.000.000 đồng và tiền đóng đê bao, lán nhựa 1.560.000 đồng nên được khấu trừ phần này, như vậy ông bà chỉ phải trả thêm cho bà L ông H4 số tiền 13.280.000 đồng nhưng do bà L ông H4 nợ tiền Ngân hàng vốn và lãi là 14.032.800 đồng ông bà đã trả thay nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ cho đến nay. Hợp đồng này ông bà đã thanh toán dư số tiền 752.800 đồng. Nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà L, ông H4 diện tích 10.300m². Đối với số tiền 752.800 đồng không yêu cầu bà L, ông H4 trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Lý T3 trình bày:

Vào ngày 18/4/1998 ông có nhận chuyển nhượng của ông H4 bà L1 một phần đất nông nghiệp diện tích 3559m² với giá là 28 chỉ 5 phân vàng vàng 24k, hai bên có làm giấy tay với nhau; ông đã giao vàng và nhận đất sử dụng sau đó khoảng 1 năm thì ông H4 bà L1 tiếp tục kêu ông chuyển nhượng thêm phần đất 559m² với giá là 4 chỉ vàng 24k và số tiền là 221.000 đồng. Hai phần đất mà tôi nhận chuyển nhượng là chung 1 thửa với nhau. Tổng cộng diện tích đất mà tôi sang nhượng 2 lần là 4.118m² tôi sử dụng cho đến nay. Một cạnh giáp ranh với ruộng công cộng, một cạnh giáp với ông Trịnh Minh Ứ, một cạnh giáp với đất của ông Ự hiện đang canh tác, một cạnh giáp với ông Nguyễn Thành L3. Nguyên nhân không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền tại ngân hàng. Ngoài ra ông có nhận chuyển nhượng của Phạm Tấn T (con ông H4) diện tích 2281m² việc chuyển nhượng có làm giấy tay với nhau và T có đưa tôi giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Khi ông sang nhượng đất thì ông H4 bà L1 vẫn còn canh tác phần đất còn lại sau đó thì có cố cho ông Ự bà Đ 2 phần đất còn lại do thời gian đã lâu tôi không nhớ rõ năm nào và diện tích bao; tôi chỉ biết phía ông H4 bà L1 còn lại hai khuôn đất. Hai khuôn này thì sau đó có cố lại cho ông Ự bà Đ do ông Ự canh tác đất nên tôi mới biết; sau đó thì tôi có nghe phía ông Ự nói lại là ông H4 bà L1 chuyển nhượng 2 thửa đất cố nên vợ chồng ông Ự mới xuất tiền ra để đưa cho bà L1 ông H4 trả tiền ngân hàng. Còn việc hai bên thỏa thuận cụ thể như thế nào thì tôi không biết. Nay ông không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn trong vụ án này. Ông có vợ tên Huỳnh Thị H5 chết và có 03 con chung gồm: Cao Thị D1, Cao Thị Mỹ T4 và Cao Văn G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tuấn V1, bà Phạm Thị Kim L2, bà Phạm Thị Kim H3, bà Cao Thị D1, bà Cao Thị Mỹ T4, ông Cao Văn G vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng không gửi ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Các đương sự thống nhất năm 2000 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.500m² theo tờ bản đồ (không ghi ngày, tháng, năm), có nội dung ông H4, bà L1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Ự, bà Đ, diện tích 3,5 công với giá mỗi công là 11 chỉ vàng 24K, tổng cộng 38,5 chỉ vàng 24K đo đạc thực tế diện tích là 3.964m². Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ hiện đất do ông Ự bà Đ đang canh tác căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích trên.

Đối với diện tích 6.800m² đo đạc thực tế 6.051m² nguyên đơn cho rằng có với giá 35 chỉ vàng 24k và 12.000.000 đồng; bị đơn cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 68 chỉ vàng 24k, đã thanh toán 35 chỉ vàng 24k, còn 33 chỉ vàng 24k được qui ra thành tiền là 15.480.000 đồng trong đó ông H4 bà L1 nợ 1.000.000 đồng, tiền đề bao 1.560.000 đồng, nợ ngân hàng 14.032.800 đồng. Tại phiên tòa bị đơn không đưa ra cơ sở chứng minh cho việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất, nên có cơ sở xác định đây là giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, đây là giao dịch này không được pháp luật thừa nhận. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự đề nghị tuyên vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 6051². Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn 35 chỉ vàng 24k và số tiền là 14.032.800 đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703/hB, ngày 21/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn H4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: bị đơn có nơi cư trú xã C, tỉnh An Giang. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố Tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Các đương sự là nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa các nguyên đơn bà H2, ông H1, bà D1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000 diện tích là 3.500m² đo đạc thực tế diện tích 3964m² và yêu cầu hủy hợp cầm cố diện tích 6051,0m² năm 2001 đất tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Đồng ý trả lại sổ vàng cổ đất và chuyển nhượng là 73,5 chỉ vàng 24kara (vàng 9999) và số tiền 12.000.000 đồng và tiền lãi là 2.032.800 đồng đã trả cho ngân hàng. Bị đơn ông U' bà Đ có yêu cầu phản tố và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2001 đối với diện tích diện tích 3964m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 6051,0m² tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

[2.1]. Tòa án kết hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc; tại bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C (nay là Văn phòng Đ chi nhánh khu vực liên xã C) được các bên đương sự thống nhất diện tích 10.015m² đất 02 lúa (trong gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất thể hiện tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26 có diện tích 3964m² và thửa thứ hai thể hiện tại các điểm 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 9, 8, 7 có diện tích 6051,0m²) hiện ông U' bà Đ đang sử dụng tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp K, xã C, tỉnh An Giang). Đất có giá 73.000 đồng/m².

[2.2]. Tại Công văn số 2271/CNCM ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703/hB, ngày 21/01/1999 tờ bản đồ số 03 thửa đất số 3302, 3344, 3347 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn H4. Phần đất nói trên được cấp trên hệ thống bản đồ 22/CT.UB thì không thể phục hồi mốc ranh và xác định diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với các thửa 3307, 3343, 3345, 3348 thuộc tờ 4 thì chưa được cấp quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 212/CNCM-TB-TA ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C xác định lý do biến động diện tích 12.081,0m² còn lại 10.015,0m² là do quá trình sử dụng chủ sử dụng và hộ giáp ranh đã làm thay đổi hiện trạng, vị trí các thửa đất được cấp quyền sử dụng đất. Bản vẽ ngày 4/8/2020 và bản vẽ ngày 02/03/2015 của Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C không có sự thay đổi biến động khác nhau. Đối với diện tích biến động giảm 285m² và biến động tăng 464m² các diện tích này không thể xác định được do không có cơ sở căn cứ, bản vẽ chỉ đo đạc thể hiện hiện trạng thực tế. Tại phiên tòa bị đơn xác định vẫn đang canh tác hai

thửa đất theo bản vẽ ngày 4/8/2020. Vì vậy; Hội đồng xét xử sử dụng kết quả đo vẽ ngày 4/8/2020 để giải quyết vụ án.

[2.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng vào năm 2000 bà L, ông H4 có chuyển nhượng cho ông Ự bà Đ diện tích đất 3.500m² với giá 38,5 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng có làm giấy mua bán, được các bên thừa nhận đã tiến hành giao đất và vàng với nhau; Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì ông Ự bà Đ đang sử dụng diện tích 3964m² so với diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3500m² diện tích dư là 464m². Theo Công văn số 212/CNCM-TB-TA ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C xác định diện tích tăng 464m² không thể xác định được do không có cơ sở, căn cứ để xác định vị trí nào, bản vẽ chỉ đo đạc thể hiện hiện trạng thực tế. Xét thấy, diện tích tăng cũng nằm trong thửa đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng và canh tác từ năm 2000; Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nghĩ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3964m² giữa ông Ự bà Đ với ông H4 bà L; hiện nay ông H4 bà L đã chết nên buộc các thừa kế của ông H4 bà L là bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 thực hiện. Đối với phần diện tích tăng 464m² ông Ự bà Đ có nghĩa vụ trả giá trị theo giá hội đồng định giá định là 73.000 đồng/m² thành tiền là 33.872.000 đồng (464m² x 73.000 đồng/m² = 33.872.000 đồng). Việc bà H2, ông H1, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2000 diện tích là 3.500m² đo đạc thực tế diện tích 3964m² là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4.]. Đối với diện tích đất 6.051m² các nguyên đơn cho rằng đã cầm cố với giá 35 chỉ vàng 24K và 12.000.000 đồng, lãi 2.032.800 đồng; phía ông Ự, bà Đ thống nhất lúc đầu hai bên có cầm cố diện tích đất trên với giá 35 chỉ vàng 24K như nguyên đơn trình bày, đến năm 2001 bà L, ông H4 không chuộc lại đất mà do thiếu nợ ngân hàng nên bà L, ông H4 kêu chuyển nhượng phần đất đã cố với giá 01 công 11 chỉ vàng 24k, ông bà đã thanh toán thêm cho bà L, ông H4 33 chỉ vàng 24k được quy ra tiền là 15.840.000 đồng (giá 1 chỉ vàng là 480.000 đồng), do trước đất bà L, ông Ự có mượn 1.000.000 đồng và tiền đóng đê bao, lán nhựa 1.560.000 đồng nên được khấu trừ phần này, như vậy ông bà chỉ phải trả thêm cho bà L ông H4 số tiền 13.280.000 đồng nhưng do bà L ông H4 nợ tiền Ngân hàng vốn và lãi là 14.032.800 đồng. Thấy rằng; Tờ bán đất ngày 16/10/2001, do bị đơn cung cấp không thể hiện chữ ký, chữ viết của ông H4, bà L1. Hiện nay, ông H4, bà L1 đã chết, các hàng thừa kế của ông H4, bà L1 không thừa nhận tờ bán đất này, phía ông Ự, bà Đ không cung cấp chứng cứ cho việc các bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên không có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của phía bị đơn. Xét thấy, hợp đồng cầm

cổ quyền sử dụng đất đây giao giao dịch tự phát trong nhân dân không được pháp luật thừa nhận. Tại phiên tòa bị đơn thống nhất hủy hợp đồng cầm cố diện tích đất 6.051m² yêu cầu các nguyên đơn trả lại 68 chỉ vàng 24k loại vàng 9999. Vì vậy, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích đất 6.051m² giữa ông Ự bà Đ với ông H4 bà L là vô hiệu các bên có nghĩa trả cho nhau nhưng gì đã nhận; Buộc ông Ự bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho các đồng thừa kế của ông H4 bà L là bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 diện tích 6051,0m² tại các mốc điểm 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 9, 8, 7).

Đối với số vàng và tiền ông Ự bà Đ cho rằng đã trả cho ông H4 bà L 68 chỉ vàng trong đó lúc cổ đã giao 35 chỉ vàng 24 sau đó trả thêm 33 chỉ vàng 24 quy ra bằng số tiền 15.840.000 đồng để trả nợ ngân hàng là 14.032.800 đồng và khấu trừ tiền trước đó bà L, ông H4 có mượn 1.000.000 đồng và tiền đóng đê bao, láng nhựa 1.560.000 đồng; các nguyên đơn cho rằng chỉ nhận 35 chỉ vàng 24k và số tiền trả ngân hàng 12.000.000 đồng và tiền lãi trả thay là 2.032.800 đồng; phía ông Ự bà Đ cho rằng quy 33 chỉ vàng bằng số tiền 15.840.000 đồng phía nguyên đơn không thống nhất. Thấy rằng, bị đơn khi trả tiền vay tại ngân hàng là số tiền vốn 12.000.000 đồng và lãi 2.032.800 đồng, tổng cộng 14.032.800 đồng chứ không phải trả bằng vàng và không trực tiếp giao vàng cho bà L, ông H4 nên không có cơ sở chấp nhận theo lời trình bày của bị đơn việc quy đổi từ vàng thành tiền. Vì vậy nghĩ buộc các đồng thừa kế của ông H4 bà L là bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 có nghĩa vụ trả cho ông Ự bà Đ số vàng 35 chỉ vàng 24K và số tiền là 14.032.800 đồng.

Đối với khoản tiền bà L, ông H4 có mượn 1.000.000 đồng và tiền đóng đê bao, láng nhựa dùm số tiền 1.560.000 đồng, ông Ự bà Đ có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác.

[3]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: ông Ự, bà Đ tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013. Điều 129, Điều 131, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004. Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố Tụng dân sự.

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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6051,0m² tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 6051,0m² tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6051,0m² tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông Trịnh Minh Ự bà Võ Thị Đ với ông H4 bà L là vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho các đồng thừa kế của ông H4 bà L là bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 phần đất diện tích 6051,0m² tại các điểm 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 9, 8, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C (nay là Văn phòng Đ Chi nhánh khu vực liên xã C), đất tọa lạc ấp K, xã C, tỉnh An Giang và Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn H4 ngày 21/01/1999.

Buộc bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ 35 chỉ vàng 24K (loại vàng 9999) và số tiền là 14.032.800 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3964m² tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3964m² tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang..

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.964m² (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C nay là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh khu vực liên xã C) tọa lạc ấp K, xã C, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/1999 giữa ông Trịnh Minh Ự bà Võ Thị Đ với ông H4 bà L (ông H4 bà L đã chết nên các thừa kế của ông Phạm Văn H4 bà Nguyễn L là bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 thực hiện).

Ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ được quyền sử dụng đất diện tích 3.964m² (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C nay là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh khu vực liên xã C) tọa lạc ấp K, xã C, tỉnh An Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/1999.

Buộc ông Trịnh Minh Ự bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ trả giá trị đất cho các đồng thừa kế của ông H4 bà L là bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 số tiền 33.872.000 đồng.

Ông Trịnh Minh Ự bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C (nay là Văn phòng Đ chi nhánh khu vực liên xã C) là một phần không thể tách rời của bản án.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: ông Ự, bà Đ tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T, ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị Thu D, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị H, ông Phạm Thanh H1 liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.372.832 đồng; Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số **0000399 ngày 22/10/2014** của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang Mới (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11 – An Giang) phải nộp tiếp là 7.872.832 đồng.

Bà Đ, ông Ự phải chịu là 1.693.600 đồng được khấu vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003502 ngày 24/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang Mới (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11 – An Giang) phải nộp tiếp là 1.493.600 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền trên cho bên được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 Điều 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 An Giang;
- Phòng THADS khu vực 11;
- VKSND khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Bình