

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 432/2025/DS-ST
Ngày 30-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thành Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Văn Công Trọn

Ông Bùi Xuân Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương – Thư ký viên, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 460/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1960.

Số CCCD 096060006166, cấp ngày 30/11/2022.

Địa chỉ cư trú khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/6/2025.

Ông Lê Sơn T1, sinh năm 1993, có mặt.

Số CCCD 096093009031, cấp ngày 02/7/2021.

Địa chỉ cư trú số B - P, khóm C, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau, nay là số B – Phan Ngọc H, khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông Trần Văn Đ, có mặt – là Luật sư Công ty L1.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970, có mặt.

Số CCCD 096070014755, cấp ngày 28/6/2021.

2. Bà Nguyễn Cẩm H1, sinh năm 1974, có mặt.

Số CCCD 096174000676, cấp ngày 25/6/2021.

Cùng địa chỉ cư trú khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông Châu Long M, có mặt - là Luật sư thuộc Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1968, vắng mặt.

Số CCCD 096168007568, cấp ngày 30/11/2022.

Địa chỉ cư trú khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

2. Ngân hàng N2.

Địa chỉ: Số B - L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện Ngân hàng N2 – Chi nhánh T2, Cà Mau.

Ông Lê Xuân H2 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

Ông Sơn Vĩnh P, có mặt – Chức vụ: Giám đốc Agribank Phòng giao dịch S1.

3. Anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 1997, có mặt.

Số CCCD 096097000460, cấp ngày 25/4/2021.

4. Chị Nguyễn Tường V1, sinh năm 2004, vắng mặt.

Số CCCD 096304006077, cấp ngày 31/5/2021.

5. Chị Đỗ Thị Tuyết N1, sinh năm 1997, vắng mặt.

Số CCCD 096197008540, cấp ngày 10/5/2021.

6. Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1985, đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Số CCCD 091185010215, cấp ngày 25/10/2022.

Cùng địa chỉ cư trú khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng T, người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Lê Sơn T1 trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1 nhà và đất tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24, thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, phần đất toạ lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Các phần đất trên ông T đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Nhà và đất trên, ông T cho ông S và bà H1 thuê tại 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019.

Nay, ông Nguyễn Hoàng T khởi kiện yêu cầu:

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019.

Buộc ông S, bà H1, Nguyễn Minh Q, Nguyễn Tường V1, giao trả cho ông T nhà và đất tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24, thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25.

Phần đất toạ lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T.

Vợ chồng bị đơn có giao dịch làm ăn mua bán hải sản với ông T, nợ ông Nguyễn Hoàng T số tiền 2 tỷ đồng, ông T quy thành 60 cây (lượng) vàng 24k, ông T yêu cầu vợ chồng bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phần đất nêu trên, mục đích để đảm bảo cho khoản nợ 2 tỷ đồng, thực tế tài sản do vợ chồng bị đơn quản lý, không có bàn giao tài sản cho ông T.

Đối với 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019 vợ chồng bị đơn xác định không có thuê nhà, vợ chồng không có ký tên ở 02 (hai) hợp đồng này.

Nay, ông S và bà H1 phản tố yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H1, Nguyễn Minh Q với ông Nguyễn Hoàng T.

Hủy hợp đồng thế chấp ký giữa ông Nguyễn Hoàng T với Ngân hàng N3 Chi nhánh T2, phòng S1.

Vợ chồng bị đơn đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền 2 tỷ đồng.

Điều chỉnh lại Giấy chứng nhận là phần đất tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24, thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, đứng tên ông Nguyễn Hoàng T, sang đứng tên ông Nguyễn Văn S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, Ngân hàng N2, anh Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Tường V1: Từ khi thụ lý, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết đúng theo quy định của pháp luật, các đương sự nêu trên vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa:

- Luật sư Đ trình bày ý kiến tranh luận:

Ông T ký với ông S, bà H1, anh Q các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016, mục đích ông S, bà H1 chuyển nhượng cho ông T tổng diện tích 115,7m² để trừ nợ là có thật.

Do ông S là cháu ruột, nên ông T cho gia đình ông S ở lại.

Sau đó, ông T cho ông S, bà H1 thuê lại nhà, đất nêu trên, các bên có ký 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019, thời hạn thuê là 02 năm, đến nay đã hết hạn hợp đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Ông Lê Sơn T1 thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư Đ.

- Luật sư M trình bày ý kiến tranh luận:

Ông S, bà H1, anh Q khai không có ký tên tại các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016, đã có đơn yêu cầu giám định chữ ký chữ viết tại các hợp đồng này.

Hơn nữa, tại thời điểm năm 2016 anh Q đang học ở thành phố Cần Thơ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa, để thực hiện thủ tục giám định chữ ký chữ viết của ông S, bà H1, anh Q tại các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016, đồng thời xác minh thời điểm năm 2016 anh Q không có mặt tại địa phương.

- Bị đơn là ông S thống nhất ý kiến Luật sư Mỹ.

- Bị đơn là bà H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh Q không có ý kiến tranh luận.

***/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:**

1/ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Riêng, đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, là đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Tòa án.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1, huỷ các Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019, buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1 cùng những người có liên quan giao trả cho ông T nhà và đất có tổng diện tích 815,7m², các phần đất toạ lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau; về án phí, chi phí tố tụng đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc chấp hành pháp luật của đương sự:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, chị Nguyễn Tường V1, chị Đỗ Thị Tuyết N1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Mỹ L có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên, là phù hợp.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

- Được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1, cũng như đối tượng của hợp đồng là tổng diện tích đất tranh chấp 815,7m², trích đo từ thửa số 1, 4, tờ bản đồ địa chính số 70, 71, bản đồ chỉnh lý năm 2022, phần đất toạ lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Từ đó, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Vị trí nhà, đất tranh chấp:

- Căn cứ Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 21/7/2025, do Công ty Cổ phần K cung cấp:

Tổng diện tích đất tranh chấp 815,7m², trích đo từ thửa số 1, 4, tờ bản đồ địa chính số 70, 71, bản đồ chỉnh lý năm 2022.

- Tại Công văn số 11/CV-CTHD ngày 08/12/2025 do Công ty Cổ phần K cung cấp:

Thửa 1, thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 70 (chỉnh lý năm 2022) và thuộc 1 phần thửa số 5, tờ bản đồ số 24, 1 phần thửa 246, tờ bản đồ số 25 tại Giấy chứng nhận số BG 180713 ngày 19/01/2012 và số BG 180714 ngày 19/01/2012.

Thửa 2, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 70 (chỉnh lý năm 2022) và thuộc 1 phần thửa số 3, tờ bản đồ số 24, tại Giấy chứng nhận số AK 382554 ngày 29/8/2007.

[1.4] Vụ án ở giai đoạn xét xử, ông S, bà H1, anh Q cung cấp cho Tòa án 02 (hai) đơn yêu cầu ngày 05/12/2025, đề yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông S, bà H1, anh Q tại 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

“1. Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định hoặc tự mình yêu cầu giám định sau khi đã đề nghị Tòa án trưng cầu giám định nhưng Tòa án từ chối yêu cầu của đương sự. Quyền tự yêu cầu giám định được thực hiện trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm, ...”.

Xét, các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 ký giữa ông S, bà H1, anh Q với ông T, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn S (cũ) chứng thực là đúng quy định, không cần thiết phải giám định. Do đó, việc Luật sư M cũng như ông S, bà H1, anh Q đề nghị ngừng phiên toà để thực hiện thủ tục giám định chữ ký chữ viết, là không có cơ sở chấp nhận.

[1.5] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ông S và bà H1 không thừa nhận chữ ký chữ viết tại 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019.

Tuy nhiên, căn cứ Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh C kết luận là chữ ký chữ viết của ông S và bà H1 đã ký tại 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019.

Sau đó ông S và bà H1 không đồng ý Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025, yêu cầu giám định lại.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

“5. Việc giám định lại được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu không chính xác, có vi phạm pháp luật ...”.

Xét, ông S và bà H1 phải chứng minh rằng Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025 là không chính xác, có vi phạm pháp luật, ông S và bà H1 không có căn cứ để chứng minh, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giám định lại của ông S và bà H1.

[1.6] Xét, tại phiên toà đại diện Ngân hàng xác định lại nội dung tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/12/2025 là ý kiến trình bày, không phải là yêu cầu độc lập, ở vụ án này Ngân hàng cũng không có yêu cầu gì, trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

[2] Xét về nội dung:

Giữa ông T với vợ chồng ông S và bà H1 có giao dịch làm ăn mua bán hải sản, ông S và bà H1 thiếu ông T số tiền 2,2 tỷ đồng.

Sau đó, các bên đã xác lập các hợp đồng như sau:

- Ngày 19/8/2015, ông S và bà H1 ký ông T hợp đồng cầm cố tài sản, để cầm cố cho ông T phần đất tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5, 246, tờ bản đồ số 24, 25, mục đích là để đảm bảo khoản nợ 2,2 tỷ đồng.

Theo ông T khai, việc ký hợp đồng này là để cho vợ chồng ông S và bà H1 được tiếp tục làm ăn với ông T.

- Quá trình làm ăn, vợ chồng ông S và bà H1 tiếp tục nợ (tiền mua bán hải sản) của ông T gần 5 tỷ đồng (theo ông T khai), ông T với vợ chồng ông S và bà H1 thống nhất ký 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 mục đích để trừ nợ. Các hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân thị trấn S, ông T được chỉnh lý sang tên ngày 18/3/2016, các phần đất ông T cùng vợ là bà N thế chấp tại Ngân hàng N3 để đảm bảo cho khoản vay của chị L (là dâu ông T và bà N).

Theo ông T khai, do ông S là cháu ruột, nên ông T cho gia đình ông S và bà H1 ở lại nhà đất này từ năm 2016.

- Tiếp đến, ngày 30/02/2019 ông T ký với ông S và bà H1 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà, là ông T cho ông S và bà H1 thuê lại nhà, đất nêu trên giá 20 triệu đồng/tháng, thời hạn là 02 năm.

Theo ông T khai, ông S và bà H1 trả tiền thuê cho ông T đến tháng 12/2024.

Theo ông S và bà H1 khai:

Có nợ ông T 2 tỷ đồng, ông T quy ra 60 cây (lượng) vàng 24k, ông T yêu cầu bị đơn ký Hợp đồng cầm cố tài sản ngày 19/8/2015, còn 03 Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 bị đơn không có ký (ông S và bà H1 khai lại). Việc ký hợp đồng cầm cố là để đảm bảo khoản nợ nêu trên, vì thực tế tài sản bị đơn quản lý, không có bàn giao tài sản cho ông T, khoản nợ 2 tỷ đồng đến nay bị đơn chưa trả cho ông T, bị đơn đóng tiền lời 20 triệu đồng/tháng cho vợ ông T là bà N, đóng từ năm 2015 đến cuối năm 2024, không có làm giấy tờ, do là cậu cháu. Trong năm 2021 bị đơn đóng tiền lời cho bà N 07 tháng số tiền 140 triệu đồng, bà N ghi tiền ở mặt sau Bảng kê hàng ngày 01/01/2021, nay bị đơn đồng ý trả cho ông T số tiền 2 tỷ đồng, còn các Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019 vợ chồng bị đơn không có ký tên.

Xét, ông S và bà H1 không thừa nhận ký tại các Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019. Căn cứ Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh C, kết luận là chữ ký chữ viết của ông S và bà H1, việc ông S và bà H1 cho rằng không có ký là không có cơ sở. Ngoài ra, tại phiên tòa hôm nay ông S và bà H1 khai lại là không có ký tên tại các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/3/2016. Tuy nhiên, tại Biên bản hoà giải ngày 29/4/2025 (bút lục 51, 52) chính ông S và bà H1 thừa nhận ký các hợp đồng chuyển nhượng này. Mặt khác, các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa ông T với ông S và bà H1 đã được Ủy ban nhân dân thị trấn S (cũ) chứng thực là đúng quy định, việc ông S và bà H1, cũng như anh Q khai không thừa nhận ký nhưng ông S, bà H1 và anh Q không có chứng cứ gì để chứng minh, là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, ông S và bà H1 khai số nợ 2 tỷ đồng ông T quy ra 60 cây (lượng) vàng 24k, nhưng ông S và bà H1

không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở để xem xét. Đối với số tiền 140 triệu đồng mà ông S và bà H1 khai rằng đây là khoản tiền lời đóng cho bà N vợ ông T, thể hiện ở mặt sau Bảng kê hàng ngày 01/01/2021 (do ông S và bà H1 cung cấp) thì cũng không xác định được cụ thể là khoản tiền gì, thời gian nào, nên không có cơ sở để xác định đây là khoản tiền lời như ông S và bà H1 đặt ra.

Xét, hình thức trình tự thủ tục chuyển nhượng ký giữa ông T với ông S, bà H1 và anh Q ngày 07/3/2016 là đúng quy định. Tổng diện tích 115,7m² (nhà, đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 815,7m²) ông T đã được chỉnh lý sang tên ngày 18/3/2016 tại 03 (ba) Giấy chứng nhận số BG 180713 và số BG 180714 cùng ngày 19/01/2012, số AK 382554 cấp ngày 29/8/2007, đã phát sinh hiệu lực. Như vậy, ông T được thực hiện quyền của người sử dụng đất, ông T cho ông S và bà H1 thuê lại nhà, đất nêu trên là đúng quy định, các bên có ký 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019, thời hạn thuê là 02 năm, đến nay đã hết hạn hợp đồng, ông S và bà H1 phải có trách nhiệm giao trả nhà, đất cho ông T là có cơ sở. Việc các bên ký các hợp đồng như đã nhận nêu trên bắt buộc phải biết quyền và nghĩa vụ, pháp luật quy định, ý chí của các bên khi ký là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, không trái quy định của pháp luật. Tổng diện tích 115,7m² (nhà, đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 815,7m²) vợ chồng ông T và bà N đã thế chấp tại cho Ngân hàng N3. Xét, hợp đồng đã tuân thủ đúng về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản, các hợp đồng này được xem là hợp pháp.

Xét, ông S và bà H1 khai ký 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/3/2016 giả tạo là không có cơ sở.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông S và bà H1.

Hủy 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019.

Buộc ông S, bà H1, anh Q, chị V1, chị N1 di dời đi nơi khác, để giao trả cho ông T nhà và đất, như sau:

Thửa 1: diện tích 516,1m² (diện tích đất 315,0m², diện tích mặt sàn 201,1m²), trích đo thửa đất số 1, tờ bản đồ số 70, chỉnh lý năm 2022.

Thửa 2: diện tích 299,6m² (diện tích đất 208,8m², diện tích mặt sàn 90,9m²), trích đo thửa đất số 4, tờ bản đồ số 70, chỉnh lý năm 2022.

Các phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Về kích thước, hiện trạng của các phần đất là trên sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 21/7/2025.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 46.624.000 đồng.

- Chi phí giám định 7.220.000 đồng.

- Số tiền còn lại 39.404.000 đồng (chi phí trích lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất 600.000 đồng, chi phí đo đạc 9.644.000 đồng, chi phí thẩm định giá 29.160.000 đồng).

Toàn bộ số tiền nêu trên do ông T đã dự nộp xong ở các Cơ quan có thẩm quyền.

Xét, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà H1, buộc ông S và bà H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T tổng số tiền 46.624.000 đồng, theo các quy định tại các điều 157, 161, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà H1, về án phí được xử lý như sau:

- Ông T thuộc diện người cao tuổi, được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí, nên không đặt ra xử lý.

- Cần buộc ông S và bà H1 phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 600.000 đồng (theo đó, 300.000 đồng không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà H1, 300.000 đồng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T).

Xét, nhận định và đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 472, 474, 482, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các điều 26, 27, 236 của Luật Đất đai, các điều 30, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019 và Hợp đồng thuê nhà (nhà xưởng) ngày 30/02/2019 ký giữa ông Nguyễn Hoàng T với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H1, anh Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Tường V1, chị Đỗ Thị Tuyết N1 di dời đi nơi khác, để giao trả cho ông Nguyễn Hoàng T nhà và đất, như sau:

- Ký hiệu thửa 1: diện tích 516,1m² (diện tích đất 315,0m², diện tích mặt sân 201,1m²), trích đo thửa đất số 1, tờ bản đồ số 70, chỉnh lý năm 2022.

- Ký hiệu thửa 2: diện tích 299,6m² (diện tích đất 208,8m², diện tích mặt sân 90,9m²), trích đo thửa đất số 4, tờ bản đồ số 70, chỉnh lý năm 2022.

Các phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Về kích thước, hiện trạng của các phần đất là trên sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 21/7/2025.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1, với các yêu cầu như sau: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cùng ngày 07/3/2016, ký giữa ông T với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H1 và anh Nguyễn Minh Q. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400064/HĐTC ngày 08/01/2024, Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400067/HĐTC ngày 08/01/2024, Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400068/HĐTC ngày 08/01/2024, ký giữa ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị N với Ngân hàng N2. Yêu cầu điều chỉnh lại Giấy chứng nhận số AK 382554 ngày 29/8/2007, Giấy chứng nhận số BG 180713 ngày 19/01/2012 và Giấy chứng nhận số BG 180714 ngày 19/01/2012 (do ông T ngày 18/3/2016), để điều chỉnh sang tên lại cho ông Nguyễn Văn S, tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24, thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, phần đất toạ lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau. Về việc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1 đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền 2 tỷ đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng T chi phí tố tụng số tiền 46.624.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H1 phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), đối trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu 0005450 ngày 10/4/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông S và bà H1 còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

“Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

5. Về quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H1, ông Nguyễn Hoàng T, anh Nguyễn Minh Q, Ngân hàng N2 có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với bà Lê Thị N, chị Nguyễn Tường V1, chị Đỗ Thị Tuyết N1, chị Trương Thị Mỹ L vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự (7b);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

Lâm Thành Quang