

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 60/2025/DS-ST

Ngày: 29 – 9 – 2025

V/v Tranh chấp “hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Bà G **Thị Cẩm Thuý**

**Các Hội thẩm nhân dân:** Ông **Huỳnh Mậu Thìn**

Bà **Trần Thị Hợi**

- Thư ký phiên toà: Ông **Nguyễn Anh Khoa** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà **Trần Hồng Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Văn M, sinh năm 1960 và bà Ngô Thị Cẩm T, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Số 11/263B, khóm B, Phường 8, thành phố B, tỉnh B. Nay là số 11/263B, khóm B, phường B, tỉnh C.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà T:** Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 45H, đường Lê D, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh B. Nay là số 45H, đường L, khóm 5, phường B, tỉnh C.

**- Bị đơn:**

1. Ông Tống Minh Đ, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 212/44, Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh B. Nay là Số 212/44, Khóm 15, phường B, tỉnh C.

2. Ông Lâm Chí N, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 126/7, Khóm 6, Phường 7, thành phố B, tỉnh B. Nay là số 126/7, Khóm 17, phường B, tỉnh C.

3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp Tân Long, xã Long Thạnh, huyện Vĩnh L, tỉnh B. Nay là ấp Tân Long, xã Hoà B, tỉnh C. Nơi ở hiện nay: 460 đường 23/8, phường B, tỉnh C.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 212/44, Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh B. Nay là số 212/44, khóm 15, phường B, tỉnh C.

2. Bà Nguyễn Huỳnh Bích P, sinh ngày 1993. Địa chỉ: Số 126/7, Khóm 6, Phường 7, thành phố B, tỉnh B. Nay là số 126/7, khóm 17, phường B, tỉnh C.

3. Ông Trương Thái S1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp Cái Tràm A1, xã Long Thạnh, huyện V, tỉnh B. Nay là ấp Cái Tràm A1, xã Hoà B, tỉnh C.

4. Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1990, địa chỉ: Ấp Cái Tràm A2, xã Long T, huyện V, tỉnh B. Nay là ấp Cái Tràm A2, xã Hoà B, tỉnh C.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị Hồng N:* Ông Trương Thái S1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp Cái Tràm A1, xã Hoà B tỉnh C.

5. Ông Lê Xuân Q, sinh năm 1987;

6. Bà Đỗ Hồng Linh G, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số 02, Khóm 1, Phường 7 (Khu dân cư Tràng An), thành phố B, tỉnh B. Nay là Số 02, Khóm 21, phường B, tỉnh C.

7. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B. Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C. Địa chỉ: Lô C7, đường Tôn Đức T, phường Tân T, tỉnh C.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Tô Hoài Ph, chức vụ: Giám đốc.

8. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C. Địa chỉ: Số 77, đường Ngô Q, phường An X, tỉnh C.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trương Thanh T, chức vụ: Giám đốc.

9. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Hoà B. Địa chỉ: Ấp Thị Tr, xã Hoà B, tỉnh C.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Anh Q, chức vụ: Giám đốc.

10. Phòng công chứng số 1, tỉnh C. Địa chỉ: Số 06, đường N, phường B, tỉnh C.

11. Văn phòng công chứng B. Địa chỉ: Số 47, đường Phan Đình P, phường B, tỉnh C.

12. Văn phòng công chứng C. Địa chỉ: Số 208/9 Đường H, phường B, Tỉnh C.

13. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1977. Địa chỉ: số 460 đường 23/8, phường B, tỉnh C.

(Ông N, ông T, ông Thái S có mặt; các đương sự còn lại vắng)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:* Năm 2014, do có nhu cầu nuôi tôm mà không có vốn nên vợ chồng ông M, bà T được người quen giới thiệu ông Tống Minh Đ để vay tiền. Ngày 08/4/2014, vợ chồng ông M, bà T vay của ông Đ số tiền 40.000.000 đồng, thỏa thuận lãi mỗi tháng 2.000.000 đồng. Khi vay ông Đ yêu cầu vợ chồng ông M, bà T đến Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng (nay là Văn phòng công chứng số 1) để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 501, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B (Giấy chứng nhận số BM 733633) để làm tin rồi ông Đ mới đưa tiền. Quá trình vay vợ chồng ông M, bà T đóng lãi hàng tháng cho ông Đ, đến năm 2021 thì dịch bệnh nên không tiền đóng lãi. Ngày 08/12/2022, vợ chồng ông M, bà T hẹn ông Đ xuống nhà để thanh toán tiền gốc cho ông Đ. Sau khi thanh toán xong, vợ chồng ông M, bà T kêu ông Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ nói là vào tháng 10/2022 ông Đ đã chuyển tên qua tên ông Đ rồi. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, chưa cập nhật bản đồ chính quy nên kêu vợ chồng ông M, bà T ký thủ tục để ông Đ

cập nhật bản đồ chính quy thì mới chuyển tên lại cho vợ chồng ông M, bà T được và ông Đ có làm “*Giấy cam kết đề ngày 08/12/2022*” sang tên trả lại cho vợ chồng ông M, bà T. Ngày 23/12/2022, ông Đ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 785; tờ bản đồ số 8, đối với diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B (trước đây là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 9 do ông M bà T đứng tên) nhưng đến nay ông Đ không thực hiện cam kết. Quá trình Toà án giải quyết nguyên đơn biết được: Ông Tống Minh Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Chí N ngày 29/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Lâm Văn Tuấn (nay là Văn phòng Công chứng Cà Mau), giá thỏa thuận 300.000.000 đồng, Ông N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023. Ngày 21/3/2023, Ông N và vợ tên Nguyễn Huỳnh Bích P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T tại Văn phòng Công chứng Lâm Văn Tuấn, giá thỏa thuận 200.000.000 đồng, ông T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/11/2023. Ngày 03/10/2024, ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Trương Thái S1 nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Hồng N tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm (nay là Văn phòng Công chứng Bạc Liêu), giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế 70.000.000 đồng, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lợi chỉnh lý biến động trang 3 của cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/2024. Ngày 26/10/2024, ông Thái S thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị Hồng N cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm, giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế 150.000.000 đồng, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lợi chỉnh lý biến động trang 4 của cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/11/2024. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T chỉnh lý biến động sang tên bà N, ông Q, bà G hiện do ông Trương Thái S1 giữ và cung cấp cho Toà án đối chiếu bản gốc. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông M, bà T cho ông Đ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa các bên, sau đó lại chuyển nhượng cho người khác là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/4/2014 giữa ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T và ông Tống Minh Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 776328 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2022 cho ông Tống Minh Đ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tống Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim Th với ông Lâm Chí N lập ngày 29/12/2022; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 331769 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/02/2023 cho ông Lâm Chí N; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm Chí N, bà Nguyễn Huỳnh Bích P với ông Trần Văn T lập ngày 21/3/2023; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T; Huỷ chỉnh lý biến động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Huỷ chỉnh lý biến động

ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G.

*Bị đơn ông Tống Minh Đ trình bày:* Ngày 08/4/2021, ông M và bà T có vay của ông số tiền vốn gốc 40.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, theo đó ông M, bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 501 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 785 tờ bản đồ số 8), diện tích 5.974m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B cho ông để bảo đảm. Hai bên thỏa thuận đến khi nào ông M, bà T trả hết tiền gốc vay và lãi thì ông Đ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông trả sang cho ông M, bà T. Quá trình vay, ông M và bà T có đóng lãi cho ông được đến hết tháng 06 năm 2015, bắt đầu từ tháng 07 năm 2015 thì ngưng đóng lãi đến nay. Hiện tại, ông M, bà T chưa trả số tiền vốn gốc vay 40.000.000 đồng. Theo khởi kiện của ông M, bà T thì ông Đ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông M và bà T và đồng ý ông M và bà T trả toàn bộ tiền gốc vay 40.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông với Ông N đối với diện tích 5.974,0m<sup>2</sup> thuộc thửa số 785 tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B thì do ông M, bà T chưa trả tiền gốc, lãi nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lâm Chí N ngày 29/12/2022, có công chứng tại văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn. Thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ khi làm thủ tục chuyển nhượng thì Ông N chưa trả tiền chuyển nhượng đất cho ông, ông cũng không giao đất chuyển nhượng cho Ông N nên ông cũng đồng ý theo yêu cầu của ông M và bà T là hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với Ông N.

*Bị đơn ông Lâm Chí N trình bày:* Ngày 29/12/2022 Ông N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.974,0m<sup>2</sup> thuộc thửa số 785 tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B của ông Tống Minh Đ, với giá 200.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 300.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông Đ có dẫn ông chỉ vị trí đất thực tế nhưng do trời tối nên ông nhìn không rõ. Sau đó, ông có cùng ông Khởi (người quen giới thiệu mua đất) đi xem lại đất, cũng ở vị trí đất đó nhưng đứng ở hướng khác. Ngoài giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông và ông Đ có giao dịch vay tiền, ông Đ nợ ông số tiền 92.000.000 đồng nên ông trừ tiền nợ và trả cho ông Đ số tiền 108.000.000 đồng, chỉ đưa qua tay, không làm giấy tờ giao nhận tiền, vị trí giao tiền cách nhà của ông khoảng 2, 3 căn nhà, không ai chứng kiến. Ngày 06/02/2023, ông được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 331769, diện tích 5.974,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 785 tờ bản đồ 8 nhưng thực tế ông Đ cũng không giao đất gì cho ông. Sau đó, do cần tiền sử dụng nên ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T để vay số tiền 200.000.000 đồng, để bảo đảm khoản tiền vay nên ông đã ký chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T cũng với giá 200.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông cũng dẫn ông T xuống thực tế vị trí đất để chỉ đất cho ông T nhưng không giao nhận đất, ông đã nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông T và đến nay giấy chứng nhận cũng đã

chuyển sang tên cho ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T thì ông đồng ý; đối với số tiền ông đã giao cho ông Đ thì ông sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết, trường hợp cần thiết sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:* Ông xác định lời trình bày của Ông N là đúng; ông chỉ cho Ông N vay số tiền 200.000.000 đồng và hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản tiền vay. Ông đã giao đủ tiền cho Ông N, Ông N có chỉ đất cho ông biết nhưng sau đó vài tháng ông quay lại đất thì biết được đất đó không phải đất do Ông N đứng tên mà là đất của bà Hà. Do liên hệ với Ông N không được nên ông làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trương Thái S1 (nhưng ký hợp đồng với em của ông S1 là bà N), ký hợp đồng tại văn phòng công chứng Cao Thị Niềm, giá thỏa thuận là 70.000.000 đồng, ông có thông báo cho ông S1 biết là không biết đất theo giấy chứng nhận nằm ở đâu, ông S1 đồng ý mua. Ông S1 đã giao đủ tiền cho ông T. Khi nhận chuyển nhượng thì ông T chỉ giao giấy chứng nhận cho ông S1 và ông S1 có nghĩa vụ tìm đất chứ hai bên không có giao đất trên thực tế. Nay ông T đồng ý với yêu cầu của ông M, bà T, đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông đứng tên. Đối với số tiền ông đã giao cho Ông N thì ông sẽ tự trao đổi, thỏa thuận, trường hợp không thỏa thuận được với Ông N thì ông sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thái S1 trình bày:* Ông Trương Thái S1 và ông Trần Văn T chỉ quen biết, không có quan hệ họ hàng. Ngày 03/10/2024, ông Trần Văn T có chuyển nhượng cho ông Trương Thái S1 phần đất diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thuộc thửa 501 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 785 tờ bản đồ số 8), đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B. Khi nhận chuyển nhượng, giữa ông T và ông S1 có làm hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Cao Thị Niềm. Ông S1 nhờ em vợ tên Phan Thị Hồng N đứng tên hợp đồng giúp ông S1. Nhưng thực tế mọi thỏa thuận chuyển nhượng với ông T đều do ông S1 đứng ra thỏa thuận và giao dịch. Nội dung thỏa thuận như sau: Giá chuyển nhượng thực tế là 70.000.000 đồng (giá trị ghi trên hợp đồng bao nhiêu thì ông S1 không nhớ). Ông S1 đã giao đủ tiền cho ông T. Về nghĩa vụ giao đất thì ông T không có giao đất cho ông S1 mà chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ và giấy chứng nhận. Ông S1 thấy giá trị đất chuyển nhượng rẻ và ông T cũng được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S1 yên tâm chuyển nhượng và không yêu cầu ông T giao đất. Vị trí cụ thể của phần đất tranh chấp hiện nay thì ông S1 cũng không xác định được. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà N đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu chỉnh lý biến động trang 3 để đứng tên vào ngày 16/10/2024. Sau đó, ông S1 có tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho vợ chồng ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G. Cũng tương tự như khi ông S1 nhận chuyển nhượng từ ông T thì ông S1 với ông Q, bà G cũng thỏa thuận chuyển nhượng trên giấy tờ mà không có giao đất thực tế. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Cao Thị Niềm với giá 150.000.000 đồng. Ông Q, bà G đã giao đủ tiền cho ông S1. Hiện ông Q, bà G đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu chỉnh lý biến động trang 4 vào ngày 21/11/2024. Sau khi toà án mời ông làm việc thì ông đã trả cho ông Q, bà G số tiền 150.000.000 đồng và nhận lại bản chính giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông S1 đồng ý với yêu cầu của ông M, bà T. Khi cần thiết, ông S1 sẽ khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của ông ở một vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hồng N do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Bà được anh rể tên Trương Thái S1 nhờ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không biết và cũng không liên quan gì đến phần đất diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thuộc thửa 501 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 785 tờ bản đồ số 8), đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B, bà cũng đã ký tên làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G theo yêu cầu của ông ông S1 nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Th, bà Nguyễn Huỳnh Bích P, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G, Văn phòng công chứng Cà Mau đã được Toà án triệu hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Cà Mau, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Hoà Bình, Phòng công chứng số 1, Văn phòng công chứng Bạc Liêu không có văn bản trình bày ý kiến, chỉ có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại phiên toà:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn. Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T với ông Tống Minh Đ, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T, huỷ chỉnh lý biến động trang 3 cho bà Phan Thị Hồng N, huỷ chỉnh lý biến động trang 4 cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G; đối với các yêu cầu khác thì xin rút và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông M, bà T.

Bị đơn ông Lâm Chí N trình bày tranh luận: Ông đồng ý với yêu cầu xin rút khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất với khởi kiện của ông M, bà T. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp cần thiết thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày tranh luận: Đồng ý toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp cần thiết thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thái S1 trình bày tranh luận: Ông S1 không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn; đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp cần thiết thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về việc xét xử vụ án sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Đình chỉ một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đối với bị đơn ông Lâm Chí N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2022 giữa ông Đ, bà Phương với Ông N được chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Lâm Văn Tuấn; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 331769 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/02/2023 cho ông Lâm Chí N; Huỷ Hợp chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Lâm Chí N, bà Nguyễn Huỳnh Bích P với ông Trần Văn T ngày 21/3/2023 được chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Lâm Văn Tuấn.

2. Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đối với bị đơn ông Tống Minh Đ, ông Trần Văn T.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2014 giữa bà Ngô Thị Cẩm T, ông Trần Văn M với ông Tống Minh Đ đối với diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thửa đất số 501, tờ bản đồ số 09 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T; Hủy chỉnh lý biến động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Hủy chỉnh lý biến động ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G đối với phần đất tại thửa 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cải Tràm A2, xã Long Thạnh, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông M, bà T được quyền kê khai, đăng ký diện tích đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm không giá ngạch: Bị đơn ông Tống Minh Đ phải chịu theo quy định.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên toà, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Ngày 03/3/2023, Toà án nhân dân thành phố Bạc Liêu thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện đề ngày 14/02/2023 (bút lục số 11), thụ lý bổ sung ngày 08/5/2024 theo đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/5/2024 (bút lục số 161) của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đối với bị đơn ông Tống Minh Đ, ông Lâm Chí N, ông Trần Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T với ông Đ lập ngày 08/4/2014; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Thanh với Ông N lập ngày 29/12/2022; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông N, bà Phương với ông T lập ngày 21/3/2023 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tống Minh Đ, ông Lâm Chí N, ông Trần Văn T; huỷ chỉnh lý biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Hoà Bình điều chỉnh cho bà Phan Thị Hồng N ngày 16/10/2024, điều chỉnh biến động cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G ngày 21/11/2024. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản

4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính thì Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Cà Mau, Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Hoà Bình, Văn phòng Công chứng số 01, Văn phòng Công chứng Bạc Liêu có yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn ông Tống Minh Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cà Mau, bà Nguyễn Thị Kim Th, bà Nguyễn Huỳnh Bích P, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/02/2023 (bút lục số 11) ; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/5/2024 (bút lục số 161) nguyên đơn ông M, bà T khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/4/2014 giữa ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T và ông Tống Minh Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 776328 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2022 cho ông Tống Minh Đ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tống Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim Th với ông Lâm Chí N lập ngày 29/12/2022; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 331769 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/02/2023 cho ông Lâm Chí N; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm Chí N, bà Nguyễn Huỳnh Bích P với ông Trần Văn T lập ngày 21/3/2023; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T; Hủy chỉnh lý biến động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Hủy chỉnh lý biến động ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G. Tại Văn bản trình bày ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn lập ngày 25/9/2025 yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/4/2014 giữa ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T và ông Tống Minh Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T; Hủy chỉnh lý biến động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Hủy chỉnh lý biến động ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G, đối với các yêu cầu khác thì xin rút khởi kiện. Xét thấy, việc rút một phần khởi kiện của nguyên đơn trên tinh thần tự nguyện, không ai ép buộc, phù hợp với quy định của pháp nên căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với nội dung rút khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T với ông Tống Minh Đ lập ngày 08/4/2014 tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn, nhận thấy:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 15/5/2024 thể hiện vị trí đất tranh chấp như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Thành Nhân đang quản lý, sử dụng;
- + Hướng Tây giáp với phần đất ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đang quản lý, sử dụng;
- + Hướng Nam đất ông Nguyễn Thành Nhân đang quản lý, sử dụng;
- + Hướng Bắc giáp với phần đất ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đang quản lý, sử dụng;

Hiện trạng trên đất một phần là đất trống, một phần có nửa căn nhà của ông M, bà T, diện tích  $6,7m \times 3,8m = 25,46m^2$ . Kết cấu: cột bê tông, cây gỗ địa phương, vách lá, ván gỗ, nền đất + xi măng, mái tol + xi măng. Đất do ông M, bà T trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 733633, thửa số 501, tờ bản đồ số 9 (sau khi được cấp đổi bản đồ chính quy là thửa 785 tờ bản đồ số 8), diện tích  $5.974m^2$ , đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B (nay là ấp Cái Tràm A2, xã Hoà Bình, tỉnh Cà Mau). Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2.2] Theo nguyên đơn xác định: Năm 2014, do cần tiền để nuôi tôm nên vợ chồng ông M, bà T được người quen giới thiệu vay tiền của ông Tống Minh Đ với số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 08/4/2014, lãi suất mỗi tháng 2.000.000 đồng, không làm biên nhận vay tiền. Khi vay ông Đ yêu cầu vợ chồng ông M, bà T đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 501, tờ bản đồ số 9, diện tích  $5.974m^2$  đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B để làm tin mới đưa tiền. Ông M, bà T đã trả lãi đến năm 2021 thì ngưng không trả nữa do dịch bệnh. Năm 2022, ông M, bà T dự định thanh toán nợ gốc và cho ông Đ nhưng ông Đ đã chuyển tên giấy chứng nhận qua tên ông Đ và ông Đ kêu vợ chồng ông ký thủ tục để ông Đ cập nhật bản đồ chính quy thì chuyển tên lại cho vợ chồng ông M, bà T và ông Đ có làm giấy cam kết sang tên trả lại cho vợ chồng ông M, bà T. Theo bị đơn ông Tống Minh Đ xác định: ngày 08/4/2014, ông M, bà T có vay của ông số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, ông M, bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 501, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 785, bản đồ số 8) cho ông, đến khi nào ông M, bà T trả hết tiền gốc vay và lãi suất cho ông thì làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông sang cho ông M, bà T nhưng các bên không giao nhận đất gì với nhau. Do ông M, bà T chưa trả tiền gốc, lãi nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lâm Chí N.

[2.2.3] Nhận thấy, trên cơ sở tài liệu chứng cứ do chính bị đơn Tống Minh Đ cung cấp là giấy cam kết của bà Ngô Thị Cẩm T lập ngày 04/10/2022 có thể hiện nội dung: “*tôi Nguyễn Thị Cẩm Tú, sinh năm 1965 và chồng là ông Trần Văn M có nợ ông Tống Minh Đ số tiền 40.000.000 đồng, cam kết trong vòng 2 tháng sẽ hoàn trả lại*” từ giấy cam kết này cho thấy vợ chồng ông M, bà T có nợ tiền ông Đ và

chính ông Đ cũng thừa nhận việc ông cho vợ chồng bà T, ông M vay số tiền 40.000.000 đồng và đã lập “*Giấy cam kết*” đề ngày 08/12/2022 với nội dung “*Tôi Tống Minh Đ sinh năm 1984, tôi đã sang tên sổ đất BM 733633, sẽ sang lại cho cô Ngô Thị Cẩm T trong vòng 1 tháng kể từ ngày hôm nay đến ngày 15/10/2023*”. Như vậy, có căn cứ xác định: việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông M, bà T là thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản tiền vay 40.000.000 đồng. Thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T và ông Đ nên phần đất tranh chấp từ khi ký hợp đồng đến nay đều do vợ chồng ông M, bà T quản lý, sử dụng như biên bản xem xét thẩm định thể hiện. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2014 giữa bà Ngô Thị Cẩm T, ông Trần Văn M với ông Tống Minh Đ đối với diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thửa đất số 501, tờ bản đồ số 09 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng là hợp đồng giả tạo vì các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác ở đây tiền vay giữa của vợ chồng ông M, bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2014 giữa bà Ngô Thị Cẩm T, ông Trần Văn M với ông Tống Minh Đ đối với diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thửa đất số 501, tờ bản đồ số 09 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu cho một hợp đồng khác, giữa ông M, bà T và ông Đ vẫn chưa thực hiện việc giao tiền và giao đất trên thực tế, không có thiệt hại xảy ra và các bên không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên không đặt ra xem xét.

[2.3] *Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T; Hủy chỉnh lý biến động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Hủy chỉnh lý biến động ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G, nhận thấy:*

[2.3.1] Theo ông Lâm Chí N xác định: ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thuộc thửa 785, tờ bản đồ số 8 của ông Tống Minh Đ với giá 200.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn với giá 300.000.000 đồng; ông Đ có dẫn đến vị trí đất chỉ đất thực tế nhưng do trời tối nên không xác định được vị trí cụ thể, sau đó ông cùng với người giới thiệu mua đất tên Khởi đi xem lại đất thì hiện trạng là đất trống, trên đất chỉ có cây tạp không có công trình trên đất. Đến ngày 06/02/2023, Ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Do cần tiền sử dụng nên ông vay tiền của ông T và ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông Trần Văn T để thế chấp vay số tiền 200.000.000 đồng, ông có chỉ ông T vị trí đất mà ông Khởi đã chỉ cho ông để ông T biết nhưng không giao nhận đất gì với nhau.

Theo ông Trần Văn T xác định có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lâm Chí N như Ông N trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/3/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Tuấn nhưng chỉ ký để thế chấp số tiền vay 200.000.000 đồng, chứ hai bên không có nhận chuyển nhượng đất

gì với nhau. Trước khi ký chuyển nhượng thì Ông N có đưa ra phần đất thực tế để chỉ, hiện trạng là đất trống và có 01 cái chòi tạm (để giữ vuông), khoảng 05 tháng sau ông đến phần đất nhận chuyển nhượng thì có bà Hà ra ngăn cản nói đất của bà Hà, không phải của Ông N, liên hệ Ông N nhiều lần nhưng đều từ chối nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Trương Thái S1 với giá 70.000.000 đồng với điều kiện là ông S1 phải tự tìm đất, do ông không biết đất ở đâu.

Ông Trương Thái S1 xác định ngày 20/12/2023, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T phần đất diện tích 5.974m<sup>2</sup> (là phần đất tranh chấp) với giá 70.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Cao Thị Niềm. Khi chuyển nhượng thì chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không có giao đất, cũng không xác định đất ở đâu, do thấy giá rẻ nên mua. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông nhờ em vợ tên Phan Thị Hồng N đứng tên dùm. Sau đó, ông đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G với giá 150.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại văn phòng công chứng Cao Thị Niềm; tương tự cũng thỏa thuận chuyển trên giấy tờ không có giao đất thực tế.

[2.3.2] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản lập ngày 15/5/2024 thể hiện: theo sự chỉ ranh vị trí đất chuyển nhượng của ông Lâm Chí N tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B mà ông Tống Minh Đ chuyển nhượng cho ông có vị trí hướng đông giáp với phần đất ông Nguyễn Thanh Hà, Hướng tây giáp đất bà Nguyễn Ngọc Hà, hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Thoa và hướng bắc giáp phần đất ông Hồ Hải. Qua chỉ vị trí đất bà Ngô Thị Cẩm T xác định vị trí Ông N xác định trên là không phải đất của bà, của ai thì bà không biết, đất vợ chồng bà cách đây khoảng 2 km và ý kiến của bà Nguyễn Ngọc Hà, bà có chứng kiến Ông N chỉ vị trí đất đất nêu trên, bà xác định vị trí đất Ông N chỉ là đất của bà đang quản lý sử dụng và hiện trạng là đất trống. Phần Ông N xác định ông Đ chỉ vị trí đất cho ông là vị trí này, không còn vị trí nào khác. Như vậy, từ lời trình bày của những người chứng kiến trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là cho thấy Ông N chuyển nhượng phần đất trên thực tế không đúng với phần đất trên giấy chứng nhận, điều này phù hợp với lời khai của ông Trần Văn T khi nhận chuyển nhượng đất từ Ông N.

[2.3.3] Như vậy ngay từ đầu, xuất phát từ việc vay tiền nên ông Tống Minh Đ mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T để đảm bảo khoản vay nên giữa hai bên không có việc chuyển nhượng đất và giao nhận đất trên thực tế mà đây là giao dịch giả tạo. Đến khi ông Đ đem phần đất do ông M, bà T đứng tên giấy chứng nhận để chuyển nhượng cho Ông N, cũng như Ông N chuyển nhượng cho Trương và kéo theo những người khác đều không chỉ đúng vị trí phần đất chuyển nhượng trên thực tế như biên bản ngày 15/5/2024 đã thể hiện và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Minh Đ với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T được xác định là đây là giao dịch dân sự giả tạo nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người đã nêu trên cũng bị vô hiệu theo. Mặt khác, các đương sự trong vụ án đều thông nhất hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông M, bà T. Như nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T với ông Tống

Minh Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng vô hiệu từ khi xác lập do giả tạo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự. Do đó, giấy chứng nhận cấp cho ông Tống Minh Đ cũng như giấy chứng nhận cấp cho những người nhận chuyển nhượng diện tích đất 5.974m<sup>2</sup> cũng đều bị hủy theo quy định do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều bị vô hiệu nên việc Ông N, ông T, bà N, ông Q, bà G được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất là chưa phù hợp và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông M, bà T nên cần phải hủy theo yêu cầu của nguyên đơn ông M, bà T.

[2.4] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Do việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu cho một hợp đồng khác là giao dịch vay tiền, giữa ông Đ và ông M, bà T vẫn chưa thực hiện việc giao tiền và giao đất trên thực tế nên không có thiệt hại xảy ra, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Minh Đ với ông Lâm Chí N; giữa ông Lâm Chí N với ông Trần Văn T; giữa ông Trần Văn T với ông Trương Thái S1 (do bà N đứng tên) và giữa ông Trương Thái S1 với ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G, không ai đặt ra yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, khi nào cần thiết các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác khi cần thiết.

[3] Đối với giao dịch vay tiền của vợ chồng ông M, bà T, trong quá trình là việc ông Tống Minh Đ có trình bày sẽ nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như đến khi vụ án đưa ra xét xử ông Đ cũng không có đơn khởi kiện đối với số tiền vợ chồng ông M, bà T đã vay. Do đó, đối với giao dịch vay mượn tiền giữa ông Đ với vợ chồng ông M sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 750.000 đồng và bị đơn ông Tống Minh Đ phải chịu toàn bộ. Nguyên đơn ông M, bà T đã dự nộp xong nên buộc bị đơn ông Tống Minh Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả ông M, bà T số tiền 750.000 đồng.

[6] Về án phí sơ thẩm không giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông M, bà T không phải chịu án phí; bị đơn ông Tống Minh Đ phải chịu án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính; Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai 2013; Luật đất đai 2024; Nghị quyết 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. Đình chỉ một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đối với bị đơn ông Lâm Chí N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2022 giữa ông Tống Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim Th với ông Lâm Chí N đối với phần đất tại thửa 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B, được chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Lâm Văn Tuấn; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 331769 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/02/2023 cho ông Lâm Chí N đối với phần đất tại thửa 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã Long Thạnh, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; Huỷ Hợp chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Lâm Chí N, bà Nguyễn Huỳnh Bích P với ông Trần Văn T ngày 21/3/2023 đối với phần đất tại thửa 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B, được chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Lâm Văn Tuấn.

2. Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T đối với bị đơn ông Tống Minh Đ, ông Trần Văn T về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2014 giữa bà Ngô Thị Cẩm T, ông Trần Văn M với ông Tống Minh Đ đối với diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thửa đất số 501, tờ bản đồ số 09 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T đối với thửa đất số 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B (nay là ấp Cái Tràm A2, xã Hoà Bình, tỉnh Cà Mau); Huỷ chỉnh lý biên động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Huỷ chỉnh lý biên động ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2014 giữa bà Ngô Thị Cẩm T, ông Trần Văn M với ông Tống Minh Đ đối với diện tích 5.974m<sup>2</sup>, thửa đất số 501, tờ bản đồ số 09 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tào Văn Phụng.

2.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN030013 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 17/11/2023 cho ông Trần Văn T đối với thửa đất số 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B (nay là ấp Cái Tràm A2, xã Hoà Bình, tỉnh Cà Mau); Huỷ chỉnh lý biên động ngày 16/10/2024 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N; Huỷ chỉnh lý biên động ngày 21/11/2024 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân Q, bà Đỗ Hồng Linh G.

2.3. Ông Trần Văn M, bà Ngô Thị Cẩm T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 785 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.974m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Cái Tràm A2, xã L, huyện V, tỉnh B (nay là ấp Cái Tràm A2, xã Hoà Bình, tỉnh Cà Mau) theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 750.000 đồng và bị đơn ông Tống Minh Đ phải chịu toàn bộ. Nguyên đơn ông M, bà T đã dự

nộp xong nên buộc bị đơn ông Tống Minh Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả ông M, bà T số tiền 750.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm không giá ngạch:

- Buộc bị đơn ông Tống Minh Đ phải chịu 300.000 đồng, nộp tại Thi hành án Dân sự tỉnh Cà Mau.

- Nguyên đơn ông Trần Minh Đáng, bà Ngô Thị Cẩm T không phải chịu án phí; ông M, bà T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008465 ngày 02/3/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002642 ngày 08/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6) được hoàn lại đủ.

5. 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 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TPT TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

**Đã ký**

**Giang Thị Cẩm Thúy**

