

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIANG THÀNH  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 04 /2024/DS-ST

Ngày 22 -7-2024

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIANG THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Hồng Phong.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Dương Thành Phúc

2. Ông Cao Hoài Lượm

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Hoàng Thân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giang Thành.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Hà Duy Phúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 7 năm 2024 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Giang Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Kim D, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

**2. Bị đơn:** Ông Lâm Phương X, sinh năm 1992. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

- Ông Lâm Văn L, sinh ngày 1958. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L:* Luật sư Mai Hồng H, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang

- Bà Tô Ngọc T, sinh ngày 1955 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)  
Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.
- Ông Lâm Vũ C, sinh ngày 1981 (Có mặt)  
Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.
- Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1985. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)  
Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang  
Nơi ở hiện nay: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.  
*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1:* Luật sư Phạm Văn C1, sinh ngày 1962. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)  
Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Phạm Văn C1 số D H, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang
- Bà Võ Thị Xuân M, sinh năm 1983. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)  
Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang  
Nơi ở hiện nay: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.
- Văn Phòng C2. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)  
Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Xuân L1, sinh năm 1970.  
Địa chỉ: số G N, khu phố A, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Phan Thị Kim D trình bày:*

Vào ngày 05/11/2020 âm lịch, bà Phan Thị Kim D có nhận cổ đất nông nghiệp của ông Lâm Phương X, ông Lâm Văn L (cha ông Xa) và bà Tô Ngọc T (mẹ ông X) với tổng diện tích cầm cố 30.000 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại tổ I, ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang với giá 220.000.000 đồng, thời gian cầm cố đất là 02 năm kể từ ngày 20/9/2020 âm lịch, thửa đất mà bà D nhận cầm cố đã có giấy CNQSD đất do ông Lâm Phương X đứng tên chủ sử dụng. Hai bên có lập “Giấy tay làm bằng hợp đồng cầm cố đất” và bà D đã giao cho gia đình ông X đủ 220.000.000 đồng. Bà D nhận đất canh tác được vài tháng thì ông X, ông L, bà T chủ động đến liên hệ với bà D để đề nghị chuyển nhượng cho bà ½ diện tích đất đã cầm cố tương đương với 15.000 m<sup>2</sup> với giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, hai bên lập “Giấy tay làm bằng chuyển nhượng đất” và bà D đã giao cho ông X tổng cộng 500.000.000 đồng. Trong số tiền 500.000.000 đồng có khấu trừ số tiền cầm cố đất 220.000.000 đồng mà bà D đã giao cho gia đình ông X vào ngày 05/11/2020 âm lịch. Số tiền 100.000.000 đồng còn lại, hai bên thương lượng khi nào ông X hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên chủ sử dụng cho bà D, bà sẽ trả đủ.

Đến ngày 16/5/2021, ông X, ông L, bà T tiếp tục thỏa thuận có phần diện tích đất còn lại là 15.000 m<sup>2</sup> cho bà D với số tiền 140.000.000 đồng. Hai bên có lập “Giấy tay thỏa thuận cầm cố đất” và bà D đã giao đủ 140.000.000 đồng cho gia đình ông X vào ngày 12/9/2021.

Sau khi nhận đất được chuyển nhượng và đất cầm cố tổng cộng 30.000 m<sup>2</sup> bà diện tiến hành canh tác đến cuối tháng 9/2022 thì gia đình ông X vào lấy lại đất không cho bà D tiếp tục sử dụng. Do đó hai bên phát sinh tranh chấp và bà D khởi kiện ông

X đến Tòa án nhân dân huyện Giang Thành. Tại Tòa, bà D yêu cầu:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 giữa bà D với gia đình ông X, ông L, bà T với diện tích là 15.000 m<sup>2</sup> theo giấy CNQSD đất số V707902, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14. Đất tọa lạc tại tổ I, ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Trong trường hợp yêu cầu không được chấp nhận thì gia đình ông X, ông L, bà T có nghĩa vụ phải liên đới trả lại cho bà số tiền 500.000.000 đồng có tính giá trị chênh lệch theo kết quả định giá.

2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 16/5/2021 giữa bà D với gia đình ông X, ông L, bà T là vô hiệu. Buộc gia đình ông X, ông L, bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà số tiền 140.000.000 đồng.

3. Yêu cầu gia đình ông X, ông L, bà T phải liên đới bồi thường cho phần giá trị thiệt hại do không canh tác được tương ứng với số tiền 90.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà D đã tự nguyện rút lại yêu cầu này.

*Bị đơn ông Lâm Phương X trình bày:*

Ông X thừa nhận có chuyển nhượng cho bà D diện tích đất 15.000m<sup>2</sup> với số tiền 600.000.000 đồng và đã nhận trước 500.000.000 đồng. Ông X cũng thừa nhận có cổ đất cho bà D diện tích đất 15.000m<sup>2</sup> và đã nhận đủ số tiền 140.000.000 đồng. Tổng cộng vừa tiền chuyển nhượng đất và tiền cổ đất, ông đã nhận từ bà D 640.000.000 đồng đồng thời đã lấy đất lại để giao cho ông T1 sử dụng nhưng do hoàn cảnh khó khăn ông chưa có khả năng hoàn trả 640.000.000 đồng cho bà D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn L và bà Tô Thị Ngọc T2 (có đơn xin vắng mặt) nhưng có lời khai trong hồ sơ như sau:*

Nguồn gốc đất là do ông và vợ ông là bà T2 khai phá năm 1998 với diện tích khoảng 03ha đất tọa lạc tổ I, ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Sau đó có phát sinh tranh chấp với ông Lý Chí H1 được UBND huyện G giải quyết. Qua quá trình hòa giải đôi thoại tại UBND huyện, ông đồng ý trả cho ông H1 150.000.000 đồng và ông H1 giao lại đất cho gia đình ông sử dụng. Để thuận tiện cho việc vay vốn làm ăn, gia đình ông đã đồng ý cho con trai ông là Lâm Phương X đứng tên trên giấy CNQSD đất số V707902, thửa số 01, tờ bản đồ số 14 có diện tích 30.000 m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa, ông và vợ ông có yêu cầu Tòa án huỷ bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Phương X và ông Nguyễn Quốc T1 được ký kết ngày 28/6/2022 do văn phòng C2 vào ngày 28/6/2022. Đến ngày 18/6/2024, ông và vợ ông đã tự thỏa thuận được với ông Nguyễn Quốc T1 nên ông, bà đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập là huỷ bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Phương X và ông Nguyễn Quốc T1. Đồng thời, ông bà cũng có đơn yêu cầu huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành áp dụng do đã thỏa thuận giải quyết tranh chấp với ông T1 xong và căn cứ áp dụng cũng không còn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T1 (vắng mặt), nhưng có lời khai trong hồ sơ trình bày như sau:*

Do ông X nợ tiền mua vật tư nông nghiệp, nợ tiền thuê đất, nợ tiền vay của

ông nên đã chuyển nhượng đất cho ông để cản trừ nợ. Đất chuyển nhượng có diện tích 30.000 m<sup>2</sup>, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại tổ I, ấp M, xã V, huyện G. Giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng đất đã được công chứng hợp pháp vào ngày 28/6/2022 tại văn phòng C2. Hiện tại việc chuyển nhượng đã hoàn thành và đã được chỉnh lý biến động từ tên ông X sang tên ông là chủ sử dụng. Trước đây, khi Tòa án giải quyết, ông có yêu cầu ông L, bà T2 bồi thường cho ông 60.000.000 đồng do không sử dụng được đất. Tuy nhiên, hiện nay ông X đã giao đất cho ông sử dụng và ông cũng đã tự thỏa thuận giải quyết tranh chấp với ông L bà T2 nên ông tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập của mình.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Xuân M (vắng mặt), bà M có lời khai trong hồ sơ như sau:*

Bà M thống nhất lời khai của chồng là ông Nguyễn Quốc T1. Mọi ý kiến của ông T1 cũng là ý kiến của bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Vũ C trình bày như sau:*

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Phan Thị Kim D ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đinh Xuân L1 thông qua người đại diện hợp pháp là ông Đinh Xuân L1 (vắng mặt) nhưng có lời khai trong hồ sơ như sau:*

Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số V707902, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14 có diện tích 30.000 m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại tổ I, ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang giữa ông Lâm Phương X và ông Nguyễn Quốc T1 là hoàn toàn hợp pháp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Văn L – Luật sư Mai Hồng H trình bày:*

Căn cứ theo tình tiết có trong hồ sơ vụ án và các chứng cứ đã thẩm tra, làm rõ tại phiên tòa, Luật sư Mai Hồng H đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L đồng thời huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời do ông ly đã rút yêu cầu khởi kiện; đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị buộc ông L, bà T2 liên đới với ông X trả số tiền 220.000.000 đồng trong tổng số 500.000.000 đồng mà ông X có trách nhiệm hoàn trả cho bà D. Đề nghị tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 16/5/2021 là vô hiệu đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; do bà D tự nguyện rút yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với ông X, ông L, bà T2 nên đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Văn L – Luật sư Phạm Văn C1 (Vắng mặt) nhưng có ý kiến:*

Do ông T1 đã có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà T2 bồi thường số tiền 60.000.000 đồng do không canh tác được nên đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu của ông T1 và tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giang Thành phát biểu cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như qua theo dõi diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ những quy định của Bộ luật Tố tụng dân

sự, đưa người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ và tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn xét xử.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà **D** và ông **X** là vô hiệu do vi phạm hình thức hợp đồng đồng và do đối tượng thực hiện hợp đồng không còn. Đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 16/5/2021 là vô hiệu đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi của bà **D** đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 90.000.000 đồng do bà **D** tự nguyện xin rút lại.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Lâm Văn L**, bà **Tô Ngọc T2** do ông bà tự nguyện xin rút lại. Đồng thời huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời do căn cứ áp dụng không còn.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Quốc T1** do ông tự nguyện xin rút lại.

- Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định như sau:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung: Nguyên đơn bà **Phan Thị Kim D** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 giữa bà **D** với gia đình ông **X**, ông **L**, bà **T2** với diện tích là 15.000 m<sup>2</sup> theo giấy CNQSD đất số V707902, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14. Đất tọa lạc tại **tổ I, ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang**. Trong trường hợp yêu cầu không được chấp nhận thì gia đình ông **X**, ông **L**, bà **T2** có nghĩa vụ phải liên đới trả lại cho bà số tiền 500.000.000 đồng có tính giá trị chênh lệch theo kết quả định giá. Đồng thời, bà **D** yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 16/5/2021 giữa bà **D** với gia đình ông **X**, ông **L**, bà **T2** là vô hiệu. Buộc gia đình ông **X**, ông **L**, bà **T2** phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà số tiền 140.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không canh tác được. Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa bà **D** và ông **X**, ông **L**, bà **T2** được xác định là “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại **ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang**. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

Xét sự vắng mặt của ông **L**, bà **T2**, ông **T1**, Luật sư **Phạm Văn C1**, bà **M** và ông **Đình Xuân L1** tại phiên tòa. Những đương sự trên vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và những yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kèm theo các tài liệu, chứng cứ Toà án đã thu thập được gồm: Chứng thư định giá số 27/CTĐG-VATA, ngày 31/7/2023; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Giang Thành; công văn số 121/UBND-TNMT, ngày 14/4/2023 của UBND huyện G; giấy tay làm bằng hợp đồng cổ đất ngày 05/11/2020; giấy tay thỏa thuận cổ đất ngày 16/05/2021; giấy cổ đất ngày 12/9/2021; biên nhận ngày 05/4/2021; biên nhận ngày 12/9/2021; giấy tay làm bằng chuyển nhượng đất ngày 06/02/2021; biên nhận ngày 05/11/2020 âm lịch; biên nhận ngày 06/02/2021 âm lịch; biên nhận ngày 27/4/2021 âm lịch; biên nhận ngày 28/4/2021 âm lịch; biên bản làm trung gian, chứng kiến việc gặp gỡ, thương lượng giữa các hộ dân tranh chấp đất đai ngày 02/3/2018 (bản photo); tờ trích đo địa chính số TĐ 48-2018 (bản photo); giấy chứng nhận QSD đất được đánh biến động cho ông Lâm Phương X ngày 27/3/2018 (bản photo); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022 (bản photo) .

HĐXX nhận định như sau: Nguồn gốc đất là do ông L và vợ ông là bà T2 khai phá năm 1998 với diện tích khoảng 03ha đất tọa lạc tổ I, ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Sau đó có phát sinh tranh chấp với ông Lý Chí H1 được UBND huyện G giải quyết. Qua quá trình hòa giải đối thoại tại UBND huyện, ông đồng ý trả cho ông H1 150.000.000 đồng và ông H1 giao lại đất cho gia đình ông sử dụng. Để thuận tiện cho việc vay vốn làm ăn, gia đình ông đã đồng ý cho con trai ông là Lâm Phương X đứng tên trên giấy CNQSD đất số V707902, thửa số 01, tờ bản đồ số 14 có diện tích 30.000 m<sup>2</sup>.

Trong quá trình canh tác sử dụng đất, ông X, ông L, bà T2 có thỏa thuận cổ lại diện tích đất 30.000 m<sup>2</sup> cho bà Phan Thị Kim D vào ngày 05/11/2020 để nhận số tiền 220.000.000 đồng với thời gian cổ đất là 02 năm. Sau đó, ông X, ông L, bà T2 chủ động đến liên hệ với bà D để đề nghị chuyển nhượng cho bà D ½ diện tích đất đã cổ tương đương với 15.000 m<sup>2</sup> với giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, hai bên lập “Giấy tay làm bằng chuyển nhượng đất” và bà D đã giao cho ông X tổng cộng 500.000.000 đồng. Trong số tiền 500.000.000 đồng đã giao có khấu trừ số tiền cổ đất 220.000.000 đồng mà bà D đã giao cho gia đình ông X vào ngày 05/11/2020 âm lịch. Số tiền 100.000.000 đồng còn lại, hai bên thương lượng khi nào ông X hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên chủ sử dụng cho bà D, bà sẽ trả đủ. Đến ngày 16/5/2021, ông X, ông L, bà T2 tiếp tục thỏa thuận cổ phần diện tích đất còn lại là 15.000 m<sup>2</sup> cho bà D với số tiền 140.000.000 đồng. Hai bên có lập “Giấy tay thỏa thuận cổ đất” và bà D đã giao đủ 140.000.000 đồng cho gia đình ông X vào ngày 12/9/2021.

Sau khi nhận đất được chuyển nhượng và đất có tổng cộng 30.000 m<sup>2</sup>, bà diện tiến hành canh tác đến cuối tháng 9/2022 thì gia đình ông X vào lấy lại đất không cho bà D tiếp tục sử dụng. Nguyên nhân gia đình ông X lấy lại đất là do vào ngày 28/6/2022, ông X lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 30.000 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Quốc T1 để trừ cán nợ và hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Định X Tp H. Đến ngày 08/7/2022, ông T1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh tên người sử

dùng từ tên **Lâm Phương X** sang tên **Nguyễn Quốc T1**. Do không sử dụng được đất nên bà **D** đã khởi kiện ông **X** đến Tòa án nhân dân huyện Giang Thành yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy hành vi của ông **Lâm Phương X** có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên Tòa án đã có Văn bản số 12/CV-TA ngày 01/4/2024 gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an huyện G** để xem xét kèm theo các tài liệu chứng cứ có liên quan. Đến ngày 4/4/2024 Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an huyện G** ban hành văn bản số 21/CQCSĐT-ĐTTH phúc đáp kết quả kiểm tra xác minh nguồn tin đối với Tòa án. Kết quả thấy rằng hành vi của ông **X** chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm nên vụ việc vẫn tiếp tục giải quyết bằng vụ án dân sự.

**Ủy ban nhân dân huyện G** cũng đã ban hành Công văn số 121/UBND-TNMT, ngày 14/4/2023 trả lời cho Tòa án với nội dung: Phần diện tích 30.000 m<sup>2</sup> theo giấy CNQSD đất số V707902, thửa số 01, tờ bản đồ số 14 được cấp cho cá nhân ông **Lâm Phương X** và trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất là đúng quy định.

**Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Kim D và ông Lâm Phương X, HĐXX thấy rằng:**

Hình thức hợp đồng mà hai bên xác lập là văn bản viết tay và chưa được công chứng hoặc chứng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất đây là một trong những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Mặt khác, phần diện tích 15.000 m<sup>2</sup> đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **D** và ông **X** cũng đã được ông **X** đem chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Quốc T1** theo hợp đồng chuyển nhượng đất do **Văn phòng C2** công chứng vào ngày 28/6/2022. Hiện ông **T1** đã được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh tên người sử dụng từ tên **Lâm Phương X** sang tên **Nguyễn Quốc T1** vào ngày 08/7/2022. Do đó đối tượng thực hiện hợp đồng là quyền sử dụng đất 15.000 m<sup>2</sup> cũng không còn nên thủ tục chuyển nhượng cũng không thể tiếp tục thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy có căn cứ để **HĐXX** tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phan Thị Kim D** và ông **Lâm Phương X** là vô hiệu và xử lý những hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 cụ thể như sau:

Theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và sự thừa nhận của bị đơn **Lâm Phương X** tại phiên tòa thấy rằng: Bị đơn **Lâm Phương X** đã nhận của nguyên đơn **Phan Thị Kim D** số tiền từ việc chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng. Trong 500.000.000 đồng này có cản trừ số tiền 220.00.000 đồng mà các bên đã thỏa thuận cố đất trước đây, sau này chuyển hóa thành thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bà **D** và ông **X** do thiếu hiểu biết về pháp luật đất đai nên vi phạm hình thức của hợp đồng, do đó **HĐXX** xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu là 50/50. Bà **D** đã bị gia đình ông **X** lấy đất lại từ cuối tháng 9/2022 nên bà **D** không có nghĩa vụ phải giao trả lại quyền sử dụng đất. Đối với ông **X**, ông đã nhận đủ 500.000.000 đồng từ bà **D** thì ông có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà **D** 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, do giá trị đất hiện nay đã biến động theo hướng tăng hơn giá trị thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nên **HĐXX** thấy ngoài việc buộc ông **X** trả cho

bà **D** 500.000.000 đồng đã nhận, còn phải buộc ông **X** phải trả thêm phần giá trị chênh lệch do trượt giá theo mức độ lỗi của các bên nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Tại phiên Tòa, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất tiếp tục sử dụng kết quả định giá ngày 31/7/2023 theo Chứng thư định giá của Công ty cổ phần T3 và tư vấn đầu tư Miền T làm căn cứ xét xử mà không yêu cầu định giá lại. Do đó phần giá trị chênh lệch do trượt giá được HĐXX xác định như sau:

- Giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà **D** đã giao cho ông **X** số tiền 500.000.000 đồng tương đương với 83,3% trị giá hợp đồng. Theo kết quả định giá ngày 31/7/2023 của Công ty cổ phần T3 thì giá đất tại thời điểm giải quyết vụ án là 930.000.000 đồng/15.000 m<sup>2</sup>. Như vậy, phần giá trị 83,3% mà bà **D** đã giao cho ông **X** áp dụng theo giá đất tại thời điểm xét xử là  $930.000.000 \text{ đồng} \times 83,3\% = 774.690.000 \text{ đồng}$ .

Do lỗi của bà **D** là 50% và lỗi của ông **X** là 50% khi giao kết hợp đồng nên phần giá trị chênh lệch được tính là:  $(774.690.000 \text{ đồng} - 500.000.000 \text{ đồng}) \times 50\% = 137.345.000 \text{ đồng}$

Như vậy, tổng cộng số tiền ông **X** phải hoàn trả cho bà **D** là 500.000.000 đồng + 137.345.000 đồng (giá trị chênh lệch) = **637.345.000 đồng**.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo đề nghị của luật sư tại phiên tòa, HĐXX thấy rằng tại thời điểm ngày 05/11/2020 khi bà **D** giao số tiền nhận cổ đất 220.000.000 đồng cho ông **X** (Sau này đã chuyển hóa thành tiền chuyển nhượng đất) đều có sự chứng kiến của ông **L** và bà **T2**. Chính ông **L** và bà **T2** đã cam kết tạo niềm tin đối với bà **D** làm cho bà tin tưởng xác lập hợp đồng với ông **X**, đồng thời ông **L**, bà **T2** cũng có ký tên vào “Giấy tay làm bằng hợp đồng cổ đất”. Do đó, để giải quyết toàn diện hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, HĐXX thấy trong toàn bộ phần nghĩa vụ 637.345.000 đồng mà ông **X** phải hoàn trả cho bà **D1** thì có 220.000.000 đồng/637.345.000 đồng là có căn cứ để buộc ba người gồm ông **X**, ông **L**, bà **T2** cùng có trách nhiệm liên đới phải hoàn trả cho bà **D** theo quy định tại Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015. Riêng phần nghĩa vụ còn lại là 417.345.000 đồng/637.345.000 đồng HĐXX buộc cá nhân ông **X** phải hoàn trả cho bà **D**.

**Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Kim D và ông Lâm Phương X, ông Lâm Văn L, bà Tô Ngọc T2 được xác lập vào ngày 16/5/2021 HĐXX thấy rằng:**

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện theo quy định. Việc cầm cố quyền sử dụng đất không thuộc các quyền của người sử dụng đất được pháp luật đất đai quy định nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy có căn cứ để tuyên hợp đồng trên là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng ông **X**, ông **L**, bà **T2** đều có tham gia thỏa thuận cổ đất cho bà **D**. Chính ông **L** và bà **T2** đã cam kết tạo niềm tin đối với bà **D** làm cho bà tin tưởng xác lập hợp đồng và giao số tiền



140.000.000 đồng cho gia đình ông X. Vì vậy, có căn cứ để buộc ông X, ông L, bà T2 cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà D 140.000.000 đồng theo quy định tại Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà D đã bị gia đình ông X lấy đất lại từ cuối tháng 9/2022 nên bà D không có nghĩa vụ phải giao trả lại quyền sử dụng đất.

Đối với phần yêu cầu gia đình ông X bồi thường thiệt hại 90.000.000 đồng do không canh tác được trên đất. Tại phiên tòa, bà D đã tự nguyện rút lại nên HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà.

Đối với yêu cầu của ông Lâm Văn L và bà Tô Thị Ngọc T2 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giang Thành huỷ bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Phương X và ông Nguyễn Quốc T1 được công chứng tại văn phòng C2 vào ngày 28/6/2022. Ngày 18/6/2024 ông L, bà T2 đã có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu của mình đồng thời có đơn yêu cầu Tòa án huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành do không còn tranh chấp với ông T1. Do đó, có căn cứ để HĐXX đình chỉ toàn bộ yêu cầu của ông, bà theo khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đồng thời huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng theo khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 do người yêu cầu có đơn đề nghị huỷ bỏ và căn cứ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Quốc T1 yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà T2 bồi thường số tiền 60.000.000 đồng bị thiệt hại do ông L, bà T2 yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời dẫn đến không sử dụng được đất. Ngày 18/6/2024, ông T1 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với ông L, bà T2 do hai bên đã tự thoả thuận giải quyết tranh chấp. Do đó, có căn cứ để HĐXX đình chỉ toàn bộ yêu cầu của ông T1 theo khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Áp dụng Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. HĐXX thấy có căn cứ để tuyên buộc nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng trong vụ án như sau:

*3.1 Về án phí sơ thẩm:*

- Buộc ông Lâm Phương X chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng chuyển nhượng đất bị tuyên vô hiệu là 300.000 đồng. Do ông L, bà T2 có đơn xin được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí do thuộc trường hợp quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên ông X phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch kể cả phần nghĩa vụ liên đới phải hoàn trả cho bà D trên số tiền 220.000.000 đồng và phần nghĩa vụ cá nhân phải hoàn trả là 417.345.000 đồng. Do đó án phí dân sự có giá ngạch tổng cộng hai khoản phải chịu là : 20.000.000 đồng + 217.345.000 đồng x 4% = **28.693.800 đồng**.

Buộc ông Lâm Phương X chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng cầm cố đất bị tuyên vô hiệu là 300.000 đồng. Do ông L, bà T2 có đơn xin được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí do thuộc trường hợp quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy

ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên ông X phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà D trên số tiền 140.000.000 đồng. Do đó án phí dân sự có giá ngạch ông X phải chịu là 140.000.000 đồng x 5% = 7.000.000 đồng.

**Tổng cộng ông Lâm Phương X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.993.000 đồng.**

- Buộc bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng chuyển nhượng đất bị tuyên vô hiệu là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng cầm cố đất bị tuyên vô hiệu là 300.000 đồng. Tổng cộng là 600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tổng cộng là 15.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002730 ngày 27/12/2022 và biên lai thu tiền số 0002729 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 1.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002711 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang do đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập.

### 3.2 Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí định giá tài sản là 9.600.000 đồng theo hoá đơn giá trị gia tăng số 00000019 ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH MTV Đ và chi phí trích đo địa chính là 5.450.940 đồng theo hoá đơn giá trị gia tăng số 00000320 ngày 20/4/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Tổng cộng số tiền là 15.050.940 đồng. Bà D đã tạm ứng trước số tiền 9.600.000 đồng, ông T1 đã tạm ứng trước số tiền 5.450.940 đồng

Xem xét thẩm định tại chỗ và định giá để làm cơ sở giải quyết tranh chấp liên quan đến các hợp đồng giữa bà D với ông X, ông L, bà T2 nên ông X, Ông X, ông L, bà T2 cùng chịu số tiền 15.050.940 đồng X 50% = 7.525.470 đồng; Bà diện phải chịu số tiền 15.050.940 đồng X 50% = 7.525.470 đồng. Do bà D và ông T1 đã tạm ứng trước chi phí nên ông X, ông L, bà T2 có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho bà D số tiền 2.074.530 đồng; có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T1 số tiền 5.450.940 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 138, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 288, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

**Tuyên xử:**

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 giữa bà Phan Thị Kim D và ông Lâm Phương X vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Phương X, ông Lâm Văn L, bà Tô Ngọc T2 phải liên đới hoàn trả lại số tiền 220.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà Phan Thị Kim D. Buộc ông Lâm Phương X phải hoàn trả cho bà D số tiền 417.345.000đ (Bốn trăm mười bảy triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Bà D hiện không còn quản lý, sử dụng đất này nên không có nghĩa vụ giao trả đất.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/5/2021 giữa bà Phan Thị Kim D với ông Lâm Phương X, ông Lâm Văn L, bà Tô Ngọc T2 vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Phương X, ông Lâm Văn L2, bà Tô Ngọc T2 liên đới hoàn trả lại cho bà Phan Thị Kim D số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Bà D hiện không còn quản lý, sử dụng đất này nên không có nghĩa vụ giao trả đất.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi của bà D đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do không canh tác được với số tiền yêu cầu là 90.000.000 đồng do bà D tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện. Hậu quả của việc đình chỉ được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn L và bà Tô Ngọc T2 do ông, bà tự nguyện rút lại. Huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành do căn cứ áp dụng không còn. Hậu quả của việc đình chỉ được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

5. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc của ông Nguyễn Quốc T1 do ông T1 tự nguyện rút lại. Hậu quả của việc đình chỉ được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Lâm Phương X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.993.000đ (Ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng).

- Buộc bà Phan Thị Kim D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng chuyển nhượng đất bị tuyên vô hiệu là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng cầm cố đất bị tuyên vô hiệu là 300.000 đồng. Tổng cộng là 600.000 đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tổng cộng là 15.500.000

đồng theo biên lai thu tiền số 0002730 ngày 27/12/2022 và biên lai thu tiền số 0002729 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002711 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

7. Về chi phí tố tụng khác: Ông X, ông L, bà T2 phải hoàn trả lại cho bà Phan Thị Kim D số tiền 2.074.530 đồng; Ông X, ông L, bà T2 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 5.450.940 đồng.

8. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 22/7/2024). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND huyện Giang Thành;
- Chi cục THADS huyện Giang Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

**Nguyễn Ngọc Hồng Phong**