

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 36/2023/DS-ST
Ngày 14 tháng 6 năm 2023
*Về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Trang Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Bà Trần Thị Phương Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Tiên- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2022/TLST –DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Bà **Lê Mỹ L**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Nơi ở hiện nay: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Bà Lê Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 10 năm 2022, (có mặt).

3.2. Chị **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3.3. Anh **Nguyễn Hoàng K**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Nơi ở hiện nay: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Anh **Nguyễn Chí L1**, sinh năm 1987(có mặt)

3.5. Chị **Phạm Phương T1**, sinh năm 1988(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Phạm Phương T1: Anh Nguyễn Chí L1, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 01 năm 2023 (có mặt).

3.6. Ông **Nguyễn Văn M** (Nguyễn Hữu M1), sinh năm 1956(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Anh **Nguyễn Chí N1** (Nguyễn, T2), sinh năm 1979(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Chị **Nguyễn Xa R**, sinh năm 1982(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.9. Chị **Nguyễn Thị Minh T3**, sinh năm 1987(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.10. Anh **Nguyễn Chí H1**, sinh năm 1991(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.11. Ông **Nguyễn Thanh L2**, sinh năm 1979(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.12. **Ngân hàng N3**

Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, Phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng N3: Ông Trương Hoàng T4, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện V, theo các văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01 tháng 12 năm 2022 và số 428/NHNo.VL-UQ ngày 07 tháng 6 năm 2023,(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 9 năm 2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 20 tháng 02 năm 2023 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày: Vào năm 2012, vợ chồng bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn N có nhận cổ đất của bà Lê Mỹ L diện tích 05 công tằm cấy đất ruộng với giá 03 lượng vàng 24k và 80.000.000 đồng, thời hạn cổ đất 04 năm từ ngày 15/12/2012 đến ngày 15/12/2016, nếu hết thời hạn cổ đất mà bà L không có tiền chuộc đất thì vợ chồng bà T tiếp tục sử dụng đất, hai bên có lập Tờ cổ đất ngày 15/12/2012. Vợ chồng bà T đã giao vàng và tiền cho bà L và bà L giao đất cho vợ chồng bà T canh tác. Đến năm 2022, bà L chuyển nhượng cho anh Nguyễn Chí L1 nhưng bà L không đưa tiền

chuộc lại đất. Nay bà Tkhởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Tvới bà L, yêu cầu bà Ltrả lại 03 lượng vàng 24k và 80.000.000 đồng, vợ chồng bà Tsẽ giao trả đất nhận cố của bà Lvới diện tích đo đạc thực tế 6.011m² thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) và diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ,bị đơn bà Lê Mỹ Ltrình bày:*Bà L thừa nhận vào năm 2012, bà Lcố đất cho vợ chồng bà T, ông Ndiện tích 05 công tầm cây đất trồng lúa, với giá 03 lượng vàng 24k và 80.000.000 đồngtheo Tờ cố đất lập ngày 15/12/2012. Diện tích đất đo đạc thực tế 6.011m²thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) do hộ bà Lê Mỹ Lđứng tên quyền sử dụng đất và diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) do ông Nguyễn Văn Mđứng tên. Đến năm 2022, bà Lchuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Chí L1với giá 100.000.000 đồng/01 công, là toàn bộ diện tích đất đã cố cho vợ chồng bà T. Bà Lđã nhận 250.000.000 đồngtiền chuyển nhượng theo hai Biên nhận ngày 07/01/2022 và ngày 25/4/2022. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn và đi làm xa nên không có tiền chuộc lại đất đã cố cho bà Tđể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L1. Bà Lkhông đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tdo bà Lkhông có tiền chuộc lại đất. Đối với yêu cầu của anh L1, chị T1về yêu cầu bà Ltrả 250.000.000 đồng và bồi thường số tiền 250.000.000 đồng thì bà Lkhông đồng ý, khi nào anh L1giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà Lthì bà Lchuộc lại đất của bà Tvà thực hiện thủ tụcchuyển nhượng đất cho anh L1, chị T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí L1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Phương T1trình bày:*Vào năm 2022, anh L1có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất ruộng của bà L, là phần đất bà Lcố cho bà T. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lphải cấp đổi theo bản đồ chính quy, chưa xác định được diện tích chuyển nhượng nên hai bên chưa thỏa thuận giá chuyển nhượng. Diện tích đất chuyển nhượng khoảng 05 công tầm cây với giá 100.000.000 đồng/01 công. Vào ngày 07/01/2022 anh L1giao 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà L, đến ngày 25/4/2022 tiếp tục giao cho bà Lsố tiền 150.000.000 đồng. Hai bên có làm biên nhận và thỏa thuận bà Lủy quyền cho anh L1liên hệ cơ quan chuyên môn để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Lphải giao số tiền chuyển nhượng còn lại khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho anh L1. Sau đó, bà Lgiao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L1. Đến ngày 07/7/2022, anh L1nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L nhưng không liên hệ được bà Lđể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đất bà Lchuyển nhượng cho ông L1có tranh chấpnên anh L1và chị T1yêu cầu bà Ltrả số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và bồi thường 250.000.000 đồng.Tại phiên tòa, ông L1thay đổi nội dung yêu cầu độc lậpđối với bà L, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấttheo “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022”, yêu cầu bà Ltrả số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Mtrình bày: Vào năm 1990, ông Mchuyển nhượng đất cho bà Ldiện tích đất 01 công tầm cây đất

ruộng với giá 3.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng đất, ông M đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1997, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2006 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà L không gặp ông M để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nên đất chuyển nhượng cho bà L vẫn còn đứng tên ông M. Phần đất chuyển nhượng cho bà L có diện tích đo đạc thực tế là 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8, hiện bà T sử dụng do nhận cổ đất của bà L. Khi nào bà L yêu cầu ông M chuyển quyền sử dụng đất thì ông M sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L, không tranh chấp với bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3, ông Trương Hoàng T4 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Vào năm 2022, ông Nguyễn Văn M có vay vốn Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện V số tiền 200.000.000 đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất tại thửa 309 do ông Nguyễn Hữu M đứng tên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 492749 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 13 tháng 10 năm 2006. Do diện tích đất tranh chấp 1.580,2m² thửa 309 không gây ảnh hưởng lớn đến quá trình sản xuất kinh doanh vay vốn của ông M1 và ông M1 chưa vi phạm nghĩa vụ vay vốn với Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2 là chồng của bà Lê Mỹ L, thống nhất với lời trình bày của bà Lê Mỹ L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc H, anh Nguyễn Hoàng K, là con của bà L và ông L2, là thành viên trong hộ bà Lê Mỹ L thời điểm năm 2006, chị H và anh K đã được triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí N1, chị Nguyễn Xa R, chị Nguyễn Thị Minh T3, anh Nguyễn Chí H1 là con của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Na. Bà N2 chết vào năm 2020. Anh Nguyễn Chí N1, chị Nguyễn Xa R, chị Nguyễn Thị Minh T3, anh Nguyễn Chí H1 đã được triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày:

Về tố tụng, từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà L, vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T, ông N với bà L, ông L2 theo “Tờ cổ đất lập ngày 15/12/2012”, buộc bà L và ông L2 trả cho bà T, ông N 03 lượng vàng 24k và 80.000.000 đồng; buộc bà T, ông N phải trả đất cho bà L, ông L2 diện tích 6.011m² thửa 1078 tờ bản đồ số 5 và diện tích đất 1.580,2m²

thửa 309 tờ bản đồ số 8. Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của anh L1, chị T1 đối với bà L, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1 với bà L theo “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022”, buộc bà L và ông L2 trả cho anh L1 và chị T1 số tiền 250.000.000 đồng. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm, bà L phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Nguyên đơn bà Lê Thị T khởi kiện bị đơn bà Lê Mỹ L yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do phần đất tranh chấp tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên bà T chọn Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi là nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết vụ án. Căn cứ quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Bị đơn bà L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L2, ông M, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt; chị H, anh K, anh N1, chị R, chị T3, anh H1 đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông L2, ông M, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, chị H, anh K, anh N1, chị R, chị T3, anh H1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại phiên tòa, anh L1 thay đổi nội dung yêu cầu độc lập, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Chí L1 với bà Lê Mỹ L theo “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022”, yêu cầu bà L trả số tiền 250.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi nội dung yêu cầu độc lập của anh L1 không vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc yêu cầu thay đổi nội dung yêu cầu độc lập của anh L1 theo quy định khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 24/11/2022 và mảnh trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cung cấp, đất tranh chấp có diện tích 6.011m² thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019), do hộ bà Lê Mỹ L đứng tên quyền sử dụng đất và diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) do ông Nguyễn Văn Mừng đứng tên quyền sử dụng đất.

[3.1.1] Diện tích đất 6.011m² thuộc thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) do hộ bà Lê Mỹ L đứng tên quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 646402 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh ngày 07 tháng 7 năm 2022, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn L3 số đo 6,60m; 55,83m; 80,23m; 6,14m; 10,21m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 7,77m; 31,10m; 12,37m; 28,89m; 51,19m; 23,10m.

Hướng Nam giáp đất tranh chấp diện tích 1.580,2m² thuộc thửa 308 do ông Nguyễn Văn M đứng tên số đo 34,89m; 3,06m.

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 34,77m; 5,05m.

[3.1.2] Diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) do ông Nguyễn Hữu M đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 492749 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 13 tháng 10 năm 2006; có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp bờ kênh và đất ông Lê Văn L3 số đo 6,43m; 10,97m; 29,41m; 4,50m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 17,10m; 24,43m; 14,19m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 11,03m; 5,44m.

Hướng Bắc giáp đất tranh chấp diện tích 6.011m² thuộc thửa 1078 do do hộ bà Lê Mỹ L đứng tên số đo 34,89m; 3,06m.

[3.1.3] Hiện trạng đất trồng lúa do bà T và ông N sử dụng, trên đất có 03 cây tràm bông vàng và 22 cây tràm.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

[3.2.1] Bà T và bà L đều thống nhất xác định vào năm 2012 vợ chồng bà L, ông L2 cố đất cho vợ chồng bà T, ông N diện tích đất đo đạc thực tế 6.011m² thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) và diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997), với giá 03 lượng vàng 24k và 80.000.000 đồng, theo Tờ cố đất lập ngày 15/12/2012. Từ đó, có cơ sở xác định giữa bà T, ông N với bà L, ông L2 có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất.

[3.2.2] Căn cứ Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *Cầm cố tài sản là việc một bên (bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.* Tại quy định khoản 1 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003, *đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.* Theo đó, người dân chỉ có quyền sử dụng đất, không có quyền sở hữu đất đai nên bà L, ông L2 không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do vậy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T, ông N với bà L, ông L2 không được pháp luật công nhận, giao dịch cầm cố đất giữa các bên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập giao dịch. Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T, ông N với bà L, ông L2 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2.3] Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định, *khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*. Theo đó, bà L, ông L2 phải hoàn trả cho bà T, ông N03 lượng vàng 24k và 80.000.000 đồng là tiền cổ đất. Bà T và ông N phải trả lại diện tích đất 6.011m² thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) và diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) cho bà L và ông L2.

[3.2.4] Theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 24/11/2022, trên đất có 03 cây tràm bông vàng và 22 cây tràm có giá trị 2.400.000 đồng. Bà T cho rằng 03 cây do bà L trồng, còn 22 cây do bà T trồng. Do bà T không yêu cầu bà L hoàn trả giá trị 22 cây tràm cho bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3.3] Xét yêu cầu độc lập của ông L1, chị T1 đối với bà L;

[3.3.1] Theo Biên nhận về việc đặt cọc để sang đất đề ngày 07/01/2022 giữa bà L với anh L1, nội dung “...bà L nhận 100.000.000 đồng của anh L1 để đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến khoảng cuối tháng 03 năm 2022 làm hồ sơ chuyển nhượng đất cho anh L1...”, và Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022, nội dung “...bà L nhận 150.000.000 đồng của ông L để làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 05 công tằm cấy với giá 100.000.000 đồng/công, bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 750607 của bà L cho ông L1 để ông L1 làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, khi ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L1 phải đưa đủ số tiền còn lại, bà L đã nhận tiền của ông L1 số tiền 250.000.000 đồng...”.

[3.3.2] Xét thấy, thời điểm bà L và anh L1 lập “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022” là bà L và anh L1 thỏa thuận số tiền 250.000.000 đồng là một phần tiền chuyển nhượng đất trả trước, số tiền còn lại anh L1 sẽ trả cho bà L khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền 250.000.000 đồng là tiền thanh toán giá trị đất chuyển nhượng, không phải là tiền đặt cọc nên giữa anh L1 và bà L đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022”.

[3.3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1 với bà L, thấy rằng “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/4/2022” không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai nên hợp đồng đã vi phạm quy định về hình thức. Về nội dung, anh L1 với bà L không xác định đất chuyển nhượng có diện tích cụ thể bao nhiêu và giá đất chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận đất chuyển nhượng khoảng 05 công tằm cấy với giá 100.000.000 đồng/01 công tại thửa đất Trung Hưng A, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất không rõ ràng. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 750607 cấp ngày 20/02/2006 do hộ bà Lê Mỹ Dưng tên quyền sử dụng đất, nhưng thời điểm bà L và anh L1 thỏa thuận chuyển nhượng đất không có ý kiến của thành viên hộ bà L là chị Nguyễn Ngọc H và anh Nguyễn

Hoàng K. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1 với bà L bị vô hiệu theo quy định Điều 128 và Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.3.4] Căn cứ quy định Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, bà L và ông L2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh L1, chị T1 số tiền 250.000.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1, chị T1 đối với bà L.

[3.7] Về hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do anh L1, chị T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3.8] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 với bà L về diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng đất; do bà L và ông M không yêu cầu giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với bà L nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3.9] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 646402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp cho hộ bà Lê Mỹ L vào ngày 07/7/2022; do bà L không yêu cầu anh L1 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản 4.929.484 đồng, bà L phải chịu. Bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.929.484 đồng, bà L phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T số tiền 4.929.484 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, bà L phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện bà T được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của anh L1, chị T1 được Tòa án chấp nhận. Bà T đã nộp 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo hai Biên lai thu tạm ứng số 0001167 ngày 03/10/2022 và số 0001484 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Anh L1, chị T1 đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng số 0001393 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Từ đó, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm a

khoản 1 Điều 24, khoản 2 và khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với bà Lê Mỹ L về yêu cầu vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Lê Mỹ L theo “Tờ cổ đất lập ngày 15 tháng 12 năm 2012”.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Lê Mỹ L theo Tờ cổ đất lập ngày 15 tháng 12 năm 2012 bị vô hiệu.

2. Buộc bà Lê Mỹ L, ông Nguyễn Thanh L2 cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn N03 (ba) lượng vàng 24k (loại vàng được lưu hành tại địa phương) và 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

3. Buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 6.011m² thuộc thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) và diện tích đất 1.580,2m² thuộc thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) cho bà Lê Mỹ L, ông Nguyễn Thanh L2; đất tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, cụ thể:

Diện tích đất 6.011m² thuộc thửa 1078 tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2019) do hộ bà Lê Mỹ L đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 646402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07 tháng 7 năm 2022, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn L3 số đo 6,60m; 55,83m; 80,23m; 6,14m; 10,21m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 7,77m; 31,10m; 12,37m; 28,89m; 51,19m; 23,10m.

Hướng Nam giáp đất tranh chấp diện tích 1.580,2m² thuộc thửa 308 do ông Nguyễn Văn M đứng tên số đo 34,89m; 3,06m.

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 34,77m; 5,05m.

Diện tích đất 1.580,2m² thửa 309 tờ bản đồ số 8 (thành lập năm 1997) do ông Nguyễn Hữu M1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 492749 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 13 tháng 10 năm 2006; có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp bờ kênh và đất ông Lê Văn L3 số đo 6,43m; 10,97m; 29,41m; 4,50m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 17,10m; 24,43m; 14,19m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T5 số đo 11,03m; 5,44m.

Hướng Bắc giáp đất tranh chấp diện tích 6.011m² thuộc thửa 1078 do hộ bà Lê Mỹ L đứng tên số đo 34,89m; 3,06m.

(Mãnh trích đo địa chính thửa đất là một phần không thể tách rời của Bản án)

4.Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Chí L1 và chị Phạm Phương T1 đối với bà Lê Mỹ L, về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Chí L1 và bà Lê Mỹ L theo “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25 tháng 4 năm 2022”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Chí L1 và bà Lê Mỹ L theo “Biên nhận về việc nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25 tháng 4 năm 2022” bị vô hiệu.

5.Buộc bà Lê Mỹ L, ông Nguyễn Thanh L2 cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Chí L1 và chị Phạm Phương T1 số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

6.Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Mỹ L phải chịu số tiền 4.929.484 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng). Bà Lê Thị T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.929.484 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng), bà Lê Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thị T số tiền 4.929.484 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

8.Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

8.1. Bà Lê Mỹ L phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

8.2. Bà Lê Thị T đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo hai Biên lai thu tạm ứng số 0001167 ngày 03 tháng 10 năm 2022 và số 0001484 ngày 14 năm 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

8.3. Anh Nguyễn Chí L1 và chị Phạm Phương T1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng số 0001393 ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

9. 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, 7a 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.

10. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Ngô Trang Thảo