

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày: 30-7-2025

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Tấn Dũng.
- Ông Nguyễn Tuấn Lam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Y Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thái Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh ngày 01/02/1955. Địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

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

3.1 Ông Dương Hoàng C, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

3.2 Bà Trần Thị H, sinh ngày 01/01/1961. Người đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị H theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ, sinh ngày 01/02/1955. Cùng địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/02/2025). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2024 trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Văn T, trình bày:* Không nhớ ngày tháng 5 năm 2023 ông Dương Hoàng C có chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 2872,3m² thuộc thửa 757, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 2855,5m² tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5) với giá 95.000.000đ/1.000m², việc chuyển nhượng đất có làm hợp đồng, hiện ông đã được cấp quyền sử dụng đất. Ngoài diện tích đất tranh chấp trên, ông còn nhận chuyển nhượng từ ông C1 các thửa đất khác nhưng không nhớ thửa đất nào, diện tích và bao nhiêu tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất do bạn mua bán tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông không có sử dụng, mà cho ông C thuê lại đất tranh chấp để nuôi cá, giá thuê 8.000.000đ/01 năm, thời hạn thuê 01 năm, việc thuê đất không có làm văn bản, chỉ nói miệng. Hiện ông C không còn thuê ao của ông nữa. Ông không biết ông Đ trồng mai và các loại cây khác khi nào, khi mua đất ông có kiểm tra, ông có thấy dừa, mai, trại, đường đal, mộ trên đất như Tòa án đã thẩm định, ông không có hỏi ông C cây trồng trên đất và trại là của ai nhưng ông biết là tài sản của ông Đ, ông C có nói với ông đất chuyển nhượng đã cố cho ông Đ với giá 2 cây (20 chỉ) vàng 24kra, ông và ông C cũng không có thỏa thuận khi nào ông Đ di dời tài sản trên đất thì ông mới mua, ông có nói với vợ chồng ông Đ nếu sau này có chuyển nhượng đất thì sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, vợ ông Đ nói tới mùa lúa thì bán cho vợ chồng ông Đ, lúc đó chưa nói giá đất bao nhiêu, chỉ nói thị trường bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, **sau đó vợ chồng ông Đ đổi ý không chịu mua đất nữa.**

Lúc đầu đường đal nhỏ, sau đó ông Đ mở rộng nên ông mới nói, không cho làm nữa nhưng ông Đ đã làm xong đường như hiện nay, ông cũng không báo chính quyền địa phương việc ông Đ mở rộng đường đal. Ông Đ trồng cây trên đất của ông có chiều ngang phía trên 03m, dài khoảng 20m. Lúc đầu cá trong ao thì ông Đ nói ông Đ mua thả nhưng sau này hỏi lại ông C thì ông C nói cá tra của ông C nuôi còn sót lại, hiện tại trong ao không biết còn cá sót lại không.

Không nhớ ngày tháng năm 2023, sau khi ông được cấp quyền sử dụng đất thì ông có điện cho ông C nói là lấy lại ao và bờ hằm (thành ao), tức là đất tranh chấp thì ông C nói với ông cho ông Đ 02 tháng để di dời, sau đó ông C nói cho ông Đ thuê bờ hằm

01 năm nhưng ông không đồng ý, ông có đến gặp ông Đ, yêu cầu di dời cây, cá dưới hầm ông Đ nuôi, ông Đ nói đổ ai dám di dời nên ông có nói để nhờ chính quyền giải quyết. Không nhớ ngày tháng 4 năm 2025 ông Đ trồng thêm 25 cây lồng mức trên đất tranh chấp, ông có báo chính quyền địa phương, Ủy ban xã L có lập Biên bản nhưng ông không giữ Biên bản, địa chính xã là ông Q nói sẽ cung cấp cho Tòa án.

Việc ông nhận chuyển nhượng đất của ông C có thỏa thuận, khi nào ông C có tiền mua lại đất thì ông thống nhất chuyển nhượng lại đất cho ông C, vì ông C là cháu ruột ông, nhưng chỉ thỏa thuận cho ông C mua lại trong thời hạn 01 năm, trong tờ thỏa thuận ông nộp cho Tòa án không có thời hạn, nhưng khi làm tờ thỏa thuận ngày 04/12/2022 không có đọc lại, ông giao cho ông C ghi, việc ông C ghi không thời hạn mua đất lại là không đúng, lúc đó ông nói cho ông C mua đất lại trong thời hạn 01 năm thì chỉ có mặt vợ chồng ông và ông C, không có ai chứng kiến, ông C ghi tờ thỏa thuận mua lại đất thì ông C, ông T1 ký tên xong mới đưa cho ông ký sau, ông tin tưởng nên cũng ký tên, không có đọc lại, nhưng ông thống nhất chữ trong “Tờ thỏa thuận và giao quyền sử dụng đất” ngày 04/12/2022 là của ông.

Ngôi mộ trên đất là của cha ruột ông C, anh chú bác với ông, ông không yêu cầu ông C di dời mộ. Khi tranh chấp quyền sử dụng đất thì ông có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng L với số tiền vay 150.000.000đ nhưng ông đã trả tiền cho Ngân hàng xong, đã xóa thế chấp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ thì ông không chấp nhận toàn bộ, do Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông C đã hoàn thành xong thủ tục, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đồng ý cho ông Đ trồng cây, làm đường đi nên ông không chấp nhận bồi thường cho ông Đ, ông biết đường đal, cây dừa nếu di dời thì không sử dụng đất, trước đây ông cũng thống nhất chuyển nhượng đất cho ông Đ khi nào ông Đ mua hết 02 cái hầm (ao) thì ông mới bán, nhưng nay ông không đồng ý chuyển nhượng nữa, ông Đ mua giá bao nhiêu ông cũng không bán.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H thì ông không có ý kiến gì hết, vì đó là chuyện của ông C và vợ chồng bà H.

Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ di dời cây trồng và tài sản gắn liền với đất như cây mai, dừa, hàng rào, trại... trả lại cho ông phần đất có diện tích 2872,3m² thuộc thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3 (theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 2855,5m² tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5), đất tọa lạc tại ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Dương Hoàng C. Ngoài ra, không trình bày hay yêu cầu gì khác.

* Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, trình bày: Bà Trần Thị H là vợ ông, giấy tờ cổ đất là bà H và ông C ký kết. Không nhớ ngày tháng năm 2000 ông có hỏi ông C để trồng mai trên thành hầm, sau đó đến năm 2021 thì nhận cổ phần đất tranh chấp, không nhớ diện tích, chỉ biết khoảng 02 công (bao gồm luôn cái ao), với giá 20 chỉ vàng 24kra (loại 9999) thời hạn cổ 03 năm, sau 03 năm ông C không chuộc đất lại thì ông tiếp tục canh tác, việc cổ đất có làm giấy tay. Khi ông C chuyển nhượng phần đất cổ cho ông T thì ông có biết, ông có nói ai sử dụng đất tranh chấp thì trả lại cho ông 20 chỉ vàng, ông C có đến thông báo cho ông là bán đất, nhưng không nói cho ông thời hạn để di dời tài sản trên đất, chỉ có sau khi sự việc xảy ra thì ông T mới yêu cầu ông di dời tài sản, vì đất ông T đã mua nên ông không đồng ý.

Không nhớ ngày tháng năm 2022 ông C có đến gặp ông, kêu bán phần đất tranh chấp với giá 600.000.000đ, ông nói giá cao quá, cũng không có trả giá, không mua, và có nói với ông C khi nào ông C bán cho ai được với giá 600.000.000đ thì trả vàng cổ đất cho ông. Việc ông C vừa cổ đất cho ông, vừa bán cho người khác thì ông không có ngăn cản hay thưa kiện, chỉ có nói ai mua đất thì trả lại cho ông vàng cổ đất.

Khi ông làm đường dal, trồng cây, trại không ai tranh chấp hay ngăn cản, vì ông trồng cây và làm đường trước khi ông T mua đất. Dừa, đường dal thì không di dời được, các cây trồng và trại thì di dời được. Cây lồng mức là ông mới trồng quá trình tranh chấp, nếu đất thuộc về ông T thì ông thống nhất di dời.

Khi Ủy ban nhân dân xã L thì ông có thống nhất mua đất lại với giá 95.000.000đ/1 công, khi áp hòa giải ông T đòi 160.000.000đ/1 công, lên xã thì ông T đòi 130.000.000đ/01 công nên ông không đồng ý mua. Ông thống nhất mua đất tranh chấp với giá 125.000.000đ/công nhưng với điều kiện ông C phải trả ngay cho vợ chồng ông 20 chỉ vàng cổ đất. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, có yêu cầu phản tố, yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Hoàng C với ông Dương Văn T được lập tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 06 tháng 12 năm 2022.

+ Yêu cầu ông T bồi thường tiền làm lối đi là 27.000.000đ, cây dừa 2.500.000đ x 17 cây = 42.500.000đ, trại trồng hoa kiểng 2.500.000đ, sang nhượng phần đất có diện tích 2872,3m² thuộc thửa 757, tờ bản đồ số 3 (theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 2855,5m² tương ứng thửa số 183, tờ bản đồ số 5) đất tọa lạc tại xã L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng cho ông với giá 95.000.000đ trên một công tầm cắt.

Bà Trần Thị H có yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận “Giấy cổ đất ngày 14/5/2022” giữa ông Dương Hoàng C và bà Trần Thị H, nghĩa là hủy giấy cổ đất hai bên, yêu cầu ông C trả lại 20 chỉ vàng 24ka (vàng 9999), vàng cổ đất cho bà H. Bà H thống nhất trả lại phần đất đã cổ cho ông C, không thống nhất trả đất cổ (đất tranh chấp) cho ông T, vì vợ chồng ông không có mua bán dính líu gì đến ông T. Ông thống nhất giá vàng 24 kra (9999) thời điểm hiện tại là 11.000.000đ/1chỉ. Ngoài ra, ông không trình bày hay yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hoàng C, trình bày: Vào năm 2021, không nhớ ngày tháng ông có cổ cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất tranh chấp, có diện tích 2872,3m² thuộc thửa 757, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp do ông đứng tên quyền sử dụng đất, thời hạn cổ 03 năm, giá cổ 20 chỉ vàng 24kra, loại vàng 9T8, thống nhất loại vàng 9999 như vợ chồng ông Đ trình bày, việc cổ đất có làm giấy tay giữa ông với vợ ông Đ là bà Trần Thị H. Do thiếu nợ Ngân hàng không có khả năng trả nên ngày 06/12/2022 ông chuyển nhượng phần đất đã cổ cho ông Dương Văn T với giá 95.000.000đ/01 công, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng công chứng chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H. Khi chuyển nhượng đất cho ông T thì giữa ông và ông T có thỏa thuận, khi nào ông có tiền mua lại đất thì ông T chuyển nhượng lại cho ông, không quy định thời hạn, việc ông T trình bày thời hạn mua lại đất 01 năm là không đúng. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông T thì ông có thông báo cho vợ chồng ông Đ biết, nếu vợ chồng ông Đ không mua đất thì cho ông T mua, với giá 600.000.000đ, vợ chồng ông Đ nói không có tiền, bán được cho ông T thì bán đi, lúc đó không có thỏa thuận hay đề cập đến việc di dời tài sản trên đất của ông Đ như thế nào. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông T thì có trình bày phần đất tranh chấp đã cổ đất cho ông Đ 02 cây vàng và ông T biết trên đất chuyển nhượng có tài sản của ông Đ, lúc đó giữa ông và ông T không có thỏa thuận hay gặp ông Đ bàn bạc tài sản trên đất của ông Đ giải quyết như thế nào, khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông T cho ông thuê lại 01 năm nuôi cá, sau 01 năm lấy lại, ông có nói với ông T cho ông Đ thuê lại đất nhưng ông T không chịu, mà cho thời hạn 02 tháng để di dời cây trồng và tài sản trên đất. Tiền chuyển nhượng đất cho ông T không đủ ông trả nợ nên ông không thể trả lại vàng cổ đất cho ông Đ sau khi chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông T, ông hết cách nên vừa cổ đất cho vợ chồng ông Đ, vừa chuyển nhượng đất cho ông T.*

Trên đất tranh chấp hiện có ngôi mộ của cha ruột ông, 01 cái ao nuôi cá, hiện không có thả cá, thành ao thì ông Đ trồng mai, dừa, chuối và cái trại treo cây cảnh. Con đường lát đal là của ông Đ làm, không rõ bao nhiêu tiền, cây gòn là để làm ranh, do cha ruột ông trồng. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ và yêu cầu độc lập của bà H thì ông không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T, thống nhất theo yêu cầu của bà H, đồng ý hủy “Giấy cổ đất ngày 14/5/2022 âl” giữa ông và bà Trần Thị H, thống nhất trả lại 20 chỉ vàng 24ka (vàng 9999), vàng cổ đất cho bà H. còn những yêu cầu khác của ông Đ như: Bồi thường tiền làm lối đi, cây trồng, yêu cầu được nhận chuyển nhượng đất tranh chấp thì ông không có ý kiến gì hết, vấn đề hai bên mua bán làm gì thì làm. Ông thống nhất giá vàng 24 kra (9999) thời điểm hiện tại là 11.000.000đ/1chỉ. Ngoài ra, không tranh chấp hay yêu cầu nào khác.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 13/02/2025:

1. Giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3 tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, khu vực 1, vị trí 2 trị giá 90.000đ/m²(chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

2. 17 cây dừa trị giá 2.500.000đ/1 cây.

3. 191 cây mai vàng loại cây kiểng nên không định giá được.

4. 07 cây chuối trị giá 60.000đ/01cây.

5. 01 cây gòn (ranh ông Đức C2 ruột ông C trồng) không định giá được, không có trong danh mục.

6. Trại hoa có diện tích 8,3m² trị giá 2.500.000đ.

7. Đal lót đường có diện tích 86,8m² trị giá 27.000.000đ.

8. Ngôi mộ của ông Dương Tấn Đ1 có diện tích 4,1m² loại 1 trị giá 10.000.000đ.

Tại công văn 120/UBND-HC ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện H và Công văn 91/CNVPĐKĐĐHHN-ĐKCG&TTLT ngày 14/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung:

“Thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Tấn Đ1, có số bìa AO 377513, sổ vào sổ H002425, ngày 19 tháng 12 năm 2008 tương ứng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 3, bản đồ 299, số bìa O 776021, sổ vào sổ 01667QSDĐ A1, đúng trình tự, thủ tục theo quy định, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không đo đạc thực tế và không phát sinh tranh chấp (đính kèm: Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Năm 2019, ông Dương Hoàng C nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Dương Tấn Đ1, thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông Dương Hoàng C, có số bìa CP 809428, sổ vào sổ CS03237, ngày 15 tháng 01 năm 2019, đúng trình tự, thủ tục theo quy định (*đính kèm: Văn bản phân chia di sản thừa kế; Trích lục; Biên bản; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

- Năm 2023, ông Dương Hoàng C đăng ký đo đạc lại diện tích thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật, chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2023 (*đính kèm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, Biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính; Trích lục; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

- Ông Dương Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3 của ông Dương Hoàng C và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn T, có số bìa DK 989762, sổ vào sổ CS05743, ngày 11 tháng 5 năm 2023, đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- Ngày 29/5/2023, ông Dương Văn T đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo bản đồ địa chính chính quy 2023 đối với thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3, diện tích: 2875,3m², đất tọa lạc tại xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, số phát hành DK 989762, sổ vào sổ cấp GCN: CS05743 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số phát hành DM 957860, sổ vào sổ cấp GCN: CN02860, cấp ngày 27/10/2023, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5, diện tích: 2855,5m², đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Đến thời điểm hiện tại, ông Dương Văn T chưa liên hệ để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*đính kèm: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

- Diện tích thửa đất có chênh lệch là do đo đạc lại theo bản đồ địa chính chính quy năm 2023”.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án theo đúng các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về nội dung: Căn cứ các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 117, 310, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H có nghĩa vụ di dời các cây trồng và tài sản khác để trả lại cho ông T diện tích đất 2855,52m² thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 5 do ông T đứng tên gồm 191 cây mai vàng (loại cây kiểng), 07 cây chuối, trại hoa có diện tích 8,3m². Không

chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông Đ di dời đường đal có diện tích 86,8m² và 17 cây dừa.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại các cây trồng gồm dừa trị giá 3.000.000đ/cây (17 cây); M trị giá 500.000đ/cây (191 cây), trại trị giá 5.000.000đ (diện tích 8,3m²).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ về việc yêu cầu ông T trả giá trị đường đal và giá trị 17 cây dừa theo giá đã định.

4. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/5/2022 al giữa bà H và ông C vô hiệu. Buộc ông Dương Hoàng C trả lại cho bà Trần Thị H 20 chỉ vàng 24kra (9999). Buộc bà H và những người liên quan di dời cây trồng, tài sản gắn liền với đất (trừ đường đal và 17 cây dừa) **trả lại phần đất nhận cầm cố cho ông T.**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Dương Văn T yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Hoàng C với ông Dương Văn T, yêu cầu ông T bồi thường (trả giá trị) đối với tài sản trên đất tranh chấp, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông C trả lại vàng cổ đất và đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, tỉnh Đồng Tháp nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và **bồi thường thiệt hại tài sản** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 8 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; các khoản 3, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 2855,5m² trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 trở về mốc M1 tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính năm 2023 (thuộc thửa 757, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính năm 2001), đất tọa xã L nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Nguyên đơn ông Dương Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ di dời tài sản trên đất, trả lại cho ông T phần đất theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 2855,5m² trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 trở về mốc M1 tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính năm 2023 (thuộc thửa 757, tờ

bản đồ số 3 bản đồ địa chính năm 2001), đất tọa lạc xã L, tỉnh Đồng Tháp do ông T đứng tên quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ.

[4] Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C lập vào ngày 06/12/2022 tại Ủy ban nhân dân xã L và bồi thường giá trị tài sản trên đất như lối đi (đường dal) trị giá 27.000.000đ, 17 cây dừa trị giá 42.500.000đ, trại trồng hoa kiểng 2.500.000đ, yêu cầu ông T chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông Đ với giá 95.000.000đ trên một công tằm cắt.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H yêu cầu **hủy** “Giấy cổ đất ngày 14/5/2022 âl” giữa ông Dương Hoàng C và bà Trần Thị H, yêu cầu ông C trả lại cho bà H 20 (hai mươi) chỉ vàng 24kra (loại vàng 9999). Bà H thống nhất trả lại phần đất cổ (đất đang tranh chấp) cho ông C, không thống nhất trả đất cổ cho ông T.

[6] Ông Dương Hoàng C chấp nhận yêu cầu của bà H, thống nhất **hủy** “Giấy cổ đất ngày 14/5/2022 âl” giữa ông và bà Trần Thị H, ông trả lại cho bà H 20 chỉ vàng 24kra (loại vàng 9999), không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T.

Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm:

[7] Để chứng minh cho yêu cầu của mình ông T xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2022 được lập tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, ông Dương Hoàng C cũng thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T. Tại Công văn 120/UBND-HC ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: “Ông Dương Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 757, tờ bản đồ số 3 của ông Dương Hoàng C và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn T, có số bìa DK 989762, số vào sổ CS05743, ngày 11 tháng 5 năm 2023, đúng trình tự, thủ tục theo quy định”. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông T và ông C đã tuân thủ về hình thức và nội dung được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phần đất tranh chấp ông Dương Văn T được cấp quyền sử dụng là đúng trình tự, thủ tục quy định.

[8] Ông Nguyễn Văn Đ thừa nhận “Vào năm 2022 ông C có đến gặp ông kêu bán phần đất tranh chấp với giá 600.000.000đ, ông nói giá cao quá, không mua, khi nào ông C bán cho ai được với giá 600.000.000đ thì trả vàng cổ đất lại cho ông”. Điều này, cho thấy ông Nguyễn Văn Đ biết việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T nhưng không tranh chấp, ngăn cản hay yêu cầu ông C trả lại vàng cổ đất cho vợ chồng ông Đ trước mới được chuyển nhượng đất cổ cho ông T nhưng ông Đ

thống nhất cho ông C chuyển nhượng đất cổ cho người khác và chỉ nói khi nào chuyển nhượng được thì trả lại vàng cổ đất.

[9] Tại phiên tòa ông T thừa nhận khi mua đất có kiểm tra, có thấy dừa, mai, trại, đường đal, mộ trên đất như Tòa án thẩm định và ông T biết là tài sản trên đất tranh chấp là của ông Đ, biết đất nhận chuyển nhượng ông C đã cổ cho ông Đ trước đó và ông T cũng không thỏa thuận với ông Đ, ông C về việc di dời tài sản của ông Đ xong mới nhận chuyển nhượng đất, còn đường đal, dừa thì ông T thừa nhận là tài sản không di dời được, nếu di dời sẽ hư hỏng, không sử dụng được. Thực tế, đường đal, dừa là tài sản nếu di dời sẽ bị hư hỏng nặng, thiệt hại, không sử dụng đất. Đối với tài sản khác như trại, chuối, mai, lòng mức...là tài sản có thể di dời được và ông Đ thống nhất, nếu đất tranh chấp thuộc về ông T thì ông Đ đồng ý di dời.

[10] Tại “Giấy cổ đất” ngày 14/5/2022 đã thỏa thuận thời hạn cổ đất là 03 năm (đến ngày 14/5/2025), trong vòng 03 năm ông C được quyền chuộc lại phần đất tranh chấp, nếu trong 03 năm không chuộc đất lại thì bà Trần Thị H tiếp tục sử dụng đất. Phần đất tranh chấp ông C vừa cầm cổ cho ông Đ lại vừa chuyển nhượng cho ông T, lẽ ra trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T thì ông C phải trả lại vàng cổ đất cho bà H và yêu cầu bà H, ông Đ di dời tài sản trên đất hoặc khi nhận được tiền chuyển nhượng đất từ ông T thì ông C phải trả lại vàng cổ cho bà H. Mặt khác, ông T biết trên đất nhận chuyển nhượng có tài sản của ông Đ thì trước khi hai bên chuyển nhượng phải thương lượng, giải quyết trước hợp đồng cầm cổ đất với bà H, ông Đ.

[11] Tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định “người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật”. Nghĩa là, không quy định cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cổ quyền sử dụng đất.

[12] Tại khoản 2 Điều 311 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên cầm cổ “Báo cho bên nhận cầm cổ về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cổ, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận cầm cổ có quyền hủy hợp đồng cầm cổ tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cổ”. Thực tế, ông T, ông Đ đều biết việc ông C vừa cầm cổ đất cho ông Đ, lại vừa chuyển nhượng đất cho ông T nhưng ông T, ông Đ không yêu cầu ông C giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cổ hay thỏa thuận cho ông Đ tiếp tục duy trì hợp đồng cầm cổ. Mặt khác, ông T từng thống nhất chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Đ với điều kiện ông Đ phải nhận chuyển nhượng (mua) thêm phần đất khác (thêm một cái ao). Ông Đ cũng thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp và phần đất khác của ông T nhưng với điều kiện ông C phải trả lại ngay 20 chỉ vàng cổ đất cho bà H, ông Đ và tại phiên tòa ông T lại trình bày không thống nhất chuyển

nhượng đất tranh chấp cho vợ chồng ông Đ nữa. Như vậy, giữa ông T, ông Đ không thỏa thuận được việc chuyển nhượng đất tranh chấp.

[13] Ông C, bà H đều thống nhất **hủy** “Giấy cổ đất” ngày 14/5/2022 **â** nhưng về hậu quả của việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì ông C thống nhất trả lại vàng cổ đất cho bà H tuy nhiên, bà H do ông Đ đại diện theo ủy quyền chỉ thống nhất trả lại phần đất nhận cố, nghĩa là phần đất tranh chấp cho ông C, không đồng ý di dời tài sản trả lại đất cho ông T là chưa phù hợp như Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [7], [11], [12]. Do đó, Hội đồng xét xử không thể công nhận sự thỏa thuận giữa ông C và bà H đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

[14] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T là có một phần căn cứ để chấp nhận, buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Hoàng di D tài sản trên đất gồm mai, lồng mức, chuối và tài sản khác trên đất có thể di dời được (trừ đường đal, dừa) trả lại cho ông T phần đất có diện tích 2855,5m² trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 trở về mốc M1 tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính năm 2023 (thuộc thửa 757, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính năm 2001), đất tọa lạc xã L, tỉnh Đồng Tháp do ông T đứng tên quyền sử dụng đất, ông Dương Văn T có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản trên đất tranh chấp cho ông Đ, bà H gồm 27.000.000đ (đal lót đường) và 42.500.000đ (17 cây dừa), tổng cộng 69.500.000đ. Do yêu cầu của ông T được chấp nhận một phần nên yêu cầu phản tố của ông Đ được chấp nhận một phần, cụ thể không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T với ông Dương Hoàng C được lập ngày 06/12/2022 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H, không chấp nhận bồi thường trại hoa kiểng với số tiền 2.500.000đ, (chấp nhận yêu cầu ông T trả giá trị đal lót đường, dừa) và yêu cầu ông T chuyển nhượng đất tranh chấp với giá 95.000.000đ trên một công tầm cắt. Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H thì chấp nhận một phần, hủy “Giấy cổ đất” ngày 14/5/2022 **â** giữa ông Dương Hoàng C và bà Trần Thị H, buộc ông Dương Hoàng C trả lại cho bà H 20 (hai mươi) chỉ vàng 24kra (loại vàng 9999), buộc bà H, ông Đ di dời tài sản trên đất có thể di dời được trả lại phần đất nhận cố (tranh chấp) cho ông T là phù hợp với hiện thực khách quan của vụ án, phù hợp với quy định tại Điều 311 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 54 Luật Đất đai năm 2024; các khoản 1, 2, 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Đối với ngôi mộ của ông Dương Tấn Đ1 (cha của ông C) tại vị trí đất tranh chấp ông T không yêu cầu di dời nên Hội đồng xét xử không đề cập đến phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[16] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[17] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tổng cộng 3.543.000đ (trong đó sơ đồ 3.143.000đ, định giá 400.000đ). Do yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu phản tố của ông Đ, yêu cầu độc lập của bà H đều được chấp nhận một phần do đó

ông T, ông Đ, bà H, ông C mỗi người phải chịu $\frac{1}{4}$ chi phí này là 885.750đ. Ông Dương Văn T đã tạm ứng và chi xong. Do đó buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H, ông Dương Hoàng C mỗi người phải trả lại cho ông T 885.750đ (làm tròn 886.000đ) là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[14.1] Buộc ông Dương Văn T chịu 3.475.000đ (số tiền trả giá trị tài sản trên đất) đối với yêu cầu của ông Đ được chấp nhận một phần được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.882.000đ theo biên lai thu số 0014380 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự. Ông T được nhận lại 3.407.000đ.

[14.2] Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Hoàng C 300.000đ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận (phần tài sản di dời, trả đất), ông Đ chịu 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận, 300.000đ đối với yêu cầu trả giá trị trại trên đất tranh chấp không được chấp nhận. Do ông Đ, bà H là người cao tuổi và đơn đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí theo quy định.

[14.3] Buộc ông Dương Hoàng C chịu 11.000.000đ (số vàng cô đất trả lại trả lại cho bà H) đối với yêu cầu độc lập của bà H được chấp nhận.

Là phù hợp các Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 14, các khoản 4, 6 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, các khoản 3, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các khoản 1, 2, 4 Điều 91, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 502, Điều 311 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 8 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 236, Điều 54 Luật Đất đai năm 2024; các khoản 4, 6 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Dương Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Hoàng di dời tài sản trên đất gồm mai, lồng mức, chuối và tài sản khác trên đất có thể di dời (nếu có, trừ đường dal, cây dừa) trả lại cho ông T phần đất có diện tích

2855,5m² trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 trở về mốc M1 tương ứng thửa 183, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính năm 2023 (thuộc thửa 757, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính năm 2001), đất tọa lạc xã L, tỉnh Đồng Tháp do ông T đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ.

2.1 Buộc ông Dương Văn T có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản trên đất tranh chấp cho ông Đ, bà H gồm 27.000.000đ (đất lót đường), 42.500.000đ (17 cây dừa), tổng cộng 69.500.000đ (sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T với ông Dương Hoàng C được lập ngày 06/12/2022 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H.

2.3 Không chấp nhận bồi thường trại hoa kiểng với số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2.4 Không chấp nhận yêu cầu ông T chuyển nhượng đất tranh chấp với giá 95.000.000đ trên một công tằm cắt

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H. Hủy “Giấy cổ đất” ngày 14/5/2022 đã giữa bà Trần Thị H với ông Dương Hoàng C. Buộc ông Dương Hoàng C trả lại cho bà H 20 (hai mươi) chỉ vàng 24kra (loại vàng 9999) .

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 3.543.000đ. Ông Dương Văn T đã tạm ứng và chi xong. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H, ông Dương Hoàng C mỗi người phải trả lại cho ông T 886.000đ (sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Buộc ông Dương Văn T chịu 3.475.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.882.000đ theo biên lai thu số 0014380 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự. Ông T được nhận lại 3.407.000đ (ba triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng).

5.2 Buộc ông Dương Hoàng C chịu 11.000.000đ (mười một triệu đồng).

5.3 Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H được miễn án phí theo quy định.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

8. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/7/2025).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ, lưu trữ.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung