

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2022/DS-PT

Ngày: 16-2-2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và cầm cố quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Út

*Các Thẩm phán:*

Ông Hồ Minh Tấn

Ông Đặng Minh Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Ngọc Trâm - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 16 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:* Bà Lê Thu P1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Tấn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L:* Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số 97, đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:* Ông Trần Hoàng Ph, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số 32, Huỳnh Tấn Phát, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh

Cà Mau.

2. Bà Trần Thanh S, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường 19/5, khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Đoàn Thị Diễm T3, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện Đ, tỉnh C.

4. Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện Đ, tỉnh C.

5. Ông Nguyễn Hùng K3, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường 19/5, khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

7. Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Bà Lê Thu P1, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

8. Bà Nguyễn Tuyết N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N:* Ông Trương Thanh Tuấn (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Long, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Lâm Vũ P4, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

10. Bà Đoàn Kim T6, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

11. Bà Lê Ngọc D, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Huỳnh Tấn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Kim T6, ông Phạm Văn T5, bà Đoàn Thị Diễm T3, ông Đặng Thanh B và bà Lê Thị T2.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Lê Văn T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thu P1 trình bày:*

Vào ngày 12-12-2018, ông T1 có ký hợp đồng vay của ông L số tiền 140.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trả hàng tháng số tiền 5.600.000 đồng. Từ khi vay đến tháng 4/2019 ông T1 trả được 4 tháng tiền lãi là 22.400.000 đồng. Thực tế khi ký hợp đồng vay ông T1 chưa nhận số tiền 140.000.000 đồng và đến ngày 14-12-2018 ông L yêu cầu ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất hơn 7.000m<sup>2</sup> cho ông L thì ông L mới cho ông T1 vay số tiền trên, ông L có nói ký hợp đồng chuyển nhượng này nhằm mục đích cầm cố đất, sau này khi hết hạn 12 tháng ông T1 trả tiền thì ông L ký thủ tục chuyển nhượng đất lại cho ông T1 hoặc nếu không đủ điều kiện chuộc lại đất thì ông L sẽ cho đáo hạn nợ. Hai bên cùng đến Văn phòng công chứng Trần Mai H để ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và ông L giao cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng, cùng ngày khi về tại quán cà phê tên Nhớ tại Khóm 4, thị trấn Đầm Dơi ông L giao thêm cho ông T1 số tiền 40.000.000 đồng.

Về nguồn gốc phần đất ông T1 nhận thừa kế từ cha mẹ ruột, vợ chồng quản lý, sử dụng cùng mẹ ruột là bà Dương Thị Kỳ, chị là Lê Ngọc D, trên đất có nhà cấp 4 của ông T1, có 02 khu mộ gồm 07 ngôi mộ của thân tộc. Ngoài ra, ông T1 xác định việc vay tiền và đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng đất là do lúc này mẹ ông bệnh nặng và do tin tưởng anh em quen biết nhau nên ông T1 nghĩ chỉ ký để đảm bảo khoản vay cho đôi bên yên tâm, vì nếu ký chuyển nhượng đất thì phải có cán bộ đo đạc, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01-3-2019 ông cõ toàn bộ phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lâm Vũ P4, thời hạn 03 năm, giá cõ là 150.000.000 đồng và giao đất cho vợ chồng ông Lâm Vũ P4 canh tác.

Nay ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1 với ông Huỳnh Tấn L ký ngày 14-12-2018 tại Văn phòng công chứng Trần Mai H. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông T1 chuộc lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 đồng ý trả cho ông L số tiền vay là 140.000.000 đồng. Tuy nhiên, phải trừ số tiền lãi 22.400.000 đồng mà ông T1 đã trả lãi cho ông L, ông T1 đồng ý trả lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật đối với khoản tiền mà ông đã vay của ông L từ ngày 12-12-2018 đến khi Tòa án xét xử vụ án.

*- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn K1 trình bày:*

Do quen biết nhau nên vào ngày 12-12-2018 ông Huỳnh Tấn L có cho ông Lê Văn T1 vay số tiền 140.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng có làm biên nhận. Khi vay ông T1 có thể chấp cho ông L một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 đứng tên. Sau khi vay hai ngày là ngày 14-12-2018, ông T1 cho rằng khó khăn nên kêu ông L chuyển nhượng luôn phần đất thế chấp vay tài sản. Giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng, trừ tiền vay là 140.000.000 đồng còn lại 140.000.000 đồng ông L giao cho ông T1 nhận tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, còn 40.000.000 đồng ông L giao cho ông T1 tại thị trấn Đầm Dơi cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 chuyển nhượng hết thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 đứng tên, nên không đo đạc đất mà thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang 4. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì có thỏa thuận bằng lời nói là chừa lại diện tích khu nhà mộ và diện tích nhà ông T1 đang sinh sống khoảng một công. Hiện tại toàn bộ phần đất này ông L đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc trả lãi suất như ông T1 trình bày là không đúng, do sau khi ông L và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông L không nhận khoản tiền lãi nào của ông T1 từ hợp đồng vay nêu trên. Đến ngày 25-9-2019 ông L chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 phần đất 7.048,70m<sup>2</sup> giá 1.850.000.000 đồng, nhưng đến nay chưa giao đất cho bà T2 do ông T1 tranh chấp.

Nay ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/12/2018 giữa ông T1 và ông L tại Văn phòng công chứng Trần Mai H. Ông L phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 di dời nhà, khu nền mộ và các tài sản khác có trên đất đi nơi khác, giao

lại phần diện tích 7.048,70m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau để ông L giao lại cho bà T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng Ph trình bày:*

Ngày 25-9-2019 ông Huỳnh Tấn L có chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 phần đất 7.048,70m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi giá 1.850.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng bà T2 có đến xem phần đất thì phát hiện có một số ngôi mộ, nhà và một căn chòi trên đất, lúc này bà T2 có hỏi thì ông L nói chủ đất cũ là ông Lê Văn T1 sẽ sớm di dời đi nơi khác. Ngày 04-10-2019 bà T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên. Sau đó ông L tiến hành bàn giao đất cho bà T2 thì các ngôi mộ, căn nhà và một căn chòi vẫn còn ở trên đất chưa di dời. Bà T2 có nhiều lần yêu cầu ông L giao đất, ông L hứa nhưng không giải quyết được. Bà T2 cũng nhiều lần đến nhà để yêu cầu ông T1 di dời chòi, nhà trên đất nhưng không gặp được ông T1. Vào ngày 29-10-2019 bà T2 đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Diễm Trang và ông Phạm Văn T5 diện tích 1.422,2m<sup>2</sup> giá 1.040.000.000 đồng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11-11-2019 bà T2 tiến hành chuyển nhượng cho bà Trần Thanh S diện tích đất 4.688,5m<sup>2</sup> với giá 1.200.000.000 đồng, đã nhận tiền cọc 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 25-12-2019 bà T2 làm xong thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó xảy ra tranh chấp nên không thực hiện chuyển tên quyền sử dụng đất được. Nay bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 7.048,70m<sup>2</sup> cho bà T2 và buộc ông T1 giao lại phần đất này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Thanh B trình bày:*

Ngày 25-9-2019 ông Huỳnh Tấn L có chuyển nhượng cho ông B và bà T2 phần đất 7.048,70m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi. Khi nhận chuyển nhượng đất ông và bà T2 có đến xem phần đất, phát hiện có một số ngôi mộ, căn nhà và một chòi trên đất thì ông L nói chủ đất cũ là ông T1 sẽ sớm di dời đi nơi khác. Sau khi vợ chồng bàn bạc thống nhất, do ông bận nhiều công việc nên để cho bà T2 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B xác định việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ ông L và việc bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc bà T2 chuyển nhượng đất lại cho bà T3 và bà S là đúng quy định của pháp luật do đó ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 di dời nhà đi nơi khác, giao diện tích đất 7.048,70m<sup>2</sup> cho bà T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Diễm T3 và ông Phạm Văn T5 thống nhất trình bày:*

Trước đây vào ngày 05-10-2019, ông, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Lê Thị T2 tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, ngang 26m, dài 55m, diện tích 1.430m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 1.422,2m<sup>2</sup>) với giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng. Ngày 08-11-2019 bà T2 đã hoàn tất thủ tục chuyển tên cho vợ chồng ông, bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất bà T3 có đến xem đất thì trên phần đất không có nhà hay tài sản gì khác. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T3 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà T3, ông T5 yêu cầu Tòa án giải

quyết công nhận phần đất 1.422,2m<sup>2</sup> cho bà T3 và ông T5. Tại phiên tòa bà T3 yêu cầu trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bà thì yêu cầu bà T2 phải trả lại số tiền 1.040.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày nhận chuyển nhượng đến khi xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K3 thống nhất trình bày:*

Ngày 11-11-2019, bà S có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Lê Thị T2 tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, diện tích 4.688,5m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, bà S giao cho bà T2 số tiền 800.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 25-12-2019 bà T2 phải hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà S và ông K3 giao số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Nay bà S, ông K3 yêu cầu bà T2 thực hiện đúng hợp đồng, giao phần đất chuyển nhượng cho ông, bà. Trường hợp không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bà T2 trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 1.600.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim T6 trình bày:*

Khoảng tháng 12-2018 bà có nghe ông L (chồng bà) nói ông T1 có vay số tiền 140.000.000 đồng, sau đó có mua đất của ông T1 tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi diện tích hơn 7.000m<sup>2</sup> giá 320.000.000 đồng, đối trừ tiền vay nên vợ chồng bà phải trả thêm số tiền là 180.000.000 đồng. Khi cho ông T1 vay tiền cũng như nhận chuyển nhượng phần đất của ông T1 thì vợ chồng bà có bàn bạc thống nhất và bà giao cho ông L trực tiếp giao dịch với ông T1. Sau khi ông T1 nhận đủ tiền thì tiến hành chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L đứng tên, sau đó vợ chồng bà bàn bạc thống nhất chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà Lê Thị T2, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà T6 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14-12-2018 giữa ông T1 và ông L tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương. Bà T6 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 di dời nhà, khu nền mộ và các tài sản khác có trên đất đi nơi khác, giao lại phần đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng diện tích 7.048,70m<sup>2</sup> giữa ông T1 với ông L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Vũ P4 trình bày:*

Ngày 01-3-2019 ông có cổ phần đất của ông T1, thời hạn 03 năm diện tích 7.767m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, giá cổ là 150.000.000 đồng, có làm hợp đồng bằng giấy tay có Trưởng ấp và người dân lân cận xác nhận. Khi cổ đất thì chưa có tuyên lộ Đông Tây, hiện trạng đất còn là đất vuông. Khi cổ đất có cả vợ chồng ông T1, bà H ở trên phần đất và trên đất đã có nhà và mồ mã. Khi đó ông T1 không nói phần đất này chuyển nhượng cho ai khác mà chỉ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đầm Dơi, vay số tiền 35.000.000 đồng. Đến ngày 02-02-2019, theo hợp đồng ông giao số tiền 140.000.000 đồng, cộng thêm 10.000.000 đồng đã nhận trước là đủ và ông nhận phần đất để canh tác đến nay. Quá trình canh tác trên phần đất không có người nào đến yêu cầu giao đất để sử dụng, mà khoảng hai đến ba tháng sau ông L có đến nói phần đất này ông T1 đã cầm cố cho ông L giá là 140.000.000 đồng nhưng ông L không yêu cầu giao đất.

Nay ông P2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất, buộc ông T1, bà H trả lại số tiền 150.000.000 đồng thì vợ chồng ông trả lại phần đất cho vợ chồng ông T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy H do người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thu P1 trình bày:*

Thông nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông T1, đất và các tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông T1, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông L và yêu cầu độc lập của bà T2, đồng ý trả cho ông P2 và bà N số tiền cổ đất là 150.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc D: Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, không có yêu cầu gì trong vụ án.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Tuyết N do người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Thanh Tuấn trình bày: Thông nhất lời trình bày của ông Lâm Vũ P4, không bổ sung gì thêm.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T2 yêu cầu ông L hoàn trả giá trị chênh lệch về đất, bà T3 yêu cầu bà T2 bồi thường tiền lãi suất kể từ ngày nhận chuyển nhượng đất đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1 với ông Huỳnh Tấn L được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực ngày 14/12/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn L với bà Lê Thị T2 được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực ngày 25/9/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T2 với ông Phạm Văn T5, bà Đoàn Thị Diễm T3 được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực ngày 29/10/2019; hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 11/11/2019 giữa bà Trần Thanh S với bà Lê Thị T2, đất cùng tọa lạc ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thúy H phải trả cho ông Huỳnh Tấn L và bà Đoàn Kim T6 tổng số tiền vốn và lãi vay là 207.396.000 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Huỳnh Tấn L và bà Đoàn Kim T6 phải trả cho bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B số tiền 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B phải trả cho bà Đoàn Thị Diễm T3 và ông Phạm Văn T5 số tiền 1.040.000.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B phải trả cho bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K3 số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lâm Vũ P4 và bà Nguyễn Tuyết N. Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thúy H với ông Lâm Vũ P4 và bà Nguyễn Tuyết N thiết lập ngày 01/3/2019, diện tích 7.767m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thúy H phải trả cho ông Lâm Vũ P4 và bà Nguyễn Tuyết N số tiền nhận cầm cố là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Lâm Vũ P4 và bà Nguyễn Tuyết N phải trả cho ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thúy H diện tích đất 7.011m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp tọa lạc ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo sơ đồ vị trí, ranh giới, diện tích, hiện trạng đất tranh chấp ngày 14/5/2020 kèm theo (Bút lục 121).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Tấn L yêu cầu ông Lê Văn T1 di dời nhà, khu nền mộ và các tài sản khác có trên đất đi nơi khác, giao lại phần đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 7.048,70m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau để ông L giao lại cho bà Lê Thị T2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T2 yêu cầu ông Lê Văn T1 giao lại cho bà Lê Thị T2 diện tích đất 7.048,70m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và công nhận diện tích đất này thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T2.

4. Ông Lê Văn T1 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T1 theo đúng nội dung quyết định của bản án này.

*Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.*

Ngày 25-5-2021 ông Huỳnh Tấn L và bà Đoàn Kim T6 kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho ông L.

Ngày 24-5-2021 ông Phạm Văn T5 và bà Đoàn Thị Diễm T3 kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, công nhận phần đất đã chuyển nhượng 1.430m<sup>2</sup> cho ông T5, bà T3 sử dụng.

Ngày 24-5-2021 ông Đặng Thanh B và bà Lê Thị T2 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho bà T2.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 trình bày: Bản án sơ thẩm có nhiều điểm vi phạm tố tụng, nếu Hội đồng xét xử không sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2 thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:*

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

*Về nội dung:* Do xuất hiện chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm là biên nhận ngày 14-12-2018 do ông Nguyễn Văn K1 nộp tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông T1 trong biên nhận trên.

## 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của các đương sự. Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[1] Về tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Đối với ông Phạm Văn T5, ông Đặng Thanh B, bà Đoàn Kim T6 đều có kháng cáo, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự này đã vắng mặt lần hai không rõ lý do, nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T5, ông Đặng Thanh B, bà Đoàn Kim T6 theo luật định. Đối với bà T6 vào ngày 04-01-2022, bà T6 là người kháng cáo nhưng từ chối nhận các văn bản tố tụng, vì cho rằng không liên quan đến vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp: Phần đất 7.048,70m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Dầm Dơi, do ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013 (do nhận thừa kế của cha để lại). Quá trình giao dịch phần đất trên có tranh chấp như sau:

- Ngày 12-12-2018 ông T1 ký hợp đồng vay của ông L 140.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 12 tháng; ông T1 có giao cho ông L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 7.048,70m<sup>2</sup>. Song song với việc ký hợp đồng vay, ông T1 cho rằng ông L đã đề nghị ông T1 phải ký thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 14-12-2018 tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương; khi ký xong ông T1 đã nhận đủ 140.000.000 đồng của ông L. Ông L đã chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều chỉnh trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Ngày 25-9-2019, ông L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị T2 với giá các bên thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm là 1.850.000.000 đồng (nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá là 200.000.000 đồng), bà T2 đã được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T2 đối với diện tích 7.048,7m<sup>2</sup> nêu trên.

- Ngày 29-10-2019 bà T2 chuyển nhượng cho bà Đoàn Diễm Trang và ông Phạm Văn T5 một phần đất nêu trên với diện tích 1.422,2m<sup>2</sup>, giá các bên thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm là 1.040.000.000 đồng (nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi diện tích là 50.000.000 đồng), bà T3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 11-11-2019 bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thanh S diện tích đất 4.688,5m<sup>2</sup>, với giá 1.200.000.000 đồng, bà T2 đã nhận tiền cọc 800.000.000 đồng, nhưng do đất có tranh chấp, nên các bên đã dừng lại việc chuyển nhượng.

Phần đất còn lại 1.016m<sup>2</sup> gắn với nhà ở do gia đình ông T1 đang sinh sống, có 01 chòi vuông do ông Lâm Vũ P4 cất và 07 ngôi mộ, hiện bà T2 cũng đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Quá trình tranh chấp, bà T2 tự nguyện thống nhất để lại phần đất này cho ông T1 và gia đình ông T1 sử dụng.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định các hợp đồng nêu trên đều vô hiệu do giả tạo và tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1. Tuyên bố: Hợp đồng



chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1 với ông Huỳnh Tấn L chứng thực ngày 14-12-2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn L với bà Lê Thị T2 chứng thực ngày 25-9-2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T2 với ông Phạm Văn T5, bà Đoàn Thị Diễm T3 chứng thực ngày 29-10-2019; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 11-11-2019 giữa bà Trần Thanh S với bà Lê Thị T2 là vô hiệu.

[3.1] Bản án sơ thẩm cũng buộc: Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thúy H phải trả cho ông Huỳnh Tấn L và bà Đoàn Kim T6 tổng số tiền vốn và lãi vay là 207.396.000 đồng; Buộc ông Huỳnh Tấn L và bà Đoàn Kim T6 phải trả cho bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B số tiền 1.850.000.000 đồng; Buộc bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B phải trả cho bà Đoàn Thị Diễm T3 và ông Phạm Văn T5 số tiền 1.040.000.000 đồng; Buộc bà Lê Thị T2 và ông Đặng Thanh B phải trả cho bà Trần Thanh S và ông Nguyễn Hùng K3 số tiền 800.000.000 đồng.

[3.2] Thấy rằng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà T2 trình bày nếu yêu cầu độc lập của bà không được chấp nhận và phải hủy hợp đồng chuyển nhượng, thì yêu cầu ông L phải bồi thường thiệt hại với số tiền chênh lệch giá đất cho bà. Bà T3 cũng trình bày, nếu hợp đồng chuyển nhượng bị hủy, thì yêu cầu bà T2 phải trả số tiền 1.040.000.000 đồng và lãi suất theo quy định kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Bà S cũng có yêu cầu bà T2 trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và có yêu cầu bồi thường cọc 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm nhận định: Do các giao dịch giữa các đương sự vô hiệu do giả tạo, nên không xem xét yêu cầu bồi thường của các đương sự; trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm cũng không tuyên xử chấp nhận hay không chấp nhận các yêu cầu bồi thường, yêu cầu phạt cọc của các đương sự, điều này là có vi phạm tố tụng, chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự. Về nguyên tắc, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, phải xem xét đến yếu tố lỗi, người nào có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Do Bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung. Trong quá trình thụ lý, giải quyết lại, cấp sơ thẩm cần lưu ý xem xét đánh giá tính hợp pháp các giao dịch nêu trên. Cần làm rõ để xử lý cho đúng các giao dịch nêu trên, hợp đồng nào thuộc trường hợp phải hủy và hợp đồng nào cần tuyên bố vô hiệu. Khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo (Điều 124 Bộ luật dân sự) đối với giao dịch giữa ông T1 và ông L, thì cần xem xét quy định về điều kiện về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu (quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015). Bởi vì, sau khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông T1, ông L đã chuyển nhượng đất trên cho bà T2, sau đó bà T2 chuyển nhượng một phần cho bà T3 và bà T2 cũng nhận cọc chuyển nhượng đất cho bà S.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn K1 đại diện cho ông L xuất trình biên nhận ngày 14-12-2018, ông K1 cho rằng biên nhận này xác định ông T1 đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 320.000.000 đồng. Ông K1 cho rằng do trước đây biên nhận này bị thất lạc, sau khi làm đơn kháng cáo thì ông L mới tìm được, nên tại cấp sơ thẩm ông K1 không xuất trình được biên nhận này. Người đại diện theo ủy quyền

của ông T1 là bà P1 xác định từ trước đến nay, ông T1 không có nhận 320.000.000 đồng, mà chỉ nhận 140.000.000 đồng (tiền vay của ông L). Về nội dung giao nhận tiền khi giao dịch, tại cấp sơ thẩm, ông L có đơn phản tố ngày 16-01-2020 (Bút lục số: 51) và ông K1 cũng trình bày tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục số: 450) khi giao tiền 40.000.000 đồng vào ngày 14-12-2018 tại huyện Đầm Dơi cũng không có biên nhận. Vì vậy, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cũng cần làm rõ chữ ký, chữ viết và nội dung tại biên nhận này.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa đề nghị: Tạm ngừng phiên tòa để làm rõ biên nhận ngày 14-12-2018. Xét thấy, do án sơ thẩm giải quyết chưa toàn diện các yêu cầu khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu của đương sự, nên cần hủy án sơ thẩm, khi giải quyết lại, nội dung biên nhận ngày 14-12-2018 sẽ được xem xét làm rõ.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng: Do hủy án nên án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được giữ lại để giải quyết theo thủ tục chung.

Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn L, bà Đoàn Thị Diễm T3, bà Lê Thị T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Do từ bỏ việc kháng cáo, nên ông T5, ông B, bà T6 phải chịu mỗi người 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu sung quỹ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thanh B, ông Phạm Văn T5, bà Đoàn Kim T6.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thụ lý và giải quyết theo thủ tục chung.

*Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:* Được giữ lại để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

*Án phí phúc thẩm:* Ông Huỳnh Tấn L, bà Đoàn Thị Diễm T3, bà Lê Thị T2 không phải chịu. Ông L, bà T3, bà T2 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai số: 0012107 ngày 25-5-2021 (của bà T2), 0012110 ngày 25-5-2021 (của bà T3), 0012112 ngày 26-5-2021 (của ông L) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được hoàn lại.

Ông T5, ông B, bà T6 phải chịu mỗi người 300.000 đồng. Ông T5 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 0012109 ngày 25-5-2021, bà T6 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 0012111 ngày 25-5-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu sung quỹ Nhà nước.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Văn Út**