

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – CÀ MAU,
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 173/2025/DS-ST

Ngày 26-8-2025

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hợp
đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hợp.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hồ Quang Minh.
- Ông Huỳnh Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hiếu Nghĩa, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lâm Chí Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 855/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Hà Ngọc B, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.
- Bà Lê Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.
- Bà Hoa Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.
- Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.
- Bà Mai Kim D, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Bà Nguyễn Hồng M, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 17 tháng 4 năm 2024); có mặt.

6. Bà Tạ Thị H2, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Bà Nguyễn Hồng M, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 17 tháng 4 năm 2024); có mặt.

7. Bà Nguyễn Hồng M, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Việt N, sinh năm 1974; địa chỉ: Khóm D, xã S, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

4. Bà Trương Thị Trúc P, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn M1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

6. Chị Phạm Thị Thùy T2, sinh năm 2005; địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

7. Thi hành án dân sự tỉnh C; địa chỉ: Số E H, phường T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 10 năm 2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hà Ngọc B, bà Lê Thị H, bà Hoa Thị T, ông Nguyễn Thanh H1, bà Tạ Thị H2, bà Mai Kim D, bà Nguyễn Hồng M thống nhất trình bày:

Các ông bà đã được Toà án giải quyết buộc bị đơn là ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm thanh toán tiền nợ hụi, theo các Quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 05/2023/QĐCNHGT ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Hà Ngọc B số tiền 16.400.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 08/2023/QĐCNHGT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Lê Thị H số tiền 132.000.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 06/2023/QĐCNHGT ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Hoa Thị T số tiền 127.000.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 04/2023/QĐCNHGT ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 36.590.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 12/2023/QĐCNHGT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Mai Kim D số tiền 154.970.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 10/2023/QĐCNHGT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Tạ Thị H2 số tiền 35.000.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 09/2023/QĐCNHGT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà Nguyễn Hồng M2 số tiền 47.000.000 đồng.

Trong quá trình tổ chức thi hành các quyết định trên, cơ quan thi hành án tiền hành thi hành án thì xác định ông L bà T1 có tài sản là các thửa đất số 0457, 0458, 0230, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.500m² tọa lạc ấp Trùm Thuật B, K, tỉnh Cà Mau đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn L ngày 05 tháng 5 năm 2000. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất này đã được vợ chồng ông L bà T1 chuyển nhượng lại cho bà Lâm Việt N và đã điều chỉnh sang cho bà Lâm Việt N ngày 18 tháng 4 năm 2023. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 4 năm 2023. Đây là tài sản duy nhất để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ đối với các ông bà, việc chuyển nhượng cho bà N được thực hiện sau khi các quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Việc chuyển nhượng trên làm ảnh hưởng đến việc thi hành án cho các ông bà, đây là tài sản duy nhất của vợ chồng ông L, bà T1. Do đó, các ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xem xét giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 với bà Lâm Việt N lập ngày 10/4/2023 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông L, bà T1 đối với các ông bà.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Lâm Việt N phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 093736, thửa đất số 0457, 0458, 0230, tờ bản đồ số 07, diện tích 23.500m² tọa lạc ấp T, K, Trần Văn T3 nay là ấp T B, K, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Phần đất này hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1 đang là người trực tiếp canh tác phần ruộng, phần đất vườn hiện bà và con bà đang quản lý sử dụng. Hiện trạng phần đất bà N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N không trực tiếp quản lý đất. Phần đất vợ chồng ông Đ, bà N1 quản lý là do nhận cổ đất từ vợ chồng bà với giá cổ là 400.000.000 đồng. Bà xác định trên đất hiện có ngôi nhà của con bà tên Trương Thị Trúc P, chồng Phạm Văn M1, con Phạm Thị Huyền T4 cùng đang sinh sống trên đất. Bà xác định việc bà N đứng tên toàn bộ phần đất của ông bà nhưng thực tế bà và bà N thỏa thuận sau khi bà thanh toán số tiền nợ 400.000.000 đồng cho ông Đ, bà N1 thì bà nhận lại đất sau đó bà N sẽ tách trả lại cho bà phần đất tương ứng với 5 công đất ruộng và phần đất vườn nằm ngay vị trí ngôi nhà của con bà. Việc bà và bà N thỏa thuận chuyển nhượng 700.000.000 đồng không phải là đối với toàn bộ diện tích đất mà thực tế là một trừ đi phần diện tích đất ruộng và vườn cho con bà, việc thỏa thuận do hai bên tự đặt ra không có lập thành văn bản. Thống nhất với kết quả đo vẽ định giá đã được thực hiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 8 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1 thống nhất trình bày:

Ông bà có nhận cổ của ông L bà T1 phần đất ruộng năm 2022. Việc cổ đất được các bên lập hợp đồng viết tay có chữ ký các bên, giá cổ là 400.000.000 đồng. Số tiền này ông bà đã giao cho ông L bà T1 xong và hiện ông bà đang canh tác đối với phần đất ruộng của ông L bà T1 từ thời điểm giao kết đến nay, hiện thời hạn giao kèo đã hết, ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất trên vô hiệu, ông bà giao đất lại bà T1 ông L và buộc ông L bà T1 trả số tiền 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lâm Việt N, ông Trương Văn L, bà Trương Thị Trúc P, ông Phạm Văn M1, chị Phạm Thị Thùy T2, và Thị hành án dân sự tỉnh Cà Mau không cung cấp văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có mặt là thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do là chưa chấp hành theo giấy triệu tập Tòa án. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đ, bà N1. Ngoài ra còn đề nghị về chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Hà Ngọc B, bà Lê Thị H, bà Hoa Thị T, ông Nguyễn Thanh H1, bà Tạ Thị H2, bà Mai Kim D, bà Nguyễn Hồng M khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 với bà Lâm Việt N là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông L, bà T1 cư trú tại xã K, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau 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.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Trương Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Việt N, bà Trương Thị Trúc P, ông Phạm Văn M1, chị Phạm Thị Thùy T2, và Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau vắng mặt không có lý do. Do đó, áp dụng Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Các thửa đất số 0457, 0458, 0230 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau được UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 093736 ngày 05 tháng 5 năm 2000 cho ông Trương Văn L. Mục đích sử dụng đất bao gồm 500 m² đất ở, 5.000 m² đất vườn và 18.000m² đất trồng lúa. Ngày 10 tháng 4 năm 2023, vợ chồng ông L bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Lâm Việt N. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng chứng thực số 00771 quyền số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ngày 18 tháng 4 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý biên động sang tên bà Lâm Việt N.

[4] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập ngày 10 tháng 4 năm 2023. Trong khi trước đó, vợ chồng ông L, bà T1 đã thỏa thuận trả nợ cho các nguyên đơn theo các Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Mặc dù không có chứng cứ thể hiện bà N biết hay không biết nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông L, bà T1 nhưng việc ông L, bà T1 biết mình đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn nhưng vẫn chuyển nhượng các tài sản của mình cho người khác và không dùng tiền chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ nên giao dịch này không phải là người chuyển nhượng ngay tình để được công nhận giao dịch.

[5] Bà T1 thừa nhận nhà, đất thuộc thửa đất số 0457, 0458, 0230 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau là tài sản duy nhất của bà và ông L. Việc bà và bà N thỏa thuận chuyển nhượng 700.000.000 đồng không phải là đối với toàn bộ diện tích đất mà thực tế là một trừ đi phần diện tích đất ruộng và vườn cho con bà. Thực tế, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà N không quản lý, canh tác đối với đất mà vẫn do gia đình ông L1, bà T1 cùng các con canh tác và người khác theo diện cầm cố. Như vậy việc Hợp đồng thể hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là không đúng đối tượng chuyển nhượng. Khoản 2 Điều 282 BLDS 2005 và khoản 2 Điều 276 BLDS 2015 quy định: “*Đối tượng của nghĩa vụ phải được xác định*”. Căn cứ

theo Điều 404 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hai bên có thể thỏa thuận để sửa lại hợp đồng cho đúng nhưng trong trường hợp này, việc sửa đổi lại hợp đồng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của các nguyên đơn cũng như nghĩa vụ của các bị đơn. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử xác định, đây là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được như đã phân tích nêu trên. Theo quy định tại Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng giữa vợ chồng ông L, bà T1 và bà N vô hiệu.

[6] Tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chung “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án.*” Việc vợ chồng ông L, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N nhưng không dùng số tiền chuyển nhượng để thanh toán các khoản nợ của nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thi hành án và là căn cứ rõ ràng để xác định ông bà chỉ thực hiện giao dịch là nhằm để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Do đó Hợp đồng này vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà T1 với bên nhận chuyển nhượng bà N đối với tài sản được chuyển nhượng là các thửa đất số 0457, 0458, 0230 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

[8] Ngày 18 tháng 4 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý biên động sang tên của bà Lâm Việt N. Tuy nhiên việc chỉnh lý biên động này dựa trên căn cứ hợp đồng chuyển nhượng và việc chỉnh lý biên động là thủ tục hành chính. Nếu hợp đồng vô hiệu thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh lại theo Bản án của Tòa án. Do đó Tòa án không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng và Hội đồng xét xử không xem xét đối với nội dung chỉnh lý biên động này.

[9] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự, Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, pháp luật về đất đai không ghi nhận giá trị pháp lý của quan hệ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch trên bị tuyên vô hiệu. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, khi giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận nên vợ chồng ông L, bà T1 có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà N1 số tiền đã nhận khi thực hiện việc cầm cố là 400.000.000 đồng. Đối với phần đất cầm cố do ông Đ, bà N1 canh tác nên buộc ông bà giao trả lại phần đất cho ông L, bà T1 khi giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu.

[10] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định là 38.163.000.000 đồng. Áp dụng Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì

yêu cầu của các đương sự được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng mà mình phải chịu.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nhưng bà có đơn xin miễn nên theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 14, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án, vợ chồng ông L, bà T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên nguyên đơn và vợ chồng ông Đ, bà N1 không phải chịu án phí.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 276, 282, 404, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Thi hành án dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 14, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Việt N, được Văn phòng C chứng thực số 00771 quyền số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 4 năm 2022 giữa bên cầm cố là vợ chồng ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận cầm cố là ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị N1 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phần đất có diện tích 19.422,7m² thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau, có tứ cận,

Phía bắc giáp thửa đất số 116.

Phía nam giáp các thửa đất số 183, 187.

Phía tây giáp các thửa đất 117, 150.

Phía đông giáp thửa 145.

Từ cận, hiện trạng đất tương ứng với các vị trí M2, M3, M4, M5, M6, M11, M10 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

4. Buộc ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị N1 số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị T1 thanh toán lại cho bà Hà Ngọc B, bà Lê Thị H, bà Hoa Thị T, ông Nguyễn Thanh H1, bà Tạ Thị H2, bà Mai Kim D, bà Nguyễn Hồng M số tiền là 38.163.000.000 (ba mươi tám triệu một trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

6. Về án phí:

- Hoàn trả cho bà Tạ Thị H2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004863 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng M 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004864 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004865 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho bà Hà Ngọc B 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004866 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho bà Lê Thị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004867 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho bà Hoa Thị T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004868 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho bà Mai Kim D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004862 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005473 ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005474 ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hợp