

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 83/2020/DS-ST

Ngày: 03-7-2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trương Ánh Hoa

Ông Nguyễn Hoàng Kha

**- Thư ký phiên toà:** Bà Phạm Thị Cúc - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:** Bà Bùi Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 03 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 449/2019/TLST-DS ngày 28/10/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2020/QĐXXST-DS, ngày 28/5/2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bé S - sinh năm 1962*

*Địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.*

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Công L1 - sinh năm 1983; địa chỉ: Số 115, đường Đ, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).*

*2. Bị đơn:*

*Bà Trần Kim N - sinh năm 1957*

*(có mặt).*

*Ông Trương X - sinh năm 1957*

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương X: Bà Trần Kim N - sinh năm 1957; cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.*

*Bà Trần Thị C - sinh năm 1973*

*(có mặt).*

*Ông Trương Nh - sinh năm 1969.*

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhỏ: Bà Trần Thị C - sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Ấp 5, xã T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Trần Thị Bé S - Người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Công L1 trình bày:*

*Ngày 20/3/2010 bà Trần Thị Bé S có cầm cố cho bà Trần Kim N và ông*

Trương X phần đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với diện tích 10.210m<sup>2</sup>, thửa số 0457, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0469285 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 15/3/2000, do bà S đứng tên quyền sử dụng. Việc cầm cố có làm hợp đồng (viết tay). Số vàng cầm cố là 05 lượng vàng 24K, không giới hạn thời gian cầm cố, khi nào bà S trả vàng cho bà N thì bà N trả lại đất cho bà S.

Ngày 19/3/2016 bà S đã trả 05 lượng vàng 24K cho bà N và ông X. Bà N, ông X cũng đồng ý trả đất cho bà S nhưng do bà N và ông X đã bán phần đất nói trên cho bà Trần Thị C và ông Trương Nh. Hiện ông Nh, bà C đang quản lý, sử dụng phần đất này nên bà S không nhận đất lại được.

Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé S và bà Trần Kim N, ông Trương X vô hiệu.

2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim N, ông Trương X với bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu. Buộc bà N, ông X, bà C, ông Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại cho bà S phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn không yêu cầu bà N, ông X, bà C, ông Nh san lấp 04 ao nuôi tôm để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn hoặc yêu cầu nào khác.

Hiện trạng đất từ lúc xem xét, đo đạc, thẩm định ngày 25/9/2018 đến nay hoàn toàn không thay đổi, yêu cầu Tòa án không tiến hành đo đạc lại mà lấy kết quả đo đạc của bản án sơ thẩm số 70/2019/DS-ST, ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết trong vụ án này, thống nhất phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

*Bị đơn bà Trần Kim N trình bày:*

Ngày 20/3/2010 bà Trần Thị Bé S có cầm cố cho bà Trần Kim N và ông Trương X phần đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, diện tích 10.210m<sup>2</sup>, thửa số 0457, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0469285 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 15/3/2000, do bà S đứng tên quyền sử dụng. Việc cầm cố có làm hợp đồng (viết tay). Số vàng cầm cố là 05 lượng vàng 24K, không giới hạn thời gian cầm cố, khi nào bà S trả vàng cho bà N thì bà N trả lại đất cho bà S.

Sau khi cầm cố đất của bà S thì bà N cho bà Trần Thị C thuê lại thời gian 04 năm rưỡi với giá 32.500.000 đồng. Cụ thể 20.000.000 đồng/03 năm đầu; 12.500.000 đồng/01 năm rưỡi sau. Bà N đã nhận của bà C số tiền 21.200.000 đồng, là tiền thuê đất, có làm biên nhận. Nhưng do lúc nhận tiền, ký tên không có đọc lại nội dung, sau này mới biết là Giấy đặt cọc, chứ thật sự bà N không có bán đất cho bà C, mà chỉ cho bà C thuê đất.

Ngày 19/3/2016 bà N, ông X và bà S đã thanh lý hợp đồng cầm cố đất. Bà N, ông X đã nhận của bà S 05 lượng vàng 24K. Bà N, ông X đồng ý giao trả lại đất cho bà S nhưng do hiện nay phần đất này bà Trần Thị C và ông Trương Nh đang quản lý, sử dụng nên không giao trả đất lại cho bà S được.

Nay bà N đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời có yêu cầu phản tố về việc buộc bà C, ông Nh trả tiền thuê đất cho bà N, ông X thời gian 04 năm, từ năm 2016 - 2020, mỗi năm 10.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 40.000.000 đồng. Đối trừ lại số tiền bà N đã nhận của bà C là 21.200.000 đồng. Bà C, ông Nh phải trả tiếp cho bà N, ông X số tiền 18.800.000 đồng.

Bà N thừa nhận chữ ký trong Biên nhận, nhận số tiền 21.200.000 đồng là của bà N.

Hiện trạng đất từ lúc xem xét, đo đạc, thẩm định ngày 25/9/2018 đến nay hoàn toàn không thay đổi, yêu cầu Tòa án không tiến hành đo đạc lại mà lấy kết quả đo đạc của bản án sơ thẩm số 70/2019/DS-ST, ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết trong vụ án này, thống nhất phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bà N tự đưa ra giá đối với chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm là 46.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà N đưa ra giá là 4.000.000 đồng.

Ngoài ra bà N không còn ý kiến, yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Trương X- Người đại diện theo ủy quyền của ông X là bà Trần Kim N trình bày: Ý kiến, yêu cầu của bà N cũng là ý kiến, yêu cầu của ông X. Không bổ sung gì thêm.

*Bị đơn bà Trần Thị C trình bày:*

Vào ngày 06/2/2013 bà C với bà N, ông X có thỏa thuận miệng là bà C sẽ thuê phần đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, diện tích 10.210m<sup>2</sup>, thửa số 0457, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0469285 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 15/3/2000, do bà S đứng tên quyền sử dụng với giá 32.500.000 đồng, thời hạn thuê là 04 năm rưỡi. 03 năm đầu số tiền 20.000.000 đồng. 01 năm rưỡi sau số tiền 12.500.000 đồng. Sau khi thuê, bà C có trả cho bà N số tiền thuê đất là 35.000.000 đồng, không có biên nhận.

Bà N nói phần đất này đã được bà S bán cho bà N từ năm 2010, nhưng chưa thực hiện việc sang tên. Do nghỉ đất của bà N, nên ngày 29/7/2014 bà C với bà N có thỏa thuận miệng là bà N sẽ chuyển nhượng cho bà C phần đất nói trên với giá 220.000.000 đồng. Bà C đưa trước cho bà N 21.200.000 đồng tiền đặt cọc, có làm biên nhận. Hai bên thỏa thuận khi nào bà N làm giấy chủ quyền cho bà C xong, thì bà C trả đủ số tiền còn lại cho bà N.

Sau khi thanh toán cho bà N số tiền đặt cọc 21.200.000 đồng thì bà C đã cải tạo đào 04 ao để canh tác nuôi tôm.

Nay bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên giữa bà N, ông X với bà C, ông Nh vô hiệu. Buộc bà N, ông X, bà C, ông Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản để trả lại đất cho bà S thì bà C đồng ý. Tuy nhiên bà C có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà N, ông X phải trả lại cho bà C, ông Nh chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm là 170.000.000 đồng và tiền đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên là 21.200.000 đồng. Tổng cộng là 191.200.000 đồng. Ngoài ra bà C không còn yêu cầu nào khác.

Hiện trạng đất từ lúc xem xét, đo đạc, thẩm định ngày 25/9/2018 đến nay hoàn toàn không thay đổi, yêu cầu Tòa án không tiến hành đo đạc lại mà lấy kết quả đo đạc của bản án sơ thẩm số 70/2019/DS-ST, ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết trong vụ án này, thống nhất phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bà C tự đưa giá đối với chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm là 170.000.000 đồng. Đối với công trình, kiến trúc, tài sản trên đất bà C đồng ý tháo dỡ, không đặt ra yêu cầu.

Bị đơn ông Trương Nh - Người đại diện theo ủy quyền của ông Nh là bà Trần Thị C trình bày: Ý kiến, yêu cầu của bà C cũng là ý kiến, yêu cầu của ông Nh. Không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án tổng đạt các văn bản cho nguyên đơn, bị đơn, người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đúng quy định. Thời hạn chuẩn bị xét xử quá hạn so với quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Xác định sai quan hệ tranh chấp, thụ lý đơn phản tố của bà C vi phạm Điều 202 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất giữa bà Trần Thị Bé S với bà Trần Kim N, ông Trương X vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim N, ông Trương X và bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu. Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X, bà Trần Thị C, ông Trương Nh tháo dỡ công trình, tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Kim N, bà Trần Thị C do bà N, bà C không đưa ra yêu cầu phản tố trước khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Án phí bà C đã dự nộp được hoàn lại.

Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X và bà Trần Thị C, ông Trương Nh hoàn lại cho bà Trần Thị Bé S chi phí xem xét, đo đạc.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn bà Trần Thị Bé S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé S với bà Trần Kim N, ông Trương X vô hiệu; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim N, ông Trương X và bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu. Nên quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố đất”. Nguyên đơn yêu cầu buộc bà Trần Kim N, ông Trương X, bà Trần Thị C, ông Trương Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn, nên tư cách tham gia tố tụng bà N, ông X, bà C, ông Nh được xác định là bị đơn.

[2] Các đương sự thống nhất xác định:

Hiện trạng phần đất từ khi xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 đến nay không thay đổi. Tất cả thống nhất theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, yêu cầu Tòa án không tiến hành xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ lại mà giải quyết theo kết quả đã xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 và Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 nói trên.

Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 11.717,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, đất thuộc thửa số 0457, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0469285 do bà Trần Thị Bé S đứng tên quyền sử dụng. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S quản lý, còn phần đất hiện do bà C, ông Nh quản lý, sử dụng.

Bà S, bà N xác định vào ngày 20/3/2010, bà S có cho bà N cầm cố phần đất nói trên với giá 05 lượng vàng 24K. Hiện bà S đã trả lại cho bà N 05 lượng vàng 24K.

Bà N và bà Nh xác định: Bà N có nhận của bà C tổng số tiền 21.200.000 đồng, theo Biên nhận đặt cọc ngày 29/7/2014. Bà N, ông X chuyển nhượng đất cho bà C, ông Nh không có làm Hợp đồng công chứng, chứng thực.

Các bên thống nhất không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

[3] Trên đây là chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[4] Nguyên đơn bà Trần Thị Bé S yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé S và bà Trần Kim N, ông Trương X vô hiệu.

2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim N, ông Trương X với bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu.

Buộc bà N, ông X, bà C, ông Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại cho bà S phần đất 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Cà Mau. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

[5] Bị đơn bà Trần Thị C, ông Trương Nh yêu cầu phản tố: Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X trả lại cho bà C, ông Nh chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm số tiền là 170.000.000 đồng. Trả lại tiền đặt cọc mua đất 21.200.000 đồng. Tổng cộng là 191.200.000 đồng.

[6] Bị đơn bà Trần Kim N, ông Trương X yêu cầu phản tố: Buộc bà Trần Thị C, ông Trương Nh trả cho bà N, ông X tiền thuê đất từ năm 2016 đến năm 2020, mỗi năm 10.000.000 đồng. Tổng cộng 40.000.000 đồng.

Xét yêu cầu của các đương sự:

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà S và bà N, ông X vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù bà S và bà N, ông X tự nguyện thực hiện việc cầm cố đất với nhau. Bà S cầm cố cho bà N phần đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, đất thuộc thửa số 0457, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0469285. Qua đo đạc thực tế, đất có diện tích 11.717,9m<sup>2</sup>. Bà N giao cho bà S 05 lượng vàng 24K. Tuy nhiên pháp luật không có quy định điều chỉnh giao dịch cầm cố đất giữa các cá nhân với nhau, nên việc cầm cố đất giữa các đương sự là không hợp pháp, không được pháp luật bảo vệ. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà S về việc tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé S và bà Trần Kim N, ông Trương X là vô hiệu. Do Hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà S đã trả 05 lượng vàng 24K cho bà N, nên cần buộc bà N, ông X trả lại đất (11.717,9m<sup>2</sup>) cho bà S là phù hợp.

[8] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng miệng) giữa bà Trần Kim N, ông Trương X với bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu. Buộc bà N, ông X, bà C, ông Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại cho bà S phần đất 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Hội đồng xét xử thấy: Việc bà N, ông X chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà C, ông Nh là không hợp pháp. Bởi các bên không có lập Hợp đồng, không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Phần đất do bà S đứng tên quyền sử dụng, bà S không đồng ý việc bà N, ông X chuyển nhượng đất cho bà C, ông Nh nên bà N, ông X không có quyền chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà C, ông Nh. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N, ông X và bà C, ông Nh là vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức. Do đó yêu cầu của bà S về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng miệng) giữa bà Trần Kim N, ông Trương X với bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Hiện bà C, ông Nh đang quản lý, canh tác phần đất này nên cần buộc cả

bà Trần Kim N, ông Trương X, bà Trần Thị C, ông Trương Nh trả cho bà S phần đất được các bên thống nhất xác định có diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[9] Bị đơn bà Trần Thị C, ông Trương Nh yêu cầu phản tố: Buộc bà N, ông Xem trả lại cho bà C, ông Nh chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm số tiền là 170.000.000 đồng. Trả lại tiền đặt cọc để mua đất 21.200.000 đồng. Tổng cộng là 191.200.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy:

[10] Đối với số tiền đặt cọc 21.200.000 đồng mà bà N đã nhận của bà C nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho bà C. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng không thực hiện được như đã phân tích nói trên. Do đó yêu cầu của bà C, ông Nh về việc buộc bà N, ông X trả lại cho bà C, ông Nh số tiền 21.200.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, nên được chấp nhận.

[11] Đối với yêu cầu về việc buộc bà N, ông X trả lại cho bà C, ông Nh chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm số tiền là 170.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy: Bà N biết rõ bản thân không có quyền chuyển nhượng đất cho bà C, bởi phần đất do bà S đứng tên quyền sử dụng, nhưng bà N vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C và đã nhận số tiền đặt cọc là 21.200.000 đồng, để bà C tiến hành thuê người cải tạo đào 04 ao nuôi tôm, đây là lỗi của bà N. Nay bà C có yêu cầu phản tố buộc bà N trả lại chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm là phù hợp. Tuy nhiên, bà C cũng có một phần lỗi, do tại thời điểm chuyển nhượng bà N không có đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng bà C vẫn nhận chuyển nhượng. Đồng thời bà C cũng đã có hưởng lợi từ việc đào ao nuôi tôm này, nên bà C tự chịu 1/2 chi phí cải tạo đào ao. Buộc bà N, ông X trả cho bà C, ông Nh 1/2 chi phí cải tạo đào 04 ao nói trên là phù hợp.

[12] Do các bên không yêu cầu thẩm định giá đối với chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm nói trên và tự đưa ra giá. Cụ thể, bà C tự đưa ra giá là 170.000.000 đồng, bà N tự đưa ra giá là 46.000.000 đồng. Nên cần lấy giá trung bình của các bên là 108.000.000 đồng. Buộc bà N, ông X trả cho bà C, ông Nh 1/2 chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm bằng số tiền 54.000.000 đồng. (Tại phiên tòa bà N đưa ra giá là 4.000.000 đồng, xét thấy không hợp lý nên không chấp nhận, mà chấp nhận theo giá 46.000.000 đồng).

[13] Tổng số tiền bà N, ông Xem phải trả cho bà C, ông Nh là 75.200.000 đồng (54.000.000 đồng + 21.200.000 đồng).

[14] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bà C về việc buộc bà N, ông X trả cho bà C, ông Nh chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm: Lý do bà C, ông Nh không đưa ra yêu cầu phản tố trước khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù bà C nộp đơn phản tố và tạm ứng án phí sau ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, nhưng tại phiên hòa giải bà C có đặt ra yêu cầu và nộp đơn trước phiên tòa xét xử sơ thẩm. Mặt

khác, Hội đồng xét xử xem xét tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông X và bà C, ông Nh vô hiệu thì phải giải quyết luôn hậu quả của Hợp đồng, có như vậy mới toàn diện, không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, ông Nh. Do đó Hội đồng xét xử không thể không xem xét, giải quyết yêu cầu phản tố của bà C, ông Nh về việc buộc bà N, ông X trả chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[15] Xét yêu cầu của bà N, ông X (ông X không có làm đơn yêu cầu, do bà N đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu phản tố tại phiên tòa) về việc buộc bà C, ông Nh trả cho bà N tiền thuê đất 04 năm, từ năm 2016 đến năm 2020. Mỗi năm 10.000.000 đồng, bằng tổng số tiền 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy: Từ khi thụ lý đến trước khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì bà N, ông X không có làm đơn yêu cầu về việc buộc bà C, ông Nh trả cho bà N tiền thuê đất, mà bà N nộp Đơn yêu cầu tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, do bà N ký. Hội đồng xét xử thấy, bà N có yêu cầu phản tố đối với bị đơn là bà C, ông Nh nhưng sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa xét xử thì bà N mới nộp đơn yêu cầu. Việc tách vụ án không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N, ông X. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu của bà N, ông X về việc buộc bà C, ông Nh trả tiền thuê đất cho bà N, ông X trong vụ án này. Bà N, ông X và bà C, ông Nh thỏa thuận với nhau về việc trả tiền thuê đất, nếu không thỏa thuận được thì bà N, ông X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành một vụ kiện dân sự khác. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của bà N trong vụ án này là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

[16] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé S với Trần Kim N, ông Trương X vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim N, ông Trương X với bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu. Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X, bà Trần Thị C, ông Trương Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại cho bà Trần Thị Bé S phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[17] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà C, ông Nh. Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X trả cho bà Trần Thị C, ông Trương Nh số tiền đặt cọc 21.200.000 đồng và chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm số tiền 54.000.000 đồng. Tổng cộng là 75.200.000 đồng. Không chấp nhận số tiền 116.000.000 đồng (191.200.000 đồng - 75.200.000 đồng).

[18] Không xem xét, giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Kim N, ông Trương X về việc buộc bà Trần Thị C, ông Trương Nh trả cho bà N, ông X số



tiền thuê đất 40.000.000 đồng. Bà N, ông X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp thành một vụ kiện dân sự khác.

[19] Chi phí xem xét, đo đạc thẩm định 9.185.000 đồng, bà S đã thanh toán xong. Do đó buộc bà N, ông X, bà C, ông Nh mỗi người có trách nhiệm hoàn lại cho bà S số tiền 2.296.000 đồng.

[20] Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 131, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé S về việc tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé S với bà Trần Kim N, ông Trương X vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim N, ông Trương X với bà Trần Thị C, ông Trương Nh vô hiệu.

Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X, bà Trần Thị C, ông Trương Nh tháo dỡ công trình, kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại cho bà Trần Thị Bé S phần đất diện tích 11.717,9m<sup>2</sup> theo Bản vẽ hiện trạng ngày 27/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Đất có các phía tiếp giáp: Kinh Đường củi; Trần Văn Nghi; Nguyễn Thị Nhơn; kinh thủy lợi, được thể hiện ở các điểm, cụ thể như sau:

M1-M2 = 10.78m; M2-M3 = 26.68m; M3-M4 = 74.02m; M4-M5 = 209.55m; M5-M6 = 6.87m; M6-M6a = 31.09m; M6a-M7 = 10.22m; M7-M7a = 304.84m; M7a-M8 = 13.42m; M8-M1 = 11.99m.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị C, ông Trương Nh. Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X trả cho bà Trần Thị C, ông Trương Nh số tiền đặt cọc 21.200.000 đồng và chi phí cải tạo đào 04 ao nuôi tôm số tiền 54.000.000 đồng. Tổng cộng là 75.200.000 đồng. Không chấp nhận số tiền 116.000.000 đồng (191.200.000đ - 75.200.000đ).

Không xem xét, giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Kim N, ông Trương X về việc buộc bà Trần Thị C, ông Trương Nh trả cho bà N, ông X số tiền thuê đất 40.000.000đ. Bà N, ông X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp thành một vụ kiện dân sự khác.

Buộc bà Trần Kim N, ông Trương X, bà Trần Thị C, ông Trương Nh mỗi người có trách nhiệm hoàn lại cho bà Trần Thị Bé S chi phí xem xét, đo đạc thẩm định số tiền 2.296.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Thị Bé S không phải chịu. Ngày 30/7/2018, bà S có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001105, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Kim N, ông Trương X không phải nộp, được miễn nộp. Ngày 31/8/2018, bà N và ông X có tạm ứng án phí số tiền 500.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001277 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Nh không phải nộp, được miễn nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Trần Thị C phải nộp 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Trần Thị C phải nộp 3.015.000 đồng. Tổng hai khoản là 3.315.000 đồng. Ngày 15/6/2020, bà C có tạm ứng án phí số tiền 4.780.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001987 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, bà C được nhận lại số tiền 1.465.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

*Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.*

Án xử sơ thẩm công khai nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thẩm

