

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5- AN GIANG**

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

Bản án số: **253/2026/DS - ST**

Ngày: 28/7/2026

V/v: "*Tranh chấp về HĐ chuyển
nhượng QSD đất và HĐ cầm cố QSD đất
và HĐ dân sự vay tài sản*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lữ Cẩm Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Ngô Hữu Ha**

Ông **Huỳnh Hoàng Nam**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Ngọc Tuyên** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5- An Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Diễm Thúy**- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/20251/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025, về việc "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng dân sự vay tài sản*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2026/QĐXX- ST, ngày 23 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 208/2026/QĐST- DS, ngày 10 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phan Thị Cẩm N**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Khu phố D, phường H, tỉnh An Giang

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà N là ông **Trần Thanh T**, sinh năm 1992 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/3/2025).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, tỉnh An Giang.

(Ông T có mặt)

Bị đơn:

- Ông **Hồ Văn C**, sinh năm 1953

- Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

(Ông C1, bà C1 vắng mặt lần 2 không lý do)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Phan Văn T1**, sinh năm 1988

- Bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1987

Địa chỉ: ấp N, xã N, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà T2 là ông Phan Văn T1, sinh năm 1988 (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/7/2025)

(Ông T1, bà T2 có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2024 của nguyên đơn bà Phan Thị Cẩm N và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trần Thanh T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Cẩm N trình bày: Vào ngày 25/9/2023 vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 cần tiền gấp nên đã vay của bà N số tiền là 180.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng từ ngày 25/9/2023 đến 25/3/2024. Lãi suất 1.6%/tháng. Để làm tin vợ chồng ông C1 ký chuyển nhượng cho bà N 02 thửa đất là thửa số 314-b, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.300 m² và thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02; diện tích 4.800 m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh K (nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 do ông C1, bà C1 đứng tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 giữa bà N và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 đã được văn phòng C3 chứng thực. Sau khi vay vợ chồng ông C1 không trả lãi cho bà N. Bà N có nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông C1 vẫn không trả tiền cho bà N đồng thời bà N có liên hệ đến cơ quan chuyên môn để làm thủ tục chuyển quyền sang tên nhưng do Chi nhánh văn phòng Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị sai mẫu nên yêu cầu bà N và vợ chồng ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại, tuy nhiên bà N có liên hệ vợ chồng ông C1 để ra văn phòng công chứng ký thủ tục lại thì không liên hệ được và vợ chồng ông C1 đã bỏ địa phương đi nên trong quá trình giải quyết vụ án bà N có yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với vợ chồng ông C1 và được Tòa án chấp nhận nhưng đến nay đã hết thời hạn theo thông báo mà vợ chồng ông C1 vẫn không quay về để giải quyết vấn đề liên quan đến 02 thửa đất nêu trên với bà N. Hiện tại 02 thửa đất nêu trên bà N chưa sử dụng và cũng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng sang tên bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án có tiến hành kiểm tra xem xét đo

đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá phần đất thừa số 314-b, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.300 m² và thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02; diện tích 4.800 m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh K (nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang), nguyên đơn đồng ý theo kết quả đo đạc, thẩm định giá này và không yêu cầu Tòa án đo đạc và thẩm định giá lại, cam kết không khiếu nại về sau.

Ngoài ra, theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2024 bà N yêu cầu ông C1, bà C1 trả lãi suất 1,6%/tháng kể từ ngày 25/9/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tạm tính đến ngày khởi kiện (07/11/2024) làm tròn 13 tháng bằng số tiền 37.440.000 đồng, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông Trần Thanh T đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Phan Thị Cẩm N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 giữa bà N và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 trả cho bà N số tiền chuyển nhượng gốc là 180.000.000 đồng.

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2024 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông C1, bà C1 trả lãi suất 1,6%/tháng kể từ ngày 25/9/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tạm tính đến ngày khởi kiện (07/11/2024) làm tròn 13 tháng bằng số tiền 37.440.000 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện đồng ý hoàn trả lại giấy chứng nhận QSD đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 cho ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1.

Bị đơn Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1: Đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông C1, bà C1 đều không có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, bà Trần Thị T2 trình bày ý kiến theo đơn yêu cầu độc lập ngày 28/7/2025 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Phan Văn T1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2 trình bày: Vào ngày 20/7/2008 vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C2, thỏa thuận cõ cho vợ chồng ông bà phần đất trồng lúa, diện tích 4.800m², thửa đất số 97, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N203796, cấp ngày 21/8/1999. Thời hạn cõ đất

là 04 năm kể từ năm 2009 đến năm 2012. Giá cổ đất là 40 chỉ vàng 24K (loại vàng 98%) và hai bên có làm giấy tay “tờ cổ đất” đề ngày 20/7/2008 do ông T1, bà T2 quản lý và ông T1, bà T2 đã canh tác phần đất này từ năm 2008 đến nay.

Theo tờ cổ đất đề ngày 20/7/2008 các bên thỏa thuận "*Nếu đến thời hạn mà vợ chồng ông C2 chưa chuộc đất thì vợ chồng tôi được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi nào vợ chồng ông C2 trả đủ số vàng trên*". Sau đó hết thời hạn cổ đất nhưng vợ chồng ông C2 không có đủ vàng để chuộc lại đất nên vợ chồng ông bà tiếp tục sử dụng đất đến nay. Vừa qua vợ chồng ông bà biết được thông tin vợ chồng ông C2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 97 nêu trên cho bà Phan Thị Cẩm N.

Khi phát hiện sự việc vợ chồng ông T1, bà T2 đã rất nhiều lần tìm kiếm, liên hệ vợ chồng ông C2 để yêu cầu hoàn trả lại 40 chỉ vàng nhưng không gặp. Xét thấy vợ chồng ông C2 chuyển nhượng đất cho bà N trong khi vợ chồng ông C2 chưa trả đủ 40 chỉ vàng 24K để chuộc đất là xâm phạm lợi ích của vợ ông bà.

Tại phiên tòa, ông Phan Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị T2 yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng cổ đất (Tờ cổ đất) lập ngày 20/7/2008 (viết tay) giữa vợ chồng ông T1, bà T2 và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 trả lại cho vợ chồng ông T1, bà T2 số vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24K (loại 98%) và vợ chồng ông T1, bà T2 sẽ hoàn trả lại phần đất cổ cho vợ chồng ông C1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình thụ lý vụ án, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thụ lý đúng thẩm quyền, thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự và tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên thời hạn đưa ra xét xử còn vi phạm cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2023 giữa bà N và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 vô hiệu; Buộc ông C1, bà C1 hoàn trả lại cho bà N số

tiền chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả ông C1, bà C1 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 cho ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2024 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông C1, bà C1 trả lãi suất 1,6%/tháng kể từ ngày 25/9/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tạm tính đến ngày khởi kiện (07/11/2024) làm tròn 13 tháng bằng số tiền 37.440.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T2. Tuyên bố hợp đồng cổ đất (Tờ cổ đất) lập ngày 20/7/2008 (viết tay) giữa vợ chồng ông T1, bà T2 và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 là vô hiệu; Buộc ông C1, bà C1 hoàn trả lại cho ông T1, bà T2 số vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24K (loại 98%). Ghi nhận việc ông T1, bà T2 tự nguyện trả ông C1, bà C1 phần đất trồng lúa, diện tích 4.800m², thửa đất số 97, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N203796, cấp ngày 21/8/1999.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Về án phí: Bị đơn ông C1, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Bà N và ông C1, bà C1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 và ông T1, bà T2 và ông C1, bà C1 có xác lập hợp đồng cổ đất lập ngày 20/7/2008. Nay các đương sự phát sinh tranh chấp, bị đơn và phần đất tranh chấp đều có địa chỉ tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – An Giang theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Xét về quan hệ tranh chấp: Việc bà N, ông T1, bà T2 khởi kiện với ông C1, bà C1 là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp*

đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng dân sự vay tài sản” được quy định tại Điều 117, 119, 122, 124, 132, Điều 463, 500, 501, 502, 503 năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông C1, bà C1 nhưng đến nay đã hết thời hạn thông báo mà ông C1, bà C1 đều không có mặt đồng thời tại phiên tòa ông T, ông T1, bà T2 đồng ý xét xử vắng mặt bị đơn ông C1, bà C1 nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng đương sự là phù hợp theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Bà Phan Thị Cẩm N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 giữa bà N và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 vô hiệu và buộc ông C1, bà C1 hoàn trả lại số tiền là 180.000.000 đồng và tiền lãi 1,6%/tháng kể từ ngày 25/9/2023 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T2 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cổ đất lập ngày 20/7/2008 giữa vợ chồng ông T1, bà T2 và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 trả lại cho vợ chồng ông T1, bà T2 số vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24K (loại 98%).

Vào ngày 21/10/2025 Tòa án kết hợp với Văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên xã G tiến hành xem xét, đo đạc tại chỗ phần đất tranh chấp thuộc các thửa số 97 có tổng diện tích đo đạc thực tế là 5.066 m² và thửa số 314b có tổng diện tích đo đạc thực tế là 4.127 m² có vị trí cụ thể như sau:

** Thửa đất số 314b, tổng diện tích đo đạc thực tế là 4.127m² :*

Từ điểm số 1-2 = 31,32m giáp đường lộ Bê tông R: 3,5m;

Từ điểm số 2-3= 148,17m giáp kênh thủy lợi;

Từ điểm số 3-4= 26,12m giáp phần đất bà Nguyễn Thị T3;

Từ điểm số 4-5= 75,87 m giáp phần đất ông Nguyễn Thành L;

Từ điểm số 5-1 = 65,47m giáp phần đất ông Nguyễn Thành L;

** Thửa đất số 97, tổng diện tích đo đạc thực tế là 5.066m² :*

Từ điểm số 1-2 = 113,91m giáp phần đất ông Nguyễn Văn O;

Từ điểm số 2-3= 49,54m giáp kênh thủy lợi R: 5,0m;

Từ điểm số 3-4= 72,96m giáp phần đất ông Nguyễn Văn O;

Từ điểm số 4-5= 24,83 m giáp phần đất ông Nguyễn Văn O;

Từ điểm số 5-6 = 35,72m giáp phần đất ông Nguyễn Thanh T4;

Từ điểm số 6-1 = 13,11m giáp phần đất ông Nguyễn Thanh T4;

Đối với phần đất tranh chấp của ông C1, bà C1 nêu trên xét về hình thể thửa đất, sơ đồ đo đạc, trích lục bản đồ địa chính, diện tích đối với thửa đất của ông C1, bà C1 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo kết quả xem xét đo đạc ngày 21/10/2025 và tờ phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số: 201-2025 và 202-2025 ngày 31/12/2025 thể hiện:

Phần đất của ông C1, bà C1 thuộc thửa đất số 314b, tổng diện tích là 4.300m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 4.127m²) và thửa số 97, tổng diện tích 4.800 m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.066m²) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 do ông C1, bà C1 đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.1] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N cũng như ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 giữa bà N và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 vô hiệu và buộc ông C1, bà C1 hoàn trả lại số tiền là 180.000.000 đồng đồng thời tự nguyện hoàn trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 cho ông C1, bà C1, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 phát sinh từ giao dịch vay tài sản giữa bà N và ông C1, bà C1 đồng thời cũng được nguyên đơn thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 chỉ là hợp đồng giả cách để thay thế cho việc thực hiện Hợp đồng vay tiền nên giao dịch chuyển nhượng này là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác nên vô hiệu được quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2023 giữa bà N và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 vô hiệu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số tiền 180.000.000đ mà bà N đã giao cho ông C1, bà C1 ngoài ra các bên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất nên HĐXX không xem xét.

[2.2] Đối với giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình*

trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”, HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên phát sinh từ giao dịch vay tiền giữa bà N và ông C1, bà C1, mặc dù hai bên không xác lập hợp đồng vay tài sản với số tiền là 180.000.000 đồng nhưng được nguyên đơn cũng thừa nhận và để đảm bảo cho việc trả số tiền nợ trên ông C1, bà Chính xác L1 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2023 đã được văn phòng C3 chứng thực đối với 02 thửa đất số 314b, tổng diện tích là 4.300m² và thửa số 97 diện tích 4.800 m² trong đó hai bên xác lập đã giao nhận số tiền chuyển nhượng là 180.000.000đ và đây cũng chính là số tiền ông C1, bà C1 đã vay của bà N. Ngoài ra, ông C1, bà C1 đã giao cho bà N giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 do ông bà đứng tên quyền sử dụng để đảm bảo khoản vay cho bà N và đến nay đã hết thời hạn thanh toán nhưng ông C1, bà C1 vẫn chưa thanh toán nên bà N yêu cầu ông C1, bà C1 phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền nợ trên là có căn cứ.

[2.3] Về lãi suất: Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2024 bà N yêu cầu Toà án buộc ông C1, bà C1 trả tiền lãi 1,6%/tháng tính từ ngày 25/9/2023 cho đến khi xét xử, tạm tính đến ngày khởi kiện (07/11/2024) làm tròn 13 tháng bằng số tiền 37.440.000 đồng, tuy nhiên tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu đối với phần tiền lãi này và không yêu cầu Toà án xem xét nên HĐXX căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền lãi là phù hợp.

[2.4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số N203796, cấp ngày 21/8/1999 do ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 đứng tên quyền sử dụng đất, tại phiên toà ông T đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin tự nguyện hoàn trả lại ông C1, bà C1 khi bản án có hiệu lực pháp luật nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn để xem xét.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Văn T1, bà Trần Thị T2 về việc yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng cổ đất lập ngày 20/7/2008 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 trả lại cho vợ chồng ông bà số vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24K (loại 98%) và vợ chồng ông bà sẽ hoàn trả lại phần đất cổ thuộc thửa số 97, diện tích đo đạc thực tế là 5.066m² theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N203796, cấp ngày 21/8/1999 cho vợ chồng ông C1, bà C1, HĐXX xét thấy tại thời điểm cổ đất các đương sự tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên đồng thời được các hộ dân giáp ranh với thửa đất 97, diện tích 4.800m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.066m²) xác nhận ông T1, bà T2 có nhận cổ đất của ông C1, bà C1 theo tờ cổ đất ngày 20/7/2008 là thật. Tuy nhiên, tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất, có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp...*” không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/7/2008 giữa ông T1, bà T2 với ông C1, bà C1 là vô hiệu.

[3.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2008 thì ông T1, bà T2 giao cho ông C1, bà C1 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24 k (loại vàng 98%) và ông C1, bà C1 giao thửa đất 97, diện tích 4.800m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.066m²) cho ông T1, bà T2 sử dụng, do đó buộc ông C1, bà C1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T1, bà T2 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24 k (loại vàng 98%) và ông T1, bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại phần đất cổ thửa đất 97 được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2025 và tờ phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số: 201-2025 và 202-2025 ngày 31/12/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo cho ông C1, bà C1 là phù hợp.

[4] Về bị đơn là ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1: Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó ...”. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt ở địa phương đồng thời nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông C1, bà C1 và được Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và đến nay đã hết thời hạn theo thông báo nhưng bị đơn không trở về để trình bày ý kiến và cũng không cung cấp chứng

cứ gì cho Tòa án, xem như ông C1, bà C1 đã từ chối quyền lợi và nghĩa vụ của mình nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào yêu cầu và các chứng cứ do bà N và ông T1, bà T2 cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[5] Thống nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[6] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T2 được chấp nhận nên buộc ông C1, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

6.1. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông C1, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng)

Ngoài ra, ông C1, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền $180.000.000đ \times 5\% = 9.000.000đ$ (Chín triệu đồng)

6.2. Đối với tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất ông chính, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng)

Ngoài ra, ông chính, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với 40 chỉ vàng 24 k (loại vàng 98%), tại thời điểm xét xử giá vàng 98% là 12.500.000đ/01 chỉ $\times 40$ chỉ = 500.000.000 đồng = 20.000.000đ + (4% $\times$ 100.000.000đ) = 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

Như vậy, tổng số tiền ông C1, bà C1 phải nộp là 33.600.000đ (Ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T2 không phải chịu án phí; Hoàn trả lại cho bà N và ông T1, bà T2 tiền tạm ứng án phí theo quy định.

[7] Về chi phí xem xét định giá tài sản là 11.000.000 đồng theo hoá đơn giá trị gia tăng số 00000072 ngày 13 tháng 7 năm 2026. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn ông C1, bà C1 phải chịu toàn bộ chi phí, số tiền này nguyên đơn bà N đã nộp xong nên buộc ông C1, bà C1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, 500, 501, 502, 503, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 và Điều 37 của ; Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Cẩm N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa bà Phan Thị Cẩm N và ông Hồ Văn C, bà Nguyễn Thị C1 lập ngày 25/9/2023 đối với thửa số 314-b, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.300 m² và thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02; diện tích 4.800 m², tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh K (nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 do ông C1, bà C1 đứng tên quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc ông C1, bà C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà N số tiền là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện nguyên đơn tự nguyện hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 203796 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/8/1999 cho vợ chồng ông C1, bà C1 (bản gốc) của thửa đất trên.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu phân tiền lãi theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2024.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, bà Trần Thị T2.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “tờ cổ đất lập ngày 20/7/2008” giữa ông T1, bà T2 và ông C1, bà C1 vô hiệu đối với diện tích đất thuộc thửa số 97, diện tích đo đạc thực tế là 5.066m² theo đo đạc thực tế 21/10/2025, cụ thể như sau:

Từ điểm số 1-2 = 113,91m giáp phần đất ông Nguyễn Văn O;
 Từ điểm số 2-3= 49,54m giáp kênh thuỷ lợi R: 5,0m;
 Từ điểm số 3-4= 72,96m giáp phần đất ông Nguyễn Văn O;
 Từ điểm số 4-5= 24,83 m giáp phần đất ông Nguyễn Văn O;
 Từ điểm số 5-6 = 35,72m giáp phần đất ông Nguyễn Thanh T4;
 Từ điểm số 6-1 = 13,11m giáp phần đất ông Nguyễn Thanh T4;

Ghi nhận việc ông T1, bà T2 tự nguyện hoàn trả thửa đất số 97, diện tích đo đạc thực tế là 5.066m² nêu trên theo kết quả xem xét đo đạc ngày 21/10/2025 và tờ phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số: 201-2025 và 202-2025 ngày 31/12/2025 kèm theo cho ông C1, bà C1.

Buộc ông C1, bà C1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T1, bà T2 là 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24 Kra, loại vàng 98% (vàng cổ đất).

3. Về án phí và chi phí thẩm định:

- Về án phí: Buộc bị đơn ông C1, bà C1 phải chịu án phí với tổng số tiền là 33.600.000đ (Ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013075 ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh A);

Hoàn trả lại cho ông T1, bà T2 số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000090 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;

- Về chi phí thẩm định: Buộc ông C1, bà C1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N chi phí định giá là 11.000.000 đồng theo hoá đơn giá trị gia tăng số 00000072 ngày 13 tháng 7 năm 2026.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (28/7/2026). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 5- An Giang;
- Phòng THADS khu vực 5- An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ Tọa Phiên Tòa

Lữ Cẩm Nhung