

Bản án số: 17/2026/DS-ST

Ngày: 27/02/2026

*“V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Tú Anh**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Văn Phước** và ông **Trần Thanh Tuấn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Đỗ Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông **Dương Minh Kha** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số 273/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 299/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Kiều O**, sinh năm 1984 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số A L tỉnh 5, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Anh **Nguyễn Thanh Đ**, sinh năm 1984

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thanh Đ: Chị **Nguyễn Kiều T**, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025) (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1952 (*Có mặt*)

- Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1956 (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N là bà **Trần Kim T1** – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (*Có mặt*)

- Chị **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1987 (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng mặt*)

- Chị **Nguyễn Kiều T**, sinh năm 1978 (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

- Anh **Nguyễn Chí D1**, sinh năm 1979 (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng mặt*).
Địa chỉ: Số A L tỉnh 5, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị Nguyễn Kiều O trình bày:

Chị O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị với ông Nguyễn Thanh Đ đối với phần đất có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị được cấp là 17.862,8m² thuộc thửa đất số 572 và thửa đất số 622 cùng tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau đồng thời chị yêu cầu anh Đ phải thanh toán tổng tiền thuê đất còn nợ là 38.000.000 đồng (*trong đó của năm 2023 là 10.000.000 đồng và của năm 2024 là 28.000.000 đồng*). Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Nguyên vào ngày 20/6/2023, chị O có thỏa thuận cho anh Đ thuê lại phần đất trồng lúa – nuôi tôm có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là 17.862,8m² thuộc thửa đất số 572 và thửa đất số 622 cùng tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau (trên hợp đồng thì ghi diện tích là 13 công tầm cây) với tổng số tiền là 28.000.000 đồng/01 năm, thời hạn cho thuê là 04 năm. Hai bên thỏa thuận miệng tiền thuê đất sẽ được trả vào đầu năm. Tuy nhiên từ khi chị O bàn giao phần đất trên cho anh Đ đến nay thì anh Đ chỉ thanh toán cho chị O được số tiền là 18.000.000 đồng, còn nợ lại tiền thuê đất của năm 2023 là 10.000.000 đồng và hiện tại hợp đồng thuê giữa chị với anh Đ đã bước sang năm thứ hai nhưng từ đầu năm đến nay anh Đ vẫn chưa thanh toán tiền thuê đất của năm thứ hai cho chị là 28.000.000 đồng. Chị có liên hệ với anh Đ thì anh Đ nói là số tiền thuê đất nêu trên anh Đ đã trả cho cha ruột của chị O ông Nguyễn Văn D nhận.

Lý do trong hợp đồng cho thuê đất giữa chị O với anh Đ có ghi nội dung “*Bên A (Bên cho thuê đất)*” gồm có ông Nguyễn Văn D và chị O là bởi nguyên nhân như sau: Phần đất mà chị O đang cho anh Đ có tổng diện tích 17.862,8m² gồm 02 thửa đất đó là thửa 622 và thửa 572 cùng tờ bản đồ số 8. Cả hai thửa đất này trước đây đều là của cha, mẹ chị O là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N. Đối với thửa 622 thì trước đây cha, mẹ chị O cho lại em trai của chị O là anh Nguyễn Văn H thửa đất số 572 thì cha, mẹ chị O cho lại em gái của chị là chị Nguyễn Thị N1 (việc cha mẹ chị O tặng cho đất anh H và chị N1 chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ nhưng các anh, chị, em trong gia đình đều biết).

Đối với thửa đất số 622 có diện tích khoảng 08 công tầm cây thì trước đây anh H từng có thời gian cho anh Đ thuê lại, khi anh Đ thuê lại phần đất này từ anh H thì cha chị O thường xuyên làm khó anh Đ. Sau đó đến khoảng năm 2021- 2022 (chị O không nhớ cụ thể thời gian) thì vợ chồng chị nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 622 từ anh Nguyễn Văn H, việc chuyển nhượng đất với anh H trước đây có làm giấy tay.

Còn đối với thửa đất số 572 có diện tích khoảng 5,8 công tầm cây thì khoảng 01 năm sau khi vợ chồng chị O nhận chuyển nhượng đất từ anh H thì vợ chồng chị nhận chuyển nhượng lại phần diện tích 05 công tầm cây từ chị N1 với giá 500.000.000 đồng (*tương đương 01 công tầm cây chị N1 chuyển nhượng cho vợ chồng chị O với giá 100.000.000 đồng*), khi chị N1 chuyển nhượng đất cho

vợ chồng chị O thì hai bên không có ra đo đạc phần đất chuyển nhượng, lý do là bởi khi cha, mẹ chị O nói cho đất chị N1 thì chỉ nói miệng, chị N1 cũng không có canh tác đối với phần đất 05 công tầm cây được cha, mẹ cho lại này vì lúc cho thì chị N1 đang ở nước ngoài. Đối với phần diện tích khoảng 0,8 công tầm cây còn lại của thửa 572 thì cha, mẹ chị O chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị O với giá 55.000.000 đồng, khi chuyển nhượng cũng không có đo đạc thực tế. Vợ chồng chị O đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho chị N1 và cha, mẹ chị O nhận. Việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền với chị N1 và với cha, mẹ chị O nêu trên các bên không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng vì là người thân trong gia đình. Khi vợ chồng chị O nhận chuyển nhượng đất từ anh H và chị N1 thì cha, mẹ chị O biết rõ và cũng đồng ý với việc chuyển nhượng đất này.

Mặc khác, tại thời điểm vợ chồng chị O nhận chuyển nhượng đất từ anh H và chị N1 thì các phần đất này vẫn do cha chị O là ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi nhận chuyển nhượng đất từ anh H, chị N1 thì cha chị O là ông Nguyễn Văn D đã lập hợp đồng tặng cho lại chị O các thửa đất nêu trên để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị O với anh H, chị N1 và việc chuyển nhượng đất giữa cha, mẹ chị O với vợ chồng chị O. Sau khi lập hợp đồng tặng cho thì chị O đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 622 vào ngày 17/6/2022 với diện tích là 10.383,0m² và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 572 vào ngày 13/4/2023 với diện tích là 7.479,8m².

Sau khi được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 572 và 622 thì vợ chồng chị O cho anh Đ thuê lại toàn bộ hai thửa đất này. Khi cho anh Đ thuê đất thì anh Đ có nói với chị O trước đây anh Đ từng thuê lại phần đất mà anh H đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị O nhưng lúc đó cha chị O thường gây khó khăn cho anh Đ khi anh Đ canh tác đối với phần đất này do đó anh Đ có nói với chị O là để tên của cha chị O là ông Nguyễn Văn D vào trong hợp đồng cho thuê đất cùng với chị để sau này khi anh Đ canh tác đối với phần đất này thì cha chị O sẽ không làm khó anh Đ nên trong hợp đồng cho thuê đất giữa chị O với anh Đ có ghi nội dung “*Bên A (Bên cho thuê đất)*” gồm có cha chị O là ông Nguyễn Văn D và chị O, đồng thời ông D cũng có ký tên vào hợp đồng cho thuê đất giữa chị O với anh Đ2 trên.

Việc cha, mẹ chị O trình bày chị O có nói với cha, mẹ chị để cho chị đứng tên dùng chị N1 phần đất 05 công tầm cây mà cha, mẹ tặng cho chị N1 khi nào chị N1 về nước thì chị O sẽ chuyển tên lại phần đất này cho chị N1 là hoàn toàn không đúng. Chị O cũng không đồng ý việc cha, mẹ chị O xác định đối với phần diện tích khoảng 0,8 công tầm cây còn lại thuộc thửa đất 572 thì trước đây cha, mẹ chị tặng cho lại chị.

Chị O không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ, lý do là bởi anh Đ vi phạm hợp đồng thuê đất với chị O trước. Anh Đ thuê lại phần đất 05 công tầm cây có nguồn gốc do chị O nhận chuyển nhượng lại từ chị N1 nhưng khi trả tiền thuê phần đất 05 công tầm cây này thì lại trả cho cha, mẹ chị O là ông D, bà N. Hơn nữa, từ khi phát sinh tranh chấp đến nay thì phần đất mà

chị O cho anh Đ thuê lại có tổng diện tích khoảng 13 công tầm cây chị O cũng không có lấy lại sử dụng vì anh Đ không có trả lại đất cho chị O. Do đó những thiệt hại mà anh Đ yêu cầu chị O bồi thường là không có căn cứ.

Chị O không đồng ý với yêu cầu độc lập của cha, mẹ chị là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Như . Mặc dù chỉ có cha chị O ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (*mẹ chị O là bà N không có ký tên*) nhưng việc chị N1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị O phần đất 05 công tầm cây mà cha, mẹ chị O cho chị N1 thì cha, mẹ chị biết rõ và cũng đồng ý với việc chuyển nhượng này nên khi cha chị O là ông Nguyễn Văn D ra UBND xã lập hợp đồng tặng cho đất chị O để hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị N1 với vợ chồng chị O thì bà N hoàn toàn không có ý kiến phản đối. Chị O không đồng ý với lời trình bày của cha, mẹ chị cũng như lời trình bày của anh Đ phần đất 05 công tầm cây thuộc thửa đất 572 (*qua đo đạc thực tế là 6.544,9m²*) anh Đ thuê lại từ cha, mẹ chị O. Tại thời điểm lập hợp đồng cho thuê đất ngày 20/6/2023 thì phần đất 05 công tầm cây nêu trên đã thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị O. Vào năm 2024, sau khi ký hợp đồng cho thuê đất được 01 năm, anh Đ không trả tiền thuê đất cho chị O đầy đủ theo thỏa thuận thì chị O có yêu cầu chính quyền cấp, xã giải quyết thì tại buổi hòa giải ở cấp ngày 08/8/2024 thì anh Đ có thừa nhận thuê lại toàn bộ phần đất 13 công tầm cây từ chị O và đồng ý trả tiền thuê đất cho chị O với điều kiện chị O phải đảm bảo không ai cản trở anh Đ canh tác đối với phần đất này và hiện tại thì cha chị O đang cản trở đối với anh Đ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất mà chị O cho anh Đ thuê nêu trên, chị O không có thể chấp vay vốn tại tổ chức tín dụng nào. Chị O không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với chị N1 và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với cha, mẹ chị tại thửa đất 572 nêu trên. Ngoài ra chị O không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ngày 12/5/2025, chị Nguyễn Kiều O có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế cơ quan chuyên môn kết luận nằm tại các thửa các thửa 91, 92 cùng tờ bản đồ số 7 và nằm tại các thửa 116, 138, 159 cùng tờ bản đồ số 8 chính quy. Tại phiên tòa, chị Nguyễn Kiều O tiếp tục xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện theo đó chị O không yêu cầu anh Đ phải thanh toán số tiền thuê đất là 38.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ là chị Nguyễn Kiều T trình bày: Anh Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O. Lý do là bởi trong tổng diện tích đất 13 công tầm cây (trên thực tế khoảng 13,7 công tầm cây) mà anh Đ thuê không phải toàn bộ diện tích đất này là của chị O. Trong tổng diện tích đất anh Đ thuê lại thì phần đất của chị O chỉ có diện tích khoảng 8,7 công tầm cây, phần diện tích còn lại khoảng 05 công tầm cây là anh Đ thuê lại từ cha, mẹ vợ của anh Đ là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N do đó khi trả tiền thuê đất của năm 2023 thì anh Đ trả tiền thuê đất cho chị O tương đương với diện tích đất thuê của chị O là 18.000.000 đồng, số tiền thuê phần đất còn lại là 10.000.000 đồng thì anh Đ trả cho vợ chồng ông

Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N. Sang năm 2024, thì do phát sinh tranh chấp đối với chị O liên quan đến hợp đồng thuê đất nêu trên và chị O không đồng ý cho anh Đ tiếp tục thuê đất nữa nên năm 2024 anh Đ không có canh tác đối với toàn bộ phần đất thuê khoảng 13,7 công tầm cây này nên anh Đ không đồng ý trả tiền thuê đất của năm 2024 cho chị O theo yêu cầu của chị O.

Trước đây vào ngày 20/6/2023, anh Đ có thuê lại phần đất trồng lúa – nuôi tôm có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị Nguyễn Kiều O được cấp là 17.862,8m² thuộc thửa đất số 572 và thửa đất số 622 cùng tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau (trên hợp đồng thuê đất thì ghi diện tích đất thuê là 13 công) với tổng số tiền là 28.000.000 đồng/01 năm, thời hạn cho thuê là 04 năm từ ông Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Kiều O (ông Nguyễn Văn D là cha vợ tôi và là cha ruột của chị O). Hai bên thỏa thuận miệng tiền thuê đất sẽ được trả vào đầu năm. Sau khi thuê lại phần đất nêu trên thì tôi đã trả tiền thuê toàn bộ phần đất nêu trên của năm 2023 trong đó trả cho chị O số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thì tôi trả cho cha, mẹ vợ tôi là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N, do đó khi hai bên lập hợp đồng thuê đất thì trong hợp đồng thuê có ghi “*Bên A (Bên cho thuê đất)*” gồm có ông Nguyễn Văn D và bà chị Nguyễn Kiều O.

Đối với phần đất 05 công tầm cây mà anh Đ thuê lại từ vợ chồng ông Nguyễn Văn D nêu trên thì tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất thì anh Đ thuê lại phần đất này từ cha vợ anh là ông Nguyễn Văn D và trả tiền thuê phần đất 05 công tầm cây này cho ông D. Còn việc phần đất 05 công tầm cây này cha, mẹ vợ anh Đ có tặng cho lại chị N1 và chị N1 có chuyển nhượng lại phần đất này cho chị O hay không thì anh Đ không biết. Tại thời điểm anh Đ ký kết hợp đồng thuê đất với chị O và ông Nguyễn Văn D thì anh Đ hoàn toàn không biết là phần đất 05 công tầm cây mà anh Đ thuê lại từ ông Nguyễn Văn D nêu trên do chị Nguyễn Kiều O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Đ không đồng ý với lời trình bày của chị O về việc khi ký kết hợp đồng thuê đất thì anh Đ đề nghị với chị O cho cha vợ anh Đ là ông Nguyễn Văn D cùng ký tên với chị O vào mục bên cho thuê đất. Phần đất 05 công tầm cây mà anh Đ thuê lại từ cha vợ anh là ông Nguyễn Văn D2 trước đến nay ông D không có cản trở đối với anh Đ. Khi ra hòa giải ở ấp vụ việc tranh chấp hợp đồng thuê đất với chị O, anh Đ chỉ nói là nếu chị O muốn anh Đ trả tiền thuê đất đối với toàn bộ phần đất 13 công tầm cây thì chị O phải đảm bảo cho anh Đ được canh tác đối với toàn bộ phần đất thuê này, tại vì trong tổng số 13 công tầm cây đất mà anh Đ thuê có 05 công anh Đ thuê từ cha vợ là ông Nguyễn Văn D, nếu anh Đ trả tiền thuê đất cho chị O đối với phần đất 05 công tầm cây này thì ông D sẽ không cho anh Đ làm phần đất 05 công tầm cây này thì ai chịu trách nhiệm. Chứ anh Đ không có nói là ông D cản trở anh Đ canh tác đối với phần đất 05 công tầm cây nêu trên.

Hiện tại hợp đồng thuê giữa anh Đ với ông D, chị O vẫn còn nhưng từ ngày 20/06/2024 đến nay do phát sinh tranh chấp với chị O nên anh Đ không canh tác được đối với toàn bộ phần đất thuê này. Đối với phần đất 05 công tầm cây mà anh Đ thuê lại từ ông Nguyễn Văn D thì ông D đã lấy lại trực tiếp canh

tác. Đối với phần đất hơn 08 công tầm cây còn lại thì anh Đ không có quản lý sử dụng vì chị O không cho anh Đ tiếp tục thuê đất, còn vợ chồng chị O hay ai canh tác phần đất này thì anh Đ không biết.

Anh Đ phản tố yêu cầu chị Nguyễn Kiều O phải bồi thường thiệt hại cho anh Đ do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với số tiền là 84.000.000 đồng (T2 mươi bốn triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại cho anh Đ tiền đầu tư vào đất, tài sản trên đất với số tiền là 28.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 112.000.000 đồng. Ngoài ra anh Đ không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất thửa đất 572, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị O được cấp có tổng diện tích là 7479,8m² là của vợ chồng ông D, bà N. Vào năm 2023, vợ chồng ông D, bà N thấy con gái của ông, bà là chị Nguyễn Thị N1 (chị N1 là em ruột của chị O) ly hôn với chồng, một mình phải nuôi con nhỏ ở xứ người (ở Singapore) nên vợ chồng ông, bà mới bàn nhau tặng cho lại chị N1 phần đất có diện tích 05 công tầm cây thuộc thửa đất 572 nêu trên (*phần đất vợ chồng ông, bà tặng cho chị N1 có diện tích 05 công tầm cây chính là phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 được thể hiện tại Bản vẽ của Trung tâm K1 đo vẽ tháng 3 năm 2025*), lúc vợ chồng ông, bà cho đất chị N1 thì vợ chồng ông, bà có gọi điện thông báo cho chị N1 hay là vợ chồng ông, bà tặng cho lại chị N1 phần đất 05 công tầm cây này nhưng với điều kiện đất thì vẫn do vợ chồng ông, bà trực tiếp canh tác, khi nào vợ chồng ông, bà qua đời thì chị N1 mới được lấy đất sử dụng. Tuy nhiên, lúc đó chị N1 đang ở nước ngoài nên vợ chồng ông, bà không thực hiện được việc lập hợp đồng tặng cho lại chị N1 phần đất này đồng thời lúc đó chị Nguyễn Kiều O có nói với vợ chồng ông, bà là để chị O đứng tên dùm cho chị N1 phần đất nêu trên, sau này chị N1 về nước thì chị O sẽ chuyển tên lại phần đất này cho chị N1 được đứng tên. Vợ chồng ông, bà cứ nghĩ là con cái trong nhà nên cũng đồng ý với đề xuất của chị O.

Sau đó ông Nguyễn Văn D có cùng với chị Nguyễn Kiều O ra UBND xã N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với phần đất 05 công tầm nêu trên còn bà Trần Thị N thì không có ra UBND xã N ký tên vào hợp đồng tặng cho. Vợ chồng ông D, bà N xác định thửa đất 572 tờ bản đồ số 8 có tổng diện tích là 7.479,8m² (tương đương khoảng 5,8 công tầm cây) thì vợ chồng ông, bà tặng cho lại chị N1 diện tích 05 công tầm cây, còn lại diện tích khoảng 0,8 công tầm cây thì vợ chồng ông, bà tặng cho lại chị O do trước đó vợ chồng chị O có cho vợ chồng ông, bà một số tiền để sửa chữa lại căn nhà mà vợ chồng ông, bà đang ở hiện nay. Sau khi ông Nguyễn Văn D lập hợp đồng tặng cho lại chị O toàn bộ phần đất này thì chị O đã được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 572 tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích là 7.479,8m² vào ngày 13/4/2023.

Đối với thửa đất 622, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị O được cấp có tổng diện tích là 10.383,0m² (tương đương 08 công

tâm cây) thì phần đất này trước đây vợ chồng ông D, bà N tặng cho lại anh Nguyễn Văn H (anh H con trai út của vợ chồng ông D, bà N và là em út của chị O) vào khoảng năm 2011-2012. Việc vợ chồng ông, bà tặng cho lại anh H phần đất này trước đây chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì, sau đó đến khoảng năm 2021- 2022 thì anh H chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho vợ chồng chị O. Tại thời điểm anh H chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng chị O thì phần đất này vẫn còn do vợ chồng ông D, bà N đứng tên quyền sử dụng đất vì trước đó vợ chồng ông, bà chưa có chuyển tên đối với phần đất này cho anh H. Sau khi anh H chuyển nhượng lại phần đất 08 công tâm cây này cho vợ chồng chị O thì vợ chồng ông D, bà N mới làm thủ tục chuyển tên lại phần đất 08 công tâm cây này cho chị O bằng hình thức cha, mẹ tặng cho con quyền sử dụng đất để hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị O với anh H tại thửa đất 622, tờ bản đồ số 8. Sau khi chị O được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này thì chị O lập hợp đồng cho anh Đ thuê lại phần đất này vào năm 2023. Đối với thửa đất 622, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị O được cấp có tổng diện tích là 10.383,0m² (tương đương 08 công tâm cây) thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì với chị O.

Mặc dù thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 do chị O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên trên thực tế có một phần diện tích đất 05 công tâm cây vợ chồng ông D, bà N tặng cho lại chị N1 chứ không có tặng cho chị O nên khi chị O lập hợp đồng cho anh Đ thuê đất thì ông Nguyễn Văn D có ký tên cùng với chị O ở mục “Bên A (Bên cho thuê đất)” và anh Đ trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông D, bà N đối với phần đất 05 công tâm cây này. Từ khi chị O và anh Đ phát sinh tranh chấp liên quan đến việc cho thuê đất nêu trên thì vợ chồng ông D, bà N đã lấy lại phần đất 05 công tâm cây này từ anh Đ (lấy lại từ khoảng tháng 7 năm 2024) đến nay để trực tiếp canh tác.

Vợ chồng ông D, bà N2 yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn D với bên được tặng cho là chị Nguyễn Kiều O được UBND xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là UBND xã N, tỉnh Cà Mau) chứng thực số 44, quyền số 01/2023-SCT/HĐ, GD ngày 09/03/2023 đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8. Ngoài ra vợ chồng ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị N1 trình bày: Đối với việc chị Nguyễn Kiều O cho anh Nguyễn Thanh Điền thuê đất cụ thể như thế nào thì chị N1 không rõ. Còn về nguồn gốc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 có tổng diện tích là 7.479,8m² (tương đương khoảng 5,8 công tâm cây) hiện tại do chị Nguyễn Kiều O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc toàn bộ thửa đất này trước đây là của cha, mẹ chị N1 là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Như. Trước đây vào năm 2023, cha mẹ chị N1 tặng cho lại chị N1 phần đất 05 công tâm cây thuộc thửa đất số 572 nêu trên (việc tặng cho đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ nhưng các anh, chị, em trong gia đình đều biết). Thời điểm cha, mẹ cho đất chị N1 thì chị N3 ở nước ngoài (ở

Singapore) nên chị cũng không có trực tiếp canh tác được đối với phần đất được cho này đồng thời lúc đó chị N1 cũng đang cần tiền để sử dụng nên sau khi được cha, mẹ cho đất thì chị đã chuyển nhượng lại phần đất 05 công tầm cây mà chị được cha, mẹ cho lại nêu trên cho vợ chồng chị O, lúc chị N1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O thì cha, mẹ chị là ông Nguyễn Văn D3, bà Trần Thị N cũng biết và đồng ý. Thửa đất 572 có diện tích khoảng 5,8 công tầm cây thì chị N1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị O diện tích 05 công tầm cây, còn lại diện tích khoảng 0,8 công tầm cây thì lúc chị N1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O thì cha, mẹ chị là ông D3, bà N cũng đồng thời đứng ra chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị O phần diện tích khoảng 0,8 công tầm cây còn lại của thửa đất này. Sau khi chị N1 cha, mẹ chị N1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O như nêu trên thì cha chị N1 là ông Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Kiều O cùng nhau ra UBND xã N lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, cụ thể ông Nguyễn Văn D lập hợp đồng tặng cho lại chị Nguyễn Kiều O toàn bộ thửa đất 572, tờ bản đồ số 8 có tổng diện tích là 7.479,8m² (lý do ông D lập hợp đồng tặng cho lại chị O thửa đất nêu trên là để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất giữa chị N1 với vợ chồng chị O và hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất giữa cha, mẹ chị N1 với vợ chồng chị O). Sau khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì chị O đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất này.

Chị N1 chuyển nhượng phần đất 05 công tầm cây nêu trên cho vợ chồng chị O với giá 500.000.000 đồng (tương đương 01 công tầm cây chị N1 chuyển nhượng cho vợ chồng chị O với giá 100.000.000 đồng) và vợ chồng chị O đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho chị N1 nhận. Việc chuyển nhượng đất giữa chị N1 với vợ chồng chị O không có làm giấy tờ gì, không có đo đạc thực tế mà chỉ trao đổi qua điện thoại bởi vì thời điểm chuyển nhượng thì chị N1 đang ở nước ngoài. Chị N1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với vợ chồng chị O nêu trên. Ngoài ra chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Kiều T trình bày: Chị T là vợ của anh Nguyễn Thanh Đ. Chị T thống nhất với phần trình bày của anh Nguyễn Thanh Đ trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trí D4 trình bày: Anh Nguyễn Trí D4 là chồng của chị Nguyễn Kiều O. Anh Dũng thống nhất với phần trình bày của chị O trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N là bà Trần Kim T1 trình bày: Phần diện tích đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Như. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà N tuy nhiên khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại UBND xã N thì bà Trần Thị Như K có tham gia ký tên vào hợp đồng tặng cho và bà N cũng không đồng ý đối với hợp đồng tặng cho này. Do đó, căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự và Luật hôn nhân và gia đình quy định về tài sản chung của vợ chồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ

chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cho thuê đất đối với phần diện tích đất 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 nêu trên bởi vì phần đất này là của vợ chồng ông D, bà N cho anh Đ thuê và vợ chồng ông D, bà N cũng như anh Đ không ai yêu cầu Tòa án giải quyết đối với việc cho thuê phần đất này giữa hai bên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế cơ quan chuyên môn kết luận nằm tại các thửa 91, 92 cùng tờ bản đồ số 7 và các thửa 116, 138, 159 cùng tờ bản đồ số 8 chính quy tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O về việc yêu cầu anh Nguyễn Thanh Đ phải thanh toán số tiền thuê đất là 38.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O. Vô hiệu hợp đồng cho thuê đất đề ngày 20/6/2023 giữa chị Nguyễn Kiều O và anh Nguyễn Thanh Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ về việc yêu cầu chị Nguyễn Kiều O phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 112.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn D với bên được tặng cho là chị Nguyễn Kiều O được UBND xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu chứng thực số 44, quyển số 01/2023-SCT/HĐ, GD ngày 09/03/2023 đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau.

5. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Kiều T phải cùng trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng chị Nguyễn Kiều O, anh Nguyễn Chí D1 phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 9.225,1m² (gồm phần diện tích 846,3m³ thuộc thửa 572 và phần diện tích 8.378,8m² thuộc thửa 622 cùng tờ bản đồ số 8 chính quy tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau).

6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N phải cùng có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng chị Nguyễn Kiều O, anh Nguyễn Chí D1 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa 572 tờ bản đồ số 8 chính quy tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N phải cùng có trách nhiệm thu hoạch tôm trên phần đất buộc giao trả cho vợ chồng chị Nguyễn Kiều O, anh Nguyễn Chí D5 trên.

7. Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn chị Nguyễn Kiều O khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất với bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ và yêu cầu anh Đ trả tiền thuê đất cho chị O; bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ phản tố yêu cầu nguyên đơn chị Nguyễn Kiều O phải bồi thường thiệt hại cho anh Đ do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất trước thời hạn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với chị Nguyễn Kiều O. Trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án gồm có tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài hai quan hệ tranh chấp nêu trên còn có tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH5 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 -Cà Mau.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị N1, anh Nguyễn Chí D1 có đơn xin vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là phù hợp.

Về nội dung vụ án:

[3] Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2025 thì phần đất mà chị Nguyễn Kiều O xác định cho anh Nguyễn Thanh Đ thuê tọa lạc tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau), có tứ cạnh, diện tích như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của bà Trần Thị T3 đang quản lý sử dụng.

- Hướng Tây giáp đất phần đất của ông Nguyễn Văn D và phần đất của bà Trần Thị Đ3.

- Hướng Nam giáp kênh A

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Trần Thị T3 đang quản lý sử dụng.

Tổng diện tích: 17.439,2m²

Mặc khác, qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất mà chị O xác định cho anh Đ thuê, có một phần diện tích đất đang do vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N quản lý, sử dụng có tứ cạnh, diện tích như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của bà Trần Thị T3 đang quản lý sử dụng.

- Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Đ3 đang quản lý sử dụng.

- Hướng Nam giáp phần đất đang tranh chấp.

- Hướng Bắc giáp phần đất bà Trần Thị T3 đang quản lý sử dụng.

Tổng diện tích: 7.452m²

Trong tổng diện tích đất tranh chấp 17.439,2m², có:

Diện tích 122,4m² thuộc một phần thửa 91, tờ bản đồ số 7;

Diện tích $520,5\text{m}^2 + 90,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 7;
Diện tích $158,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 8;
Diện tích $228,5\text{m}^2 + 2,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 8;
Diện tích $546,6\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 8;
Diện tích $6.544,9\text{m}^2 + 846,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 572, tờ bản đồ số 8;
Diện tích $8378,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 622, tờ bản đồ số 8;

Tại thời điểm khảo sát, chị O không xác định được trên phần diện tích đất tranh chấp mà chị cho anh Đ thuê có thả nuôi gì hay không. Về phía ông Nguyễn Văn D xác định trên phần diện tích đất do vợ chồng ông D, bà N đang quản lý, sử dụng vợ chồng ông, bà đang thả tôm nuôi được khoảng 2,5 tháng tuổi, dự kiến khoảng 02 tháng nữa sẽ thu hoạch. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất.

[4] Ngày 12/5/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Kiều O có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đó chị O không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất tranh chấp cơ quan đo đạc kết luận nằm tại các thửa 91, 92 cùng tờ bản đồ số 7 và các thửa 116, 138, 159 cùng tờ bản đồ số 8 chính quy. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Kiều O.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Kiều O tiếp tục xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện theo đó chị O không yêu cầu anh Đ phải thanh toán số tiền thuê đất là 38.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này của chị O là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O2 trên.

[5] *Xét yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Kiều O với anh Nguyễn Thanh Đ đối với phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 15.770m^2 ($6.544,9\text{m}^2 + 846,3\text{m}^2 + 8.378,8\text{m}^2$) thuộc một phần thửa đất số 572 và một phần thửa đất số 622 cùng tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[5.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định vào ngày 20/6/2023 âm lịch giữa chị Nguyễn Kiều O và anh Nguyễn Thanh Đ có ký kết hợp đồng cho thuê đất với nhau, phần đất mà anh Đ thuê trên thực tế khoảng 13,7 công tầm cây nhưng trên hợp đồng chỉ ghi là 13 công với giá thuê là 28.000.000 đồng/năm, thời hạn cho thuê là 04 năm. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh vì được các bên đương sự thừa nhận theo quy định khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.2] Chị O xác định, toàn bộ phần đất hơn 13 công tầm cây mà anh Đ thuê là đất của chị và chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 572 và thửa 622 cùng tờ bản đồ số 08 với tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $17.862,8\text{m}^2$. Tuy nhiên phía anh Đ chỉ thừa nhận thuê

lại từ chị O phần đất diện tích khoảng 8,7 công tầm cây, còn lại diện tích khoảng 05 công tầm cây thì anh Đ thuê lại từ vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N là cha, mẹ ruột của chị O, vì vậy, đến khi trả tiền thuê đất (trả tiền thuê của năm 2023) thì anh Đ trả cho chị O số tiền là 18.000.000 đồng (tương đương phần diện tích hơn 08 công mà anh Đ xác định thuê từ chị O), còn lại số tiền 10.000.000 đồng thì anh Đ trả cho vợ chồng ông D, bà N (tương đương phần diện tích khoảng 05 công tầm cây) anh Đ xác định thuê lại từ vợ chồng ông D, bà N).

[5.3] Hội đồng xét xử xét thấy, để xem xét yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất giữa chị O với anh Đ nêu trên cần phải làm rõ phần diện tích đất 05 công tầm cây (qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8) mà anh Đ xác định thuê lại từ vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N có thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của chị O hay không bởi lẽ phần diện tích đất này hiện tại vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N đang có tranh chấp với chị O.

Xét thấy, việc vợ chồng ông D, bà N tặng cho lại chị Nguyễn Thị N1 phần đất 05 công tầm cây (qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 hiện tại do vợ chồng ông D, bà N đang quản lý, sử dụng) là có xảy ra trên thực tế vì được các bên đương sự thừa nhận. Vợ chồng ông D, bà N xác định sau khi cho đất chị N1 thì chị O có nói với vợ chồng ông, bà để cho chị O được đứng tên dùm chị N1 phần đất 05 công tầm cây mà ông, bà cho chị N1 nêu trên, khi nào chị N1 về Việt Nam (do chị N1 ở Singapore) thì chị O sẽ chuyển tên trả lại cho chị N1 nhưng vợ chồng ông D, bà N không có gì để chứng minh cho lời trình bày này của mình trong khi chị O không thừa nhận.

Sau khi được cho đất thì chị N1 đã chuyển nhượng lại phần đất 05 công tầm cây này cho vợ chồng chị O là có xảy ra trên thực tế vì được các bên đương sự thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án chị N1 và chị O thống nhất xác định, tại thời điểm chị N1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O thì phần đất này vẫn còn do vợ chồng ông D, bà N đứng tên do đó để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất giữa chị N1 và chị O thì ông Nguyễn Văn D đã chuyển tên phần đất này lại cho chị O bằng hình thức lập hợp đồng tặng cho lại chị O (cha tặng cho con) phần đất này. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với chị O là để hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 và chị O nhưng ý chí thống nhất của các bên ở đây là nhằm chuyển quyền sử dụng phần đất này cho chị O được đứng tên. Như vậy có thể thấy rằng, việc ông D lập hợp đồng tặng cho lại chị O quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 05 công tầm cây mà vợ chồng ông D, bà N tặng cho chị N1 là thực hiện đúng ý chí của các bên chứ không phải có sự lừa dối như vợ chồng ông D, bà N trình bày. Bà N cho rằng khi ông D lập hợp đồng tặng cho lại chị O thửa đất 572, tờ bản đồ số 8 thì bà N không hay biết và cũng không đồng ý là không có cơ sở bởi lẽ vợ chồng ông D, bà N vẫn sống chung nhà với nhau, từ khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến khi chị O được đứng tên quyền sử dụng đất là cả một thời gian dài. Tại phiên tòa, qua xét hỏi bà N thừa nhận, sau khi ông D lập hợp đồng tặng cho lại chị O

thửa đất 572, tờ bản đồ số 8 thì chính bà N là người đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu để nhận thông báo nộp thuế và đi đóng tiền thay cho chị O để hoàn tất thủ tục chuyển tên thửa đất này cho chị O. Từ khi chị O được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 572 cho đến trước khi chị O phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng cho thuê đất với anh Đ thì bà N hoàn toàn không có ý kiến phản đối. Đồng thời tại công văn phúc đáp số 296/VPĐKĐĐ ngày 23/01/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Kiều O tại thửa đất 572, tờ bản đồ số 8 là đúng trình tự, thủ tục quy định. Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc chị O được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 572, tờ bản đồ số 8 đối với phần diện tích đất 6.544,9m² nêu trên là có căn cứ.

[5.4] Hội đồng xét xử xét thấy, việc anh Đ xác định thuê lại phần đất 05 công tâm cây (qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m²) từ vợ chồng ông D, bà N là không đúng sự thật, bởi lẽ qua xem xét biên bản hòa giải vụ việc tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa chị O với anh Đ được ban hòa giải ấp X, xã N lập vào ngày 08/8/2024 cũng như qua xác minh ông Lê Văn Q tổ trưởng tổ hòa giải và ông Danh H2 là thư ký tổ hòa giải nêu trên thì những người này đều xác định khi ra hòa giải ở ấp anh Đ thừa nhận thuê lại phần đất 05 công tâm cây này từ chị O và lý do anh Đ không trả tiền thuê phần đất này cho chị O là bởi ông D ngăn cản không cho anh Đ trả tiền thuê phần đất này cho chị O.

[5.5] Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất mà chị O xác định cho anh Đ thuê có tổng diện tích 15.770m² nêu trên cơ quan đo đạc kết luận nằm trong thửa 572 và thửa 622 cùng tờ bản đồ số 8 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Kiều O. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất đó là người cho thuê đất phải có giấy chứng nhận, đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên, trong thời hạn sử dụng đất. Đồng thời tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 cũng quy định việc cho thuê quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Xét thấy, mặc dù khi cho thuê đất chị O đã có giấy chứng nhận, đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên, trong thời hạn sử dụng đất và việc cho thuê đất giữa chị O và anh Đ có lập thành hợp đồng tuy nhiên các bên đã không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai để hợp đồng phát sinh hiệu lực do đó hợp đồng thuê đất giữa chị O với anh Đ chưa tuân thủ về mặt hình thức nên hợp đồng này đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập theo quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 2 điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 đó là 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. 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.

Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc chị Nguyễn Kiều

O yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị O với anh Đ đối với phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 15.770m² thuộc một phần thửa đất số 572 và một phần thửa đất số 622 cùng tờ bản đồ số 8 do chị Nguyễn Kiều O đứng tên quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đ xác định từ khi phát sinh tranh chấp đến nay vợ chồng anh không còn quản lý, canh tác đối với phần đất hơn 08 công tầm cây mà anh Đ xác định thuê lại từ chị O trong khi chị O thì xác định từ khi phát sinh tranh chấp đến nay vợ chồng anh Đ vẫn chưa giao trả lại phần đất thuê cho chị O. Xét thấy, chị O đã bàn giao phần đất cho thuê cho anh Đ sử dụng nhưng từ khi phát sinh tranh chấp đến nay anh Đ không có tài liệu gì để chứng minh đã bàn giao lại phần đất hơn 08 công tầm cây cho chị O ngoài lời trình bày của mình trong khi chị O không thừa nhận việc này. Do đó cần buộc vợ chồng anh Đ, chị T có nghĩa vụ giao trả lại cho chị O phần đất thuê hơn 08 công tầm cây (qua đo đạc thực tế có diện tích là 9.225,1m², gồm 846,3m³ thuộc thửa 572 và 8.378,8m² thuộc thửa 622 cùng tờ bản đồ số 8).

Đối với phần diện tích 05 công tầm cây còn lại hiện tại do vợ chồng ông D, bà N đang quản lý sử dụng qua đo đạc thực tế là 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 sẽ được xem xét khi giải quyết yêu cầu độc lập của vợ chồng ông D, bà N.

[6] *Xét yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ yêu cầu chị Nguyễn Kiều O phải bồi thường thiệt hại cho anh Đ do việc chị O đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với tổng số tiền là 112.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:*

Khoản tiền 112.000.000 đồng mà anh Đ yêu cầu chị O phải bồi thường cho anh Đ, gồm có: Tiền thuê đất mỗi năm là 28.000.000 đồng x 03 năm còn lại của hợp đồng = 84.000.000 đồng + tiền cải tạo đất 10.000.000 đồng + Tiền thả tôm 10.000.000 đồng + Tiền phân bón, vôi là 5.000.000 đồng + Tiền mướn làm cỏ và phát quang 3.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị O với anh Đ đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nên 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. Vì vậy việc anh Đ yêu cầu chị O phải bồi thường thiệt hại cho anh Đ do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn với số tiền 84.000.000 đồng là không có cơ sở.

Đối với khoản tiền cải tạo đất 10.000.000 đồng, tiền thả tôm 10.000.000 đồng, tiền phân bón, vôi là 5.000.000 đồng, tiền mướn làm cỏ và phát quang 3.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy, từ khi phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê đất đến nay, chị O vẫn chưa nhận lại phần đất cho thuê từ anh Đ hay có hành vi nào khác gây thiệt hại cho việc canh tác đất của anh Đ và anh Đ cũng không chứng minh được có thiệt hại xảy ra như anh trình bày do đó đối với các khoản tiền mà anh Đ yêu cầu này cũng không có cơ sở chấp nhận.

[7] *Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn D với bên được tặng cho là chị Nguyễn Kiều O được*

UBND xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là UBND xã N, tỉnh Cà Mau) chứng thực số 44, quyển số 01/2023-SCT/HĐ, GD ngày 09/03/2023 đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 (được thể hiện cụ thể tại Bản vẽ của Trung tâm K1 đo vẽ tháng 3 năm 2025), Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích tại mục [5.3] khi xem xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Như . Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông D, bà N phải có nghĩa vụ thu hoạch tôm và giao trả lại cho chị Nguyễn Kiều O phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 do vợ chồng ông D, bà N đang quản lý, sử dụng.

[8] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp tổng số tiền là 12.396.433 đồng, bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ phải chịu toàn bộ.

[11] Về án phí:

Anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Kiều T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng cho thuê đất của chị Nguyễn Kiều O được chấp nhận.

Anh Nguyễn Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 5.600.000 đồng do yêu cầu phản tố không được chấp nhận (112.000.000 đồng x 5% = 5.600.000 đồng).

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận, tuy nhiên do ông D, bà N là người cao tuổi đồng thời ông D, bà N có đơn xin miễn án phí nên ông D, bà N5 phải chịu án phí.

Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ;

- Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH5 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án;

- Căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 điều 119, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH4 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế cơ quan chuyên môn kết luận nằm tại các thửa 91, 92 cùng tờ bản đồ số 7 và các thửa 116, 138, 159 cùng tờ bản đồ số 8 chính quy tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O về việc yêu cầu anh Nguyễn Thanh Đ phải thanh toán số tiền thuê đất là 38.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kiều O. Vô hiệu hợp đồng cho thuê đất đề ngày 20/6/2023 giữa chị Nguyễn Kiều O và anh Nguyễn Thanh Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ về việc yêu cầu chị Nguyễn Kiều O phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 112.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn D với bên được tặng cho là chị Nguyễn Kiều O được UBND xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu chứng thực số 44, quyền số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 09/03/2023 đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.544,9m² thuộc thửa đất số 572, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau.

5. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Kiều T phải cùng trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng chị Nguyễn Kiều O, anh Nguyễn Chí D1 phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 9.225,1m² (gồm phần diện tích 846,3m³ thuộc thửa 572 và phần diện tích 8.378,8m² thuộc thửa 622 cùng tờ bản đồ số 8 chính quy tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau).

Phần đất buộc vợ chồng anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Kiều T giao trả có tứ cạnh như sau: **Hướng Đông** giáp phần còn lại của thửa 622 tờ bản đồ số 8, có chiều dài 95,15m; **Hướng Tây** giáp thửa 103 tờ bản đồ số 7 + giáp phần còn lại của thửa 622 và giáp thửa 159 cùng tờ bản đồ số 8, có chiều dài 25,35m + 90,63m + 4,78m + 33,34m; **Hướng Nam** giáp phần còn lại của thửa 622 tờ bản đồ số 8, có chiều dài 18,48m; **Hướng Bắc** giáp thửa 138 tờ bản đồ số 8 + phần đất do vợ chồng ông D1, bà N đang quản lý sử dụng thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 8 + giáp thửa 92 tờ bản đồ số 7 + giáp phần còn lại của thửa 572 tờ bản đồ số 8 + giáp thửa 91 tờ bản đồ số 7, có chiều dài 2,52m + 0,76m + 59,16m + 20,32m + 29,29m + 19,12m + 6,36m + 5,59m + 27,19m.

6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N phải cùng có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng chị Nguyễn Kiều O, anh Nguyễn Chí D1 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.544,9m² thuộc thửa 572 tờ bản đồ số 8 chính quy tọa lạc tại Xẻo D, xã N, tỉnh Cà Mau.

Phần đất buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N trả có tứ cạnh như sau: **Hướng Đông** giáp thửa 138 tờ bản đồ số 8, có chiều dài 98m; **Hướng Tây** giáp thửa 92 tờ bản đồ số 7 + giáp phần còn lại của thửa 572 tờ bản đồ số 8, có chiều dài 81,71m + 9,41m + 5,10m + 20,32m; **Hướng**

Namgiáp phần còn lại thửa 572 tờ bản đồ số 8, có chiều dài 59,16m; **Hướng Bắcgiáp** thửa 116 tờ bản đồ số 8, có chiều dài 70,20m.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị N phải cùng có trách nhiệm thu hoạch tằm trên phần đất buộc giao trả cho vợ chồng chị Nguyễn Kiều O, anh Nguyễn Chí D5 trên.

(Bản vẽ phần đất tranh chấp do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ tháng 3 năm 2025 của là bộ phận gắn liền của bản án).

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp tổng số tiền là 12.396.433 đồng, bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ phải chịu toàn bộ. Chị Nguyễn Kiều O đã dự nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên buộc anh Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ hoàn lại chi phí tố tụng cho chị Nguyễn Kiều O số tiền là 12.396.433 đồng.

8. Về án phí:

Chị Nguyễn Kiều O đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0007892 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Buộc anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Kiều T4 nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Thanh Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 5.600.000 đồng, anh Nguyễn Thanh Đ đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 2.800.000 đồng theo biên lai thu số 00000357 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí số tiền 2.800.000 đồng, anh Đ phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là đồng 2.800.000 đồng.

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, 7, 7a 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 toà 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 hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Phan Tú A