| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN U MINH THƯỢNG**<br>**TỈNH KIÊN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 40/2025/DS-ST

Ngày: 18-06-2025

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Tuấn Khanh

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Hoàng Kiệt

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Út Sang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng***: Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2025/TLST-DS, ngày 10 tháng 02 năm 2025 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Bà Lê Thị T, sinh năm 1990 (có mặt).

Ông Trần Duy Kh, sinh năm 1986 (chồng bà T)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Duy Kh là bà Lê Thị T (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/02/2025).

2. **Bị đơn**: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1972 vợ ông H (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:

Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1965 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T1 là ông Lý Hoàng T2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2025, ông T2 có mặt).

Bà Nguyễn Thị Ảnh, sinh năm 1971 (vợ ông T1); Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang (xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Lê Thị T và ông Trần Duy Kh trình bày**:

Ngày 16/8/2023 vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U 02 phần đất, cụ thể là phần đất có chiều ngang 11 mét, dài 29 mét, giá chuyển nhượng là 322.000.000 đồng và phần đất có diện tích 1.884,96 $m^2$ với giá là 128.000.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng 02 phần đất là 450.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà U cam kết trước ngày 30/01/2024 (âm lịch) sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T, ông Kh làm thủ tục tách quyền sử dụng đất theo quy định. Do phần đất nhận chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên, nên trước khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà T, ông Kh có đến gặp ông T1 (là anh bà con chú, bác với ông Phạm Văn H) để hỏi ý kiến vợ chồng ông T1, bà A có đồng ý cho vợ chồng bà U, ông H sang đất cho bà T và ông Kh hay không thì vợ chồng ông T1, bà A đồng ý cho vợ chồng ông H, bà U sang đất cho vợ chồng bà T, ông Kh. Cùng ngày 16/8/2023 vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị A và vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U có làm tờ thỏa thuận với nội dung: Vợ chồng ông T1, bà A đồng ý cho vợ chồng ông H, bà U sang đất cho bà T và cam kết đến thời gian đáo hạn ngân hàng sẽ lấy giấy chứng nhận QSD đất về giao cho ông H, bà U để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà T, ông Kh. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông H, bà U và vợ chồng ông T1, bà A không giao giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà T, ông Kh để làm thủ tục sang tên theo thỏa thuận. Vợ chồng bà T, ông Kh cũng chưa nhận được đất để sử dụng.

Nay bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng Phạm Văn Hớn, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Phạm Văn Tiếp, bà Nguyễn Thị Ảnh chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T, ông Kh số tiền chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại bằng 40% giá trị chuyển nhượng đất với số tiền là 180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu vợ chồng ông H, bà U và vợ chồng ông T1, bà A bồi thường thiệt với số tiền 180.000.000 đồng theo đơn khởi kiện mà yêu cầu vợ chồng Hớn, bà U và vợ chồng ông T1, bà A phải bồi thường thiệt hại với tính theo lãi suất quy định của pháp luật đối với số tiền 450.000.000 đồng từ ngày 16/8/2023 đến khi giải quyết xong vụ án.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày**: Bà Nguyễn Thị U thừa nhận ngày 16/8/2023 vợ chồng bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn H có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh phần đất có chiều ngang 11 mét, dài 29 mét với số tiền là 322.000.000 đồng và phần đất có diện tích 1.884,96 $m^2$ với số tiền 128.000.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà U có nói với bà T là phần đất vợ chồng bà U chuyển nhượng cho bà Toàn là còn nằm trong bằng khoán do ông Phạm Văn T đứng tên, nhưng ông Tiếp đang vay ngân hàng, đợi khi nào ông Tiếp chuộc bằng khoán ra thì vợ chồng bà U, ông H sẽ trao đổi với ông Tiếp để làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho bà Toàn. Nay bà U cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng ý trả lại cho vợ chồng bà T, ông Kh số tiền 450.000.000 đồng. Hiện tại gia đình bà Út đang gặp khó khăn, ngoài phần đất đã bán cho bà Toàn thì vợ chồng bà Út, ông Hớn không còn tài sản nào khác nên khi nào bà U bán lại được phần đất đã chuyển nhượng cho bà Toàn thì mới trả tiền cho vợ chồng bà T.

Về phần lãi suất, bà U không đồng ý trả lãi suất cho cho bà T, vì sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng bà Út, ông H cũng đồng ý giao đất cho vợ chồng bà Toàn, ông Kh sử dụng, chứ không phải do vợ chồng bà U, ông H ngăn cản không cho vợ chồng bà T sử dụng đất.

**Tại biên bản hòa giải ngày 08/5/2025 đồng bị đơn ông Phạm Văn H trình bày**: Ông H thừa nhận ngày 16/8/2023 vợ chồng bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Hớn có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị Toàn, ông Trần Duy Kh phần đất có chiều ngang 11 mét, dài 29 mét với số tiền là 322.000.000 đồng và phần đất có diện tích 1.884,96 $m^2$ với số tiền 128.000.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Ông H thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà T, ông Kh và đồng ý trả lại cho vợ chồng bà T, ông Kh số tiền số tiền 450.000.000 đồng. Nhưng hiện tại do gia đình ông H đang gặp khó khăn không có điều kiện để trả tiền. Khi nào vợ chồng ông H bán được đất sẽ trả cho vợ chông bà T, ông Kh.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Tiếp trình bày**:

Phần đất vợ chồng ông Hớn, bà Út chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kh, bà Toàn là còn nằm chung trong bằng khoán do ông Phạm Văn Tiếp đứng tên có diện tích 38.066,8 $m^2$, vì phần đất này trước đây là của ông nội ông T1 để lại cho cha ông T1 là ông Phạm Ngọc Tiếng và cha của ông H là ông Phạm Tứ Thôn sử dụng. Trong phần đất có diện tích 38.066,8 $m^2$ thì cha của ông H được ông nội ông T1 cho khoảng 03 công tầm 03 mét, phần diện tích còn lại của cha ông T1. Do giấy chứng nhận QSD đất trước đây cha ông T1 là ông Phạm Ngọc Tiếng đứng tên, nên sau đó ông Phạm Văn T1 mới làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất và đứng tên toàn bộ phần đất này. Hiện tại giấy chứng nhận QSD đất ông Tiếp đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát (Phòng giao dịch U Minh Thượng) đến năm 2026 thì mới đến hạn trả, nên chưa thể làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà Toàn. Khi vợ chồng ông Hớn, bà Út làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Toàn, ông Kh thì vợ chồng ông Hớn, bà Út cũng như vợ chồng ông Tiếp cũng đồng ý giao đất cho vợ chồng bà Toàn, ông Kh sử dụng, nhưng do vợ chồng bà Toàn, ông Kh không sử dụng đất chứ không phải do ông Tiếp hay vợ chồng ông Hớn, bà Út ngăn cản nên ông Tiếp không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới với vợ chồng ông Hớn, bà Út trả cho bà Toàn số tiền 450.000.000 đồng. Hiện tại giấy chứng nhận QSD đất ông Tiếp đang vay ngân hàng, đợi khi nào ông Tiếp trả nợ Ngân hàng xong lấy bằng khoán về thì sẽ làm thủ tục tách giấy cho vợ chồng ông H, bà U để sang tên lại cho vợ chồng bà T. Còn nếu vợ chồng bà Toàn gấp làm bằng khoán thì tự bỏ tiền ra trả nợ Ngân hàng để chuộc bằng khoáng về.

**Tại đơn xin vắng mặt ngày 06/05/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A có ý kiến:** Vì lý do bận công việc nên bà A xin được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Mọi vấn đề có liên quan trong vụ án do chồng bà A là ông Phạm Văn T1 quyết định.

**Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ**:

*Nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện ngày 16/12/20224; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2025; Tờ thỏa thuận ngày 16/8/2023 giữa ông Phạm Văn Hớn, bà Nguyễn Thị Út với ông Phạm Văn Tiếp, bà Nguyễn Thị Ảnh (bản sao); Đơn xin xác nhận đứng tên Phạm Văn Hớn và Nguyễn Thị Út; Bản sao giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn Tiếp đứng tên; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Văn Hớn, bà Nguyễn Thị Út với ông Trần Duy Khang và bà Lê Thị

Toàn; Biên bản hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 3/12/2024 của Tổ hòa giải ấp Minh Cường A, xã Minh Thuận; Giấy ủy quyền ngày 27/02/2025.

*Bị đơn cung cấp*: Đơn xin vắng mặt của ông Phạm Văn H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 cung cấp*: Đơn xin vắng mặt của bà Nguyễn Thị Ảnh; Bản tự khai của ông Phạm Văn Tiếp; Giấy ủy quyền cho ông Lý Hoàng T2.

**Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án**:

***Về việc tuân theo pháp luật tố tụng***: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Về nội dung vụ án***: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]. Về thủ tục tố tụng**:

Phần đất ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị U chuyển nhượng cho bà Lê Thị T và ông Trần Duy Kh là còn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên. Hiện tại giấy chứng nhận QSD đất ông Phạm Văn T1 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát (Phòng giao dịch huyện U Minh Thượng) nên theo thủ tục tố tụng cần phải đưa Ngân hàng TMCP Lộc Phát vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 02/6/2025 nguyên đơn bà Lê Thị T, bị đơn bà Nguyễn Thị U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 có ý kiến là không yêu cầu Tòa án đưa Ngân hàng TMCP Lộc Phát vào tham gia tố tụng, cũng như không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và trưng cầu định giá tài sản. Tại phiên tòa, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả lại tiền chuyển nhượng đất theo giá ban đầu là 450.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải bồi thường số tiền trên theo lãi suất quy định của pháp luật. Xét thấy, việc các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả cho nhau số tiền chuyển nhượng đất, các bên không có tranh chấp đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Phạm Văn T1 với Ngân hàng TMCP Lộc Phát, vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa Ngân hàng TMCP Lộc Phát vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn ông Phạm Văn H và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A vắng mặt phiên tòa. Tuy nhiên, ông H và bà A đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

**[2]. Về quan hệ pháp luật**: Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh với bị đơn ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị A là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng Phạm Văn Hớn, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Phạm Văn Tiếp, bà La Thị Ảnh chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T, ông Kh số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 450.000.000 đồng theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 16/8/2023 đến khi giải quyết xong vụ án.

**[3]. Xét về nội dung tranh chấp**:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nhận thấy:

Ngày 16/8/2023 vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị U có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Duy Kh và bà Lê Thị T 02 phần đất cụ thể: Phần đất thứ nhất (mặt tiền) có chiều ngang 11 mét, chiều dài 29 mét, tổng diện tích là 319 $m^2$, giá chuyển nhượng là 322.000.000 đồng; Phần đất thứ hai (sau hậu) tiếp giáp với phần đất thứ nhất có diện tích là 1.884,96 $m^2$, giá chuyển nhượng là 128.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, vợ chồng ông H, bà U cam kết sẽ giao giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà T, ông Kh để làm thủ tục tách thửa trong thời hạn trước ngày 30/01/2024 (âm lịch). Do phần đất ông H, bà U chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông Kh còn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên và ông T1 đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng nên cùng ngày 16/8/2023 vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị A có làm "Tờ thỏa thuận" với nội dung: Ông T1 đồng ý để cho vợ chồng ông H, bà U sang 1,5 công đất; Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay tiền tại ngân hàng nên đến thời gian đáo hạn ngân hàng ông T1 mới giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H làm thủ tục tách thửa và sang tên. Tuy nhiên, đến nay ông T1 chưa làm thủ tục tách giấy quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà U nên chồng ông H, bà U chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà T, ông Kh nên vợ chồng bà T, ông Kh mới làm đơn khởi

kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/8/2023 giữa vợ chồng bà T, ông Kh với vợ chồng ông H, bà U. Yêu cầu vợ chồng bà U, ông H và vợ chồng ông T1, bà A phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng bà T, ông Kh số tiền chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng và phải trả lãi suất của số tiền trên từ ngày 16/8/2023 đến khi xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày: Do phần đất ông H, bà U chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông Kh còn nằm chung trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên, nên khi chuyển nhượng đất bà T có gặp vợ chồng ông T1, bà A để hỏi ý kiến và được vợ chồng ông T1, bà A đồng ý cho vợ chồng ông H, bà U sang đất nên bà T mới đồng ý mua đất. Bà T đã giao tiền đủ cho vợ chồng ông H, bà U, nhưng đến nay vợ chồng ông H, bà U và vợ chồng ông T1, bà A vẫn chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất để giao đất cho vợ chồng bà T, ông Kh sử dụng. Do giấy chứng nhận QSD đất ông Phạm Văn T1 đứng tên và đang vay Ngân hàng, vợ chồng bà U, ông H không còn tài sản nào khác ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho bà T, vì vậy bà T yêu cầu vợ chồng ông T1, bà A phải chịu trách nhiệm liên đới với vợ chồng ông H, bà U trả lại cho bà T số tiền là 450.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại số tiền trên theo mức lãi suất quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị U đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà T, ông Kh và đồng ý trả lại số tiền 450.000.000 đồng, còn về phần lãi suất bà U không đồng ý, vì sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng bà U, ông H đồng ý giao đất cho vợ chồng bà T, ông Kh quản lý sử dụng, chứ không phải ngăn cản không cho vợ chồng bà T sử dụng đất nên bà U không đồng ý chịu lãi suất. Hiện tại, gia đình bà U đang gặp khó khăn, ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T (còn nằm chung trong bằng khoán do ông T1 đứng tên) thì vợ chồng bà U, ông H không còn tài sản hay phần đất nào khác. Nên khi nào vợ chồng bà U bán lại được phần đất đã chuyển nhượng cho bà T thì mới trả tiền cho bà T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T1 là ông Lý Hoàng T2 trình bày: Phần đất vợ chồng bà U, ông H chuyển nhượng cho vợ chồng bà T là còn nằm chung trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên, nên vợ chồng ông H, bà U không có quyền làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà T, ông Kh với vợ chồng bà U, ông H là hợp đồng vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía bà U, ông H cũng đồng ý trả lại cho vợ chồng bà T số tiền

450.000.000 đồng là phù hợp. Còn về phần lãi suất nguyên đơn yêu cầu là không có căn cứ. Vì đây không phải là hợp đồng vay tài sản nên không được quyền yêu cầu tính lãi suất để bồi thường. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện nguyên đơn xác định ông Phạm Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cũng không đúng, vì ông T1 không có liên quan gì trong vụ án này.

Xét lời tình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hai phần đất vợ chồng ông H, bà U chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông Kh thực tế là của vợ chồng ông H, bà U được cha ông H là cụ Phạm Tứ Thôn để lại cho vợ chồng ông H, bà U sử dụng, nhưng tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất này còn nằm chung trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên, nên về mặt pháp lý vợ chồng bà U, ông H không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đất cho người khác. Mặt khác, tại thời điểm bà U, ông H chuyển nhượng đất cho bà T, ông Kh thì giấy chứng nhận QSD đất ông Phạm Văn T1 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, nên việc các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng đất là vi phạm pháp luật. Ngoài ra, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng cũng không tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền mà chỉ có Ban lãnh đạo ấp Minh Cường A là ông Võ Hoàng Khải ký xác nhận. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 giữa vợ chồng ông H, bà U với vợ chồng ông Kh, bà T bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 123, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/8/2023, phía bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

**Xét về yếu tố lỗi và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:**

*Xét về yếu tố lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu*: Việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng hình thức của hợp đồng không tuân thủ đúng quy định pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng đất các bên đều biết phần đất của vợ chồng ông H, bà U chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông Kh không phải do vợ chồng ông H, bà U đứng tên mà còn nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Phạm Văn T1 đứng tên và đang thế chấp vay ngân hàng nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Vì vậy, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu.

*Về bồi thường thiệt hại*: Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do vợ chồng

ông H, bà U và cả vợ chồng ông T1, bà A không chịu làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất để giao đất cho vợ chồng bà T, ông Kh sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất là trước ngày 30/01/2024 âm lịch. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà T, ông Kh yêu cầu vợ chồng bà U, ông H phải bồi thường thiệt hại bằng 40% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng đất với số tiền là 180.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa, bà T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu bồi thường thiệt hại theo đơn khởi kiện với số tiền 180.000.000 đồng mà yêu cầu bồi thường hợp đồng của số tiền 450.000.000 đồng theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 16/8/2023 đến khi xét xử.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T1 là ông Lý Hoàng T2 cho rằng, đây không phải là hợp đồng vay tài sản nên nguyên đơn không có quyền yêu cầu tính lãi suất để yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Vợ chồng bà Hớn, ông Út chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T, ông Kh và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, nên theo quy định của pháp luật thì bên chuyển nhượng đất phải có nghĩa vụ làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho bên nhận chuyển nhượng và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đất sử dụng. Tuy nhiên, từ khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất đến nay đã 22 tháng vợ chồng bà T, ông Kh vẫn chưa được vợ chồng bà U, ông H giao giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục sang tên và cũng chưa nhận được đất để quản lý sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Trong khi vợ chồng ông H, bà U đã nhận đủ tiền và tiêu xài. Vì vậy việc nguyên đơn bà T yêu cầu vợ chồng bà U, ông H và những người có nghĩa vụ liên quan phải chịu trách nhiệm liên đới trả lãi đối với số tiền 450.000.000 đồng là có căn cứ. Việc ông Lý Hoàng T2 cho rằng do đây không phải là hợp đồng vay tài sản nên không thể tính lãi suất là không đúng. Vì theo quy định của Bộ luật dân sự không phải chỉ có hợp đồng vay tài sản thì mới được quyền yêu cầu tính lãi suất, mà trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì vẫn phải có trách nhiệm trả lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Mặt khác, vợ chồng bà T, ông Kh nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà U, ông H đến nay đã gần 22 tháng nhưng chưa nhận được đất để sử dụng, nên lợi ích gắn với việc quản lý sử dụng, khai thác tài sản bị mất nên có quyền yêu cầu bồi thường thiệt theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự 2015.

Vì vậy, việc bà T yêu cầu bên có nghĩa vụ phải trả lãi đối với số tiền 450.000.000 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, do các

bên không có thỏa thuận về lãi suất, nên Hội đồng xét xử áp dụng mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 (10%/năm) để tính thiệt hại. Cụ thể tiền lãi của số tiền 450.000.000 đồng từ ngày 16/8/2023 đến 18/6/2025 là 22 tháng 02 ngày là 450.000.000 đồng x 0,83% tháng x 22 tháng 02 ngày = 82.294.500 đồng. Trong vụ án này, phía vợ chồng bà T, ông Kh cũng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên chi phí thiệt hại mỗi bên phải chịu một nữa với số tiền là 41.147.000 đồng.

***Về trách nhiệm trả tiền*:** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là ông Lý Hoàng T2 cho rằng trong đơn khởi kiện bà T xác định ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng vì ông T1 không có liên quan gì trong vụ án này. Xét lời trình bày của ông T2 là không đúng, vì tại phiên tòa ông T1 cũng thừa nhận là ngày 16/8/2023 vợ chồng ông T1, bà A có ký tờ thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà U đồng ý cho vợ chồng bà U, ông H chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T, ông Kh và cam kết khi nào đến hạn trả ngân hàng thì sẽ chuộc bằng khoán về giao cho vợ chồng ông H, bà U để làm thủ tục sang tên cho bà T, ông Kh. Hơn nữa, phần đất vợ chồng bà U, ông H chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông Kh là nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên, vì vậy trong phần trình bày tại phiên tòa ông T2 cũng cho rằng là vợ chồng ông H, bà U không có quyền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T, ông Kh vì phần đất chuyển nhượng là do ông Phạm Văn T1 đứng tên nên yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng trong phần tranh luận ông T2 lại cho rằng ông T1 không có liên quan là không đúng. Do phần đất vợ chồng ông H, bà U chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông Kh còn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn T1 đứng tên. Tại phiên tòa, bà U trình bày ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T thì vợ chồng ông bà U, ông H không còn tài sản nào khác. Khi nào vợ chồng bà U bán lại được phần đất đã chuyển nhượng cho bà T thì vợ chồng bà U mới có tiền trả lại cho vợ chồng bà T, ông Kh. Tuy nhiên, theo ông T1 trình bày thì hiện tại giấy chứng nhận QSD ông T1 đang thế chấp vay tiền ngân hàng với số tiền gần 01 tỷ đồng và đến năm 2026 mới đến hạn chuộc, ông T1 cũng muốn mua lại phần đất của vợ chồng ông H, bà U nhưng hiện tại chưa có khả năng. Vì vậy, trong thời gian này nếu ông T1 không chuộc lại bằng khoán và làm thủ tục tách giấy, sang tên cho vợ chồng ông H, bà U thì vợ chồng ông H, bà U cũng không thể làm hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho người khác, nên không có tiền để trả cho bà T, ông Kh.

Vì vậy, để đảm bảo việc thi hành án, xét thấy cần buộc vợ chồng ông T1, bà

A phải có trách nhiệm liên đới cùng với vợ chồng bà U, ông H trả lại cho bà T, ông Kh số tiền 450.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 41.147.000 đồng. Tổng cộng là 491.147.000 đồng (bốn trăm chín mươi mốt triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Nếu vợ chồng ông T1, bà A không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền này thì có quyền làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông H, bà U để chuyển nhượng lại cho người khác lấy tiền trả lại cho bà T, ông Kh hoặc sau này khi thi hành án ông T1 giao phần đất của vợ chồng ông H, bà U cho Cơ quan thi hành án để kê biên bán phát mãi trả nợ cho vợ chồng bà T, ông Kh.

**Về trách nhiệm giao trả đất:** Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà T, ông Kh chưa nhận đất quản lý sử dụng nên không có trách nhiệm giao trả đất lại cho vợ chồng bà U, ông H.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/8/2023 giữa vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U với vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H, bà U và vợ chồng ông T1, bà A có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng bà T, ông Kh tiền chuyển nhượng đất là 450.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền là tiền 41.147.000 đồng. Tổng cộng là 491.147.000 đồng (bốn trăm chín mươi mốt triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

**[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm**: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên án phí được tính theo mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngoài ra đương sự còn phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường (41.147.000 đồng) là 2.057.000 đồng. Tiền án phí tổng cộng là 2.357.000 đồng (hai triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc vợ chồng bà U, ông H, vợ chồng ông T1, bà A chịu tiền án phí là 2.357.000 đồng (hai triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Vợ chồng ông H, bà U chịu 50% tiền án phí với số tiền là 1.178.500 đồng (một triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng); Vợ chồng ông T1, bà A chịu 50% tiền án phí với số tiền là 1.178.500 đồng (một triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014021 ngày 04/04/2025 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.600.000 đồng theo biên lai thu số 0000860 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tổng cộng bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 9.900.000

đồng (chín triệu chín trăm nghìn đồng).

***Vì các lẽ trên,***

**QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 585, khoản 2 Điều 589 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh với bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng Phạm Văn Hớn, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Phạm Văn Tiếp, bà Nguyễn Thị Ảnh chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh số tiền là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 41.147.000 đồng (bốn mươi mốt triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Tổng cộng là 491.147.000 đồng (bốn trăm chín mươi mốt triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

4. Khi án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (cho đến khi thi hành xong tất cả số tiền phải thi hành án) mà bên có nghĩa vụ thi hành án không trả số tiền phải thi hành án cho bên được thi hành án theo quyết định của bản án này thì còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi phát sinh hàng tháng (tương ứng với số tiền còn phải thi hành án) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn H, vợ chồng ông  Phạm Văn Tiếp, bà Nguyễn Thị A phải chịu tiền án phí là 2.357.000 đồng (hai triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Vợ chồng ông H, bà U chịu 50% tiền án phí với số tiền là 1.178.500 đồng (một triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng); Vợ chồng ông T1, bà A chịu 50% tiền án phí với số tiền là 1.178.500 đồng (một triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Trần Duy Kh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 9.900.000 đồng (chín triệu chín trăm nghìn đồng) theo

biên lai thu số 0014021 ngày 04/04/2025 và biên lai thu số 0000860 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 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***:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;*
- *Viện kiểm sát ND huyện U Minh Thượng;*
- *Chi cục Thi hành án DS huyện U Minh Thượng;*
- *Chi nhánh VPĐK đất đai huyện U Minh Thượng (để biết);*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

**Trần Tuấn Khanh**