

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CẦN ĐƯỚC  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 126/2024/DS-ST  
Ngày: 23-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp  
đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC, TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Võ Thu Xuân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Phạm Văn Thành;
- Ông Nguyễn Đăng Khoa;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Tòa án nhân dân huyện Cần Đước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 520/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1985;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông N:* Bà Võ Thị K, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Số A, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, có mặt. (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2023).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông N:* Luật sư Nguyễn Anh T – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Mỹ H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số H, Quốc lộ E, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Ngô Kim K1, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số F, Đ, Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C;

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Hồng Bảo T1 – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ E, Khu phố C, trung tâm thương mại K2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

2. Văn phòng C1;

*Người đại diện pháp luật:* Bà Huỳnh Thị Lệ T2 – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số B, đường N, tổ I, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. Ông Đỗ Trọng T3, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số F, ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, tạm trú: Số B, ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T3:* Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số F, ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt. (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng N trình bày như sau:*

Ông Nghĩa là chủ sử dụng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại số A, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông N có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này. Thông qua môi giới, ông Ngô Kim K1 đến thỏa thuận mua thửa đất số 47 của ông N. Vào ngày 20/01/2022, ông N và ông K1 lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền thửa đất số 47 và căn nhà gắn liền với đất với giá chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng. Trên văn bản thỏa thuận có nội dung “*bên B (tức bên nhận chuyển nhượng) đã giao cho bên A (tức bên chuyển nhượng) số tiền là 1.000.000.000 đồng Việt Nam (một tỷ đồng). Trong tháng giêng (âm lịch) năm 2022 bên B sẽ giao cho bên A 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và bên A sẽ bàn giao căn nhà trên thửa đất cho bên B*”.

Nhưng thực tế ngày 20/01/2022, ông K1 không giao đủ 1.000.000.000 đồng như trong văn bản thỏa thuận, ông N chỉ nhận của ông K1 số tiền 950.000.000 đồng, cụ thể: Vào ngày 20/01/2022, ông K1 có giao trực tiếp cho ông N số tiền 800.000.000 đồng và sau đó khoảng 02 ngày, ông K1 chuyển khoản vào số tài khoản của ông N số tiền 150.000.000 đồng.

Đến hạn thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận chuyển nhượng, ông K1 không thanh toán số tiền còn lại, ông N đã liên lạc nhiều lần nhưng ông K1 vẫn không thanh toán số tiền chuyển nhượng. Sau đó, ông N đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông K1 tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông N có tìm hiểu thì ông N mới biết là ông K1 đã được đứng tên thửa đất số 47 của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông N xác định người mà ông N thỏa thuận chuyển nhượng đất là ông T3, còn ông T3 thỏa thuận để ông K1 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng là thỏa thuận giữa ông T3 và ông K1, nhưng ông N cũng đồng ý ký hợp đồng với ông K1, bởi vì nghĩ ông T3 và ông K1 là cha con. Số tiền 950.000.000 đồng, ông N nhận từ ông T3, ông N không có nhận khoản tiền nào từ ông K1. Sau khi tòa án thụ lý vụ án, phía ông T3 không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, sau khi ông K1 được đứng tên thừa đất 47, đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Ông N yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông N yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 649, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận vào ngày 20/01/2022 giữa ông N và ông K1 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24723.22.281.2496693.BĐ giữa ông Ngô Kim K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vào ngày 27/01/2022 do Văn phòng C1 công chứng đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; Yêu cầu được đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông N luật sư Nguyễn Anh T trình bày:*

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm về thời gian thanh toán, bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán xong tiền chuyển nhượng đã làm thủ tục đứng tên đối với thửa đất số 47 và thế chấp thửa đất số 47 để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Bị đơn ông Ngô Kim K1 trình bày tại phiên tòa như sau:*

Ông K1 là bạn bè ngoài xã hội với ông T3. Vào ngày 20/01/2022, ông K1 và ông N lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 47, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An cùng với căn nhà có trên đất. Tuy nhiên, ông K1 được ông Đỗ Trọng T3 nhờ đứng tên giùm trên văn bản thỏa thuận này, chứ ông K1 không phải là người mua nhà đất thật sự của ông N. Vì ông K1 chỉ là người đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giá chuyển nhượng là do ông T3 với ông N thỏa thuận chứ ông K1 không biết. Đến khi ký tên tại Văn phòng công chứng thì ông K1 có thấy giá chuyển nhượng trên văn bản thỏa thuận. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng là do ông T3 trực tiếp giao cho ông N, chứ ông K1 không có giao nên cũng không biết số tiền đã giao nhận là bao nhiêu. Theo ông K1 được biết ông T3 đã giao tiền 02 lần cho ông N nhưng số tiền chính xác là bao nhiêu thì ông K1 không biết. Đến khi Tòa án thụ lý vụ án thì ông K1 mới biết được số tiền ông T3 đã thanh toán cho ông Nghĩa là 950.000.000 đồng. Ông N cũng không có giao đất cho ông K1.

Việc ông T3 nhờ ông K1 đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng là không có thù lao. Việc đứng tên giùm giữa ông T3 và ông K1 có làm giấy tay thể hiện nội dung ông K1 là người đứng tên giùm cho ông T3 trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, ông K1 đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K1 và ông N đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, tỉnh Long An số công chứng 649, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận vào ngày 20/01/2022; Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24723.22.281.2496693.BĐ giữa ông K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ký kết vào ngày 27/01/2022 do Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 1074, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD thì giữa ông K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã hủy bỏ hợp đồng thế chấp này, ông K1 đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 47 nhưng ông K1 không nộp hồ sơ xóa đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trọng T3 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Giữa ông T3 và ông K1 có thỏa thuận về việc ông T3 nhờ ông K1 đứng tên giùm là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng N đối với thửa đất số 47. Giữa 02 bên có làm văn bản thỏa thuận về việc nhờ đứng tên giùm. Thời điểm ông T3 và ông N thỏa thuận về chuyển nhượng thửa đất số 47 thì ông T3 đang vướng nợ xấu trên hệ thống ngân hàng nên không thể vay tiền để trả tiền mua đất cho ông N nên mới nhờ ông K1 đứng tên giùm bên nhận chuyển nhượng và vay tiền tại Ngân hàng để thanh toán tiền cho ông N.

Trong quá trình giao dịch, phía ông T3 đã giao cho ông N số tiền 1.000.000.000 đồng, trừ tiền môi giới 50.000.000 đồng, thì ông N còn được nhận là 950.000.000 đồng. Nhưng ông T3 xác định ông T3 giao cho ông N 1.000.000.000 đồng.

Nay, ông T3 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N nữa và yêu cầu ông N trả lại số tiền 950.000.000 đồng.

*Văn phòng C trình bày tại Công văn số 32/CV ngày 17/10/2023 như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 649, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông N và ông K1 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự pháp luật quy định nên Văn phòng C không đồng ý hủy bỏ. Văn phòng C yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt đối với Văn phòng C.

*Văn phòng C1 trình bày tại Công văn số 20/CV-VPCCLVD ngày 15/3/2024 như sau:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Sở G do Văn phòng C1 tiếp nhận và chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục công chứng theo quy định về pháp luật công chứng. Công chứng viên đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên, các bên đã đọc nội dung hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Văn phòng C1 yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ theo quy định tại các Điều 35, 39, 97, 98, 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy

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

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 423, Điều 424, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 649, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐCN ngày 20/01/2022 giữa ông Nguyễn Trọng N và ông Ngô Kim K1.

- Đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24723.22.281.2496693 giữa ông K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được công chứng tại Văn phòng C1, ông K1 đã tất toán tất cả các khoản nợ của Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét.

- Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N khởi kiện bị đơn ông Ngô Kim K1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; 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 Cần Đức, tỉnh Long An.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, Văn phòng C1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với Văn phòng C, Văn phòng C1. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Trọng T3 là bà Đỗ Thị Thúy S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà S.

[1.3] Tại Công văn số 171/MB-SGD2 ngày 16/8/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Sở G đã xác định ông K1 đã thực hiện xong nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng số 24723.22.281.2496693.BĐ giữa ông Ngô Kim K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, Ngân hàng đã thực hiện giải chấp và bàn giao tài sản cho ông K1, do đó việc giải quyết vụ án không còn liên quan quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q nên Tòa án không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.1] Quan hệ tranh chấp và pháp luật áp dụng: Ông Nguyễn Trọng N khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, tọa lạc khu

phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An là tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất theo Điều 500 Bộ luật Dân sự;

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên, có căn cứ xác định vào ngày 22/01/2022, giữa ông N và ông T3 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An do ông N đứng tên và thống nhất để người đứng tên bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Kim K1. Từ đó, ông N và ông K1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 47, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 649, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2022. Đến ngày 27/01/2022, ông K1 được đăng ký biến động đứng tên đối với thửa đất số 47.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông N và ông K1 thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên căn cứ Điều 423, Điều 425 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông K1 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An do Văn phòng C số công chứng 649, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 20/01/2022.

[3.2] Về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp số 24723.22.281.2496693.BĐ giữa ông Ngô Kim K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ký kết vào ngày 27/01/2022 do Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 1074, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Mặc dù, tại Công văn số 171/MB-SGD2 ngày 16/8/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Sở G xác định ông K1 đã thực hiện xong nghĩa vụ được bảo đảm tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 24723.22.281.2496693.BĐ nhưng, Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm thế chấp thửa đất số 47 ông K1 biết rõ ông K1 được đứng tên thửa đất số 47 là đứng giùm cho người khác và ông K1 cũng xác định ông N không bàn giao thửa đất số 47 cho ông K1 quản lý sử dụng, do đó việc thế chấp tài sản giữa ông K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là trái quy định pháp luật, mặt khác sau khi nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 47, ông K1 không thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, vô hiệu hợp đồng thế chấp số 24723.22.281.2496693.BĐ giữa ông Ngô Kim K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ký kết vào ngày 27/01/2022 do Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 1074, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, để đảm bảo thi hành án.

[3.3] Giải quyết hậu quả hợp đồng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông K1 và ông N xác định ông K1 thực tế không có nhận chuyển nhượng đất từ ông N, ông K1 không có giao tiền chuyển nhượng cho ông N, ông N cũng không bàn giao đất cho ông K1, nên không có hậu quả hợp đồng giữa ông K1 và ông N.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Trọng T3 và số tiền chuyển nhượng cũng là tiền của ông T3

thanh toán cho ông N. Ông T3 cũng có nộp yêu cầu độc lập yêu cầu ông N trả lại số tiền là 950.000.000 đồng, ông T3 thuộc trường phải nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Điều 146 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 25 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tòa án đã ban hành Thông báo nộp tạm ứng án số 1091/TB-TA ngày 15/7/2024 và tổng đạt cho ông T3 nhưng ông T3 không nộp tạm ứng án phí sơ thẩm nên Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của ông T3 trong vụ án này.

Về phía ông K1, trong quá trình giải quyết vụ án, ông K1 xác định ông K1 là người đứng ra vay tiền và trả tiền vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q giùm cho ông T3, ông K1 đã được Tòa án giải thích về việc ông K1 được quyền khởi kiện ông T3 đối với số tiền ông K1 đã trả nợ thay ông T3 nhưng ông K1 xác định không khởi kiện trong vụ án này.

Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ thụ lý và xem xét giải quyết trong phạm vi khởi kiện của đương sự. Trong trường hợp, ông K1, ông T3 có tranh chấp về các khoản tiền nêu trên thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: 1.200.000 đồng, ông N đã nộp tạm ứng, ông K1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông N.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Ý kiến của người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Án phí: Ông K1 phải chịu án phí theo quy định pháp luật. H1 lại tiền tạm ứng án phí cho ông N.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 423; Điều 429; Điều 500; Điều 501; Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N đối với bị đơn ông Ngô Kim K1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Trọng N với ông Ngô Kim K1 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 220,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng, số công chứng 649, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 20/01/2022.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 24723.22.281.2496693.BĐ giữa ông Ngô Kim K1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 220,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An do Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 1074, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022.

Ông Nguyễn Trọng N được quyền đến C2 có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 220,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Về chi phí tố tụng: 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng. Ông Ngô Kim K1 có trách nhiệm hoàn lại chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa L 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Ông Ngô Kim K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng. H1 lại tiền tạm ứng án cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa L 34.350.000 (Ba mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0000959, 0000960 cùng ngày 14/11/2022, 0006026 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Đức;
- THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Nguyễn Võ Thu Xuân**



