

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 97/2024/DS-ST  
Ngày 10 – 5 – 2024  
(V/v tuyên bố hợp đồng vô hiệu)

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Sĩ Hùng;  
Ông Huỳnh Minh Bền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thúy Kiều, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Thông Hiểu – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M; sinh năm 1944;  
Anh Ngô Văn B, sinh năm 1965;  
Anh Ngô Văn N, sinh năm 1973;  
Chị Ngô Thị M', sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ cư trú: đường T, khóm B, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của bà M, anh B, anh N: chị Ngô Thị M', sinh năm 1975 tham gia tố tụng (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh L; sinh năm 1974 (vắng mặt);  
Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: đường Q, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ tạm trú: đường L, khóm M, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

Văn phòng công chứng ĐM (vắng mặt).

Địa chỉ: đường N, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa chị Ngô Thị M' trình bày:

Vào ngày 08/01/2018 ông Ngô Văn C (chết năm 2021) có cầm cố cho ông

Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 809487 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 22/01/2014 với giá 150.000.000đ. Khi cầm cố thì bị đơn yêu cầu ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Thửa số 17, tờ bản đồ 37 diện tích 469.00m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau. Đến năm 2021 ông C chết thì chị Ngô Thị M' quản lý phân đất đến nay. Trong thời gian ký Hợp đồng chuyển nhượng ông C vẫn đóng lãi cho bị đơn với mức lãi do hai bên thỏa thuận. Sau khi ông C chết thì chị M' trả toàn bộ số tiền cầm cố và lãi suất cho vợ chồng ông L. Đồng thời vợ chồng ông L đã trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho chị M'.

Vì vậy nay bà Nguyễn Thị M, anh Ngô Văn B, anh Ngô Văn N, chị Ngô Thị M' yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/01/2018 giữa ông Ngô Văn C ký với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H, số công chứng 188, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng ĐM.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt, từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 124 của Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/01/2018 giữa ông Ngô Văn C ký với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H, số công chứng 188, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng ĐM là vô hiệu.

+ Án phí xử lý theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H, Văn phòng công chứng ĐM đã được thông đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Văn C ký với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H do giá cách. Do đó, quan hệ pháp luật cần giải quyết là tuyên bố hợp đồng vô hiệu được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: bà Nguyễn Thị M, anh Ngô Văn B, anh Ngô Văn N, chị Ngô Thị M' yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/01/2018 giữa ông Ngô Văn C ký với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn

Thị Thúy H vì cho rằng đây là hợp đồng giả cách, thực tế ông C (chồng bà M, cha anh B, anh N, chị M') là cầm cố Giấy chứng nhận QSDĐ để vay số tiền 150.000.000đ. Đối với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H không đến Tòa án theo thông báo hòa giải, giấy triệu tập xét xử của Tòa án cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thiết lập ngày 08/01/2018 giữa ông Ngô Văn C ký với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H về việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ 37 diện tích 469.00m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau, theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 809487 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 22/01/2014 đứng tên Ngô Văn C.

Về giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000đ. Tuy nhiên, theo nguyên đơn xác định thực tế ông C cầm cố Giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền ông L, bà H, sau khi ông C chết chị M' xuất tiền trả cho ông L, bà H nên ông L, bà H đã giao trả Giấy chứng nhận QSDĐ cho chị M'. Mặc dù bị đơn không đến Tòa án trình bày ý kiến nhưng tại bản cam kết ngày 20/11/2023 bị đơn thừa nhận có nhận cầm cố Giấy chứng nhận QSDĐ của ông C số tiền 150.000.000đ, sau khi ông C chết chị M' đã trả đầy đủ tiền cho bị đơn. Đồng thời ông L, chị M' thỏa thuận thống nhất để ông L lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau đó ông L sẽ chuyển nhượng lại phần đất cho chị M', việc thỏa thuận này không thành. Thực tế, phần đất nói trên và giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông C hiện nay chị M' đang quản lý, sử dụng, Vì vậy cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận khớp nhau đây là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giả tạo nhằm che giấu một giao dịch hợp đồng vay.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 188, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng ĐM lập ngày 08/01/2018 giữa ông Ngô Văn C với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H là vô hiệu do giả tạo. Đối với việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này, trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác.

[4] 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. Hiện nay, phần đất, giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Ngô Văn C do chị M' đang quản lý sử dụng và tiền vay các bên đã thực hiện giao trả xong, hiện không còn tài liệu chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền vốn, lãi nên không đủ chứng cứ để điều chỉnh lãi. Hơn nữa nguyên đơn không đặt ra yêu cầu xem xét nên không giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Không phát sinh nên không đặt ra giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a 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.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự; điểm a 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Văn C với ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H phần đất có diện tích 469.00m<sup>2</sup>, thửa số 17, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được Văn phòng công chứng ĐM chứng thực ngày 08/01/2018 là vô hiệu (số công chứng 188, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị M, anh Ngô Văn B, anh Ngô Văn N, chị Ngô Thị M' không phải chịu án phí. Ngày 19/01/2024 bà M, anh B, anh N, chị M' đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0007965 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu án phí không giá ngạch 300.000đ (chưa nộp).

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THA DS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Lê Thị Thu**