

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

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

Bản án số: 74/2025/DS-ST
Ngày: 24 – 3 – 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Kha

Bà Đoàn Thị Bảy

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Huyền Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Tiết Ánh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 511/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1976. (có mặt)

Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2024):
Chị Nguyễn Tố N, sinh năm: 1995. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm J, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Anh Lê Văn Th1, sinh năm: 1981. (có mặt)

Chị Đỗ Mỹ D, sinh năm: 1978. (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Anh Lê Văn N, sinh năm: 1987. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI D VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/7/2024 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/12/2024, anh Nguyễn Quốc H cùng chị Nguyễn Thị Th trình bày và xác định yêu cầu với nội dung như sau:

- Ngày 19/01/2022, anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn N phần đất nuôi trồng thủy sản với diện tích 8.698,7m², thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau (sau đây gọi tắt là thửa số 498). Phần đất này anh N đã được cấp quyền sử dụng ngày 23/9/2021. Ngày 25/01/2022 anh H, chị Th được ghi nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh H và chị Th cho anh N thuê lại để nuôi tôm, thời gian thuê từ 25/01/2022 đến ngày 04/12/2023. Khi hết hạn thuê đất, anh H chị Th lấy lại đất thì anh Lê Văn Th1 cùng vợ là chị Đỗ Mỹ D ngăn cản và cho rằng thửa đất nêu trên là đất của vợ chồng anh Th1, chị D.

- Anh H, chị Th yêu cầu vợ chồng anh Lê Văn Th1 và chị Đỗ Mỹ D trả lại anh, chị phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 nêu trên theo kết quả đo đạc thực tế là 7.860m²; yêu cầu anh Lê Văn N giao thêm cho anh H chị Th diện tích đất giao thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 838,7m². Trường hợp anh N không giao được thêm đất, yêu cầu anh N trả bằng giá trị với số tiền 74.600.000 đồng.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Tố N (đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quốc H) trình bày và xác định yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H như sau:

- Anh Nguyễn Quốc H, chị Nguyễn Thị Th và anh Lê Văn N thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C là 115.000 đồng/công tầm lớn (1.296m²), tổng giá trị đất chuyển nhượng với giá 771.650.000 đồng. Anh H đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N; anh N đã giao đất cho anh H, chị Th ngày 25/01/2022. Khi giao đất không đo đạc lại đất, không lập biên bản giao đất, không có người khác chứng kiến mà chỉ có anh H và anh N giao, nhận đất theo cột mốc đã có. Thời điểm trước khi thỏa thuận chuyển nhượng thì anh N đang canh tác thửa đất chuyển nhượng. Cùng ngày 25/01/2022 anh H, chị Th đồng ý cho anh N thuê lại đất để sử dụng với thời gian thuê từ ngày 25/01/2022 đến ngày 04/12/2023, số tiền thuê 10.000.000 đồng/năm. Anh N đã thanh toán tiền thuê đất được 7.000.000 đồng.

- Khi hết hạn thuê đất, anh H đến nhận lại đất thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng anh Th1, chị D. Anh Th1, chị D cho rằng thửa đất 498 là đất của vợ chồng anh, chị và không đồng ý giao đất mà canh tác thửa đất 498 cho đến nay. Khi đo đạc thực tế thì thửa đất số 498 anh Th1, chị D đang sử dụng có diện tích 7.860m². So với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp thì thiếu 838,7m². Nay anh Nguyễn Quốc H yêu cầu:

+ Yêu cầu anh Th1 và chị D trả lại anh H, chị Th phần đất tranh chấp với diện tích 7.860m² thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

+ Yêu cầu anh Lê Văn N giao thêm diện tích đất giao thiếu là 838,7m². Vị trí đất yêu cầu giao thêm là đất thuộc quyền sử dụng của anh Lê Văn N liền kề với thửa đất số 498 nêu trên. Kích thước yêu cầu giao: dài 48,06m, ngang 17,45m.

+ Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh H, chị Th với anh N ngày 19/01/2022 vô hiệu thì anh H yêu cầu anh N bồi thường giá trị của 8.698,7m² tính trên 136.000 đồng/m².

- Anh H không đồng ý với yêu cầu của anh N về việc anh N trả lại anh H, chị Th số tiền 771.650.000 đồng để chuộc lại quyền sử dụng đất.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 17/9/2024, anh Lê Văn N trình bày và xác định yêu cầu như sau:

- Năm 2020 anh có vay của anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, tiền lãi là 112.500.000 đồng. Anh không có tiền đóng lãi nên anh H yêu cầu anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh đứng tên để vay thế chấp bên anh H, thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.698,7m² tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H thì anh không giao đất.

- Nay anh N yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa anh với anh H, chị Th đối với thửa đất số 498 nêu trên vô hiệu và yêu cầu anh H, chị Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Anh N đồng ý trả cho anh H, chị Th tiền vay và yêu cầu điều chỉnh lãi suất vay 20%/năm. Đối trừ với số tiền anh đã đóng, phần còn lại anh trả cho anh H, chị Th.

Tại phiên tòa, anh N trình bày và xác định quan điểm như sau:

- Khoản năm 2021 (anh N không nhớ thời gian cụ thể), anh N có vay của anh H, chị Th số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Anh đã đóng được 7.500.000 đồng lãi. Anh không có tiền trả nợ cho anh H. Anh H yêu cầu anh chuyển nhượng đất cho anh H. Do áp lực thanh toán nợ nên anh đồng ý chuyển nhượng. Tại phòng công chứng, anh nhận thêm của anh H tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 400.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 498 cho anh H; ngày ký hợp đồng và nội dung cụ thể trong hợp đồng anh không nhớ. Khi chuyển nhượng đất cho anh H thì anh không cho anh Th1, chị D biết. Trước khi ký chuyển nhượng đất cho anh H thì anh là người canh tác thửa đất chuyển nhượng. Anh chưa giao đất cho anh H. Anh và anh H có thỏa thuận anh thuê lại đất đến năm 2024 và anh H sẽ cho anh chuộc lại đất với số tiền 771.650.000 đồng. Anh chỉ đứng tên dùm anh Th1, chị D chứ đất không phải của anh.

- Anh N không đồng ý toàn bộ yêu cầu của anh H, chị Th. Anh N yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa anh với anh H, chị Th đối với thửa đất số 498 vô hiệu; yêu cầu anh H, chị Th trả lại quyền sử dụng đất cho anh Th1, chị D. Anh sẽ trả lại anh H, chị Th số tiền 400.000.000 đồng anh đã nhận của anh H khi anh ký chuyển nhượng thửa đất 498, đồng thời trả anh H số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm, thời gian tính lãi từ khi nào anh không xác định được do anh không nhớ ngày tháng vay. Hoặc anh H, chị Th cho anh chuộc lại thửa đất 498 với giá 771.650.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Lê Văn Th1 trình bày và xác định quan điểm như sau:

- Năm 1997, vợ chồng anh được cha mẹ anh là ông Lê Văn Ch và bà Tô Thị Y cho phần đất 04 (bốn) công tầm lớn tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng anh đã canh tác đất từ khi được cho đất. Sau đó cha mẹ anh có làm giấy cho đất, có Ủy ban nhân dân xã HT, thành phố C xác nhận. Sau khi cha anh qua đời, mẹ anh có chuyển nhượng thêm cho vợ chồng anh 02 công tầm lớn. Thời gian canh tác, anh có cõ đất cho người khác. Anh Lê Văn N là em ruột của anh có yêu cầu anh ký thủ tục để anh N được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất 06 công tầm lớn của vợ chồng anh (*gồm 04 công được cha mẹ anh cho và 02 công mẹ anh chuyển nhượng*). Anh N nói sau khi anh N đứng tên quyền sử dụng đất, anh N sẽ cắt đất chuyển sang tên cho vợ chồng anh. Do tin tưởng anh N nên anh đồng ý ký thủ tục để anh N được cấp quyền sử dụng.

- Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có thời gian anh đi làm ăn xa ở tỉnh khác nên không canh tác đất, vợ chồng anh để đất lại cho anh N canh tác. Năm 2022 anh nghe được thông tin anh N đã chuyển nhượng đất của vợ chồng anh cho vợ chồng anh Nguyễn Quốc H nên anh có liên lạc với anh H, báo cho anh H biết đất anh N chuyển nhượng cho anh H là đất của vợ chồng anh. Sau đó tháng 8/2022 vợ chồng anh canh tác đất đến nay. Anh không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của anh H, chỉ Th.

Tại phiên tòa, chị Đỗ Mỹ D trình bày và xác định quan điểm như sau: Năm 1997 cha mẹ chồng chị là ông Lê Văn Ch và bà Tô Thị Y có cho chị và chồng chị là anh Lê Văn Th phần đất 04 công tầm lớn tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Chị và anh Th1 đã canh tác đất từ năm 1997. Việc cho đất được lập văn bản và có chính quyền địa phương xác nhận năm 2006. Sau khi cha chồng chị qua đời, mẹ chồng chị có bán thêm cho vợ chồng chị 02 công tầm lớn. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng chị có cõ đất cho người khác, cũng có thời gian đi làm xa nên để đất cho em chồng chị là Lê Văn N canh tác. Đất Lê Văn N bán cho vợ chồng anh H là đất của chị và anh Th1. Anh Th1 đi làm xa, hiện chị đang trực tiếp canh tác đất tranh chấp. Chị không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của anh H, chị Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm như sau:

- Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ theo quy định của tố tụng dân sự.

- Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Văn N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th khởi kiện anh Lê Văn Th1, chị Đỗ Mỹ D, anh Lê Văn N tranh chấp quyền sử dụng đất. Anh Lê Văn N yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp đã ký giữa anh với anh H, chị Th vô hiệu. Do đó tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự và tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án tọa lạc tại thành phố C nên Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về chứng cứ: Tất cả các đương sự trong vụ án đều đồng ý với kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp của Công ty W theo bản Trích đo hiện trạng do Công ty W ký ngày 13/11/2024. Các đương sự cũng đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty Z theo Chứng thư thẩm định giá số: 313/2025/97/CT-CITYLAND/CM ngày 17/02/2025. Do đó Hội đồng xét xử xem xét kết quả đo đạc và thẩm định giá nêu trên là chứng cứ để giải quyết yêu cầu của các đương sự.

[3] Xét yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu anh Lê Văn Th1 và chị Đỗ Mỹ D giao trả phần đất nuôi trồng Th sản với diện tích 7.860m² thuộc thửa số 498, tờ bản đồ số 01, lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau: Anh H và chị Th trình bày thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau anh, chị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ anh Lê Văn N vào ngày 19/01/2022 với diện tích 8.698,7m²; anh, chị đã thanh toán đủ tiền cho anh N và đã nhận đất; đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận quyền sử dụng ngày 25/01/2022. Anh Lê Văn Th1 và chị Đỗ Mỹ D là anh, chị của anh N đang canh tác thửa đất nêu trên với diện tích thực tế là 7.860m². Nay anh H, chị Th yêu cầu anh Th1, chị D giao trả lại đất cho anh H, chị Th. Anh Th1, chị D cho rằng phần đất anh H, chị Th yêu cầu anh, chị giao trả là đất của anh, chị chứ không phải đất của anh N. Anh Th1 chị D không đồng ý giao trả đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù anh Th1, chị D và anh N đều cho rằng phần đất 7.860m² thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau là đất cha mẹ anh Th1, anh N cho vợ chồng anh Th1 04 công tầm lớn và mẹ anh Th1 chuyển nhượng thêm cho vợ chồng anh Th1 02 công tầm lớn, có cung cấp cho Tòa án chứng cứ thể hiện có việc tặng cho và chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Tuy nhiên, anh Th1 và chị D chưa được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được tặng cho và nhận quyền nhượng. Vị trí, diện tích đất anh Th1, chị D từng canh tác, đang canh tác là thửa đất độc lập, có ranh giới, mốc giới cụ thể nhưng anh Th1 đã đồng ý và ký thủ tục để Nhà nước cấp quyền sử dụng cho anh Lê Văn N. Do đó về mặt pháp lý anh N là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất 498. Thỏa thuận giữa anh Th1 với anh N về việc anh Th1 ký thủ tục để anh N được cấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên rồi sau đó anh N sẽ ký chuyển tên chủ sử dụng sang anh Th1, chị D (nếu có) thì đây là sự tin tưởng và thỏa thuận riêng giữa anh Th1 và anh N. Trong khi anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th là bên thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng thửa đất 498; thời điểm anh H chị Th nhận chuyển nhượng thì anh N là chủ sử dụng đất hợp pháp và là người đang trực tiếp canh tác thửa đất số 498; anh N không cho anh H, chị Th biết thửa đất số 498 là đất anh N đứng tên dùm anh Th1; anh N cũng không cho anh Th1, chị D biết việc anh ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 498 cho chị Th, anh H; anh N đã giao đất cho anh H, chị Th; anh H, chị Th đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho anh N và được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận là chủ sử dụng của thửa đất 498. Trường hợp anh N đứng tên dùm anh Th là có

thật thì việc anh N che giấu thông tin để chuyển nhượng đất cho anh H, chị Th nhằm hưởng lợi ích với số tiền lớn thì anh N phải chịu trách nhiệm với anh Th1 và chị D về việc làm của mình. Anh H chị Th là bên thứ ba chuyển nhượng ngay tình và đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận là chủ sử dụng của thửa đất số 498. Anh Th1, chị D là người đang chiếm giữ thửa đất 498. Do đó anh H, chị Th yêu cầu anh Th1, D giao trả cho anh, chị phần đất nuôi trồng thủy sản với diện tích thực tế 7.860m² thuộc thửa đất số 498 là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu anh Lê Văn N giao thêm phần đất với diện tích 838,7m² (kích thước 48,06m x 17,45m), Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh H, chị Th với anh N ngày 19/01/2022, anh N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 498 nêu trên cho anh H, chị Th với diện tích 8.698,7m². Anh H xác định anh H đã nhận đất do anh N giao theo đúng cột mốc hiện hữu thời điểm giao đất ngày 25/01/2022; khi nhận đất, anh H cũng không có ý kiến gì về vị trí, diện tích đất đã nhận; anh H cũng đã cho anh N thuê lại đúng vị trí, diện tích đất anh N đã giao cho anh H; anh H cũng đã nhận tiền thuê đất mà không có bất kỳ ý kiến nào liên quan đến việc yêu cầu anh N giao đúng kích thước, vị trí như đã được cấp quyền sử dụng. Điều này chứng tỏ từ cách đây trên 03 năm, anh H chị Th đã đồng ý với vị trí, diện tích đất giao nhận. Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã được thực hiện xong từ thời điểm ngày 25/01/2022. Mặc khác: Chiều dài của thửa đất số 498 ở phía Bắc theo giấy chứng nhận là 168,5m liền kề với đất anh Nguyễn Quốc H, thực tế khi đo đạc là 168,27m (tức ít hơn 0,23m); chiều dài phần đất ở phía Nam theo giấy chứng nhận là 165,9m liền kề đất ông Phan Hồng L, thực tế đo đạc là 165,92m. Với kích thước này là tương đối đủ về chiều dài của thửa đất. Diện tích đất thực tế thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng là do chiều ngang phần đất ngắn hơn so với chiều ngang được cấp ở cả phía Đông và phía Tây: Phía Đông được cấp 52,96m, thực tế là 48,06m (ít hơn 4,9m); phía Tây được cấp 51,3m, thực tế là 46,22m (ít hơn 5,08m). Tuy nhiên chiều ngang thực tế của thửa đất được giới hạn bởi đất anh Nguyễn Quốc H và đất ông L. Trong khi anh H và ông L đều thống nhất ranh giới, không tranh chấp. Việc giao nhận đất cũng được thực hiện xong đã lâu. Do đó yêu cầu của anh H, chị Th về việc yêu cầu anh N giao thêm diện tích đất 838,7m² là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của anh Lê Văn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/01/2022 giữa anh N với anh H, chị Th đối với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C vô hiệu: Tại Bản tự khai của anh N đề ngày 21/8/2024, anh N khai anh có vay tiền của anh H, chị Th nhiều lần với lãi suất vay 5%/tháng, cụ thể: Tháng 01/2020 vay 150.000.000 đồng, tháng 5/2021 vay thêm 100.000.000 đồng, tháng 6/2021 vay thêm 60.000.000 đồng. Đến tháng 10/2021 do không có tiền thanh toán lãi nên anh H yêu cầu anh ký chuyển nhượng cho anh H phần đất 06 công tằm lớn, diện tích 8.698,7m² (đất đang tranh chấp) với giá 771.650.000 đồng và hứa sẽ cho anh chuộc lại đất với số tiền 771.650.000 đồng. Tại Đơn yêu cầu độc lập của anh N đề ngày 17/9/2024, anh N khai anh N có vay của anh H, chị Th số tiền 250.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Do không có tiền thanh toán lãi nên anh H yêu cầu anh

ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh đứng tên cho anh H, chị Th để vay thế chấp. Tại phiên tòa, anh N khai anh vay của anh H, chị Th 150.000.000 đồng, do áp lực thanh toán nợ nên anh đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 498 cho anh H chị Th; giá chuyển nhượng là 771.650.000 đồng; anh đã nhận thêm của anh H 400.000.000 đồng tại phòng công chứng cùng ngày 19/01/2022. Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng ngày 19/01/2022 nêu trên giữa anh với anh H, chị Th vô hiệu; anh đồng ý trả lại anh H, chị Th 400.000.000 đồng và trả tiền vay 150.000.000 đồng cùng với lãi tiền vay 20%/năm. Anh N không xác định được ngày vay và ngày tính lãi. Hoặc anh H, chị Th cho anh chuộc lại thửa đất 498 với giá 771.650.000 đồng như anh H đã hứa trước đây. Đại diện hợp pháp của anh H xác định anh H yêu cầu anh N trả lại vợ chồng anh H giá trị của 8.698,7m² tính trên 136.000 đồng/m² trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H với anh N ngày 19/01/2022 vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của anh N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là không thống nhất với nhau theo hướng có lợi cho anh N. Anh N không cung cấp cho Tòa án bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh giao dịch giữa anh với anh H, chị Th là giao dịch vay tiền; anh N cũng xác định anh không có chứng cứ để cung cấp. Trong khi tại phiên tòa anh N thừa nhận anh N có nhận thêm của anh H 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 498 tại phòng công chứng khi ký hợp đồng. Anh H, chị Th không thừa nhận giao dịch giữa anh H, chị Th với anh N là giao dịch vay. Do đó không có căn cứ xác định giao dịch nêu trên giữa anh N với anh H, chị Th là giao dịch chuyển nhượng được ký kết nhằm che giấu cho hợp đồng vay. Vì vậy yêu cầu của anh N về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng ngày 19/01/2022 giữa anh H, chị Th với anh N vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án bao gồm chi phí đo đạc với số tiền 6.685.000 đồng và chi phí thẩm định giá số tiền 11.448.000 đồng, anh Nguyễn Quốc H đã thanh toán xong cho đơn vị đo đạc và thẩm định giá. Do yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Th về việc yêu cầu anh Th1 và chị D giao trả phần đất đã đo đạc, thẩm định giá nêu trên được chấp nhận nên anh Th1, chị D phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá theo quy định pháp luật. Anh H đã thanh toán xong nên cần buộc anh Th1, chị D liên đới hoàn lại cho anh H các chi phí trên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của anh H, chị Th về việc yêu cầu anh Th1, chị D giao trả đất được chấp nhận nên anh Th1, chị D phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của anh H, chị Th được chấp nhận. Do yêu cầu của anh H, chị Th về việc yêu cầu anh N giao thêm diện tích đất không được chấp nhận nên anh H, chị Th phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của anh, chị không được chấp nhận. Do yêu cầu của anh N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận nên anh N phải chịu án phí đối với yêu cầu của anh không được chấp nhận.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 166, 167, 203 Luật đất đai 2013;
- Căn cứ vào các Điều 122, 124, 500 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1 - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th. Buộc anh Lê Văn Th1 và chị Đỗ Mỹ D giao trả cho anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th phần đất với diện tích theo đo đạc thực tế 7.860m² thuộc quyền sử dụng của anh H, chị Th đối với thửa số 498, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau với kích thước, vị trí như sau: Phía Đông cạnh dài 48,06m giáp đất anh Lê Văn N; phía Tây cạnh dài 46,22m giáp đất anh Nguyễn Quốc H; phía Nam cạnh dài 165,92m giáp đất ông Phan Hồng L; phía Bắc cạnh dài 168,27m giáp đất anh Nguyễn Quốc H (*kích thước, tứ cận thể hiện tại Trích đo hiện trạng do Công ty W ký ngày 13/11/2024*).

2 - Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu anh Lê Văn N giao thêm phần đất với diện tích 838,7m² tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3 - Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Lê Văn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh Lê Văn N với anh Nguyễn Quốc H, chị Nguyễn Thị Th ngày 19/01/2022 đối với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp B2, xã HT, thành phố C vô hiệu.

4 - Về chi phí tố tụng: Buộc anh Lê Văn Th và chị Đỗ Mỹ D liên đới hoàn lại cho anh Nguyễn Quốc H chi phí đo đạc, thẩm định giá với tổng số tiền 18.133.000 đồng (mười tám triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

5 - Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 3.730.000 đồng. Ngày 17/7/2024 anh Nguyễn Quốc H đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C với số tiền 9.785.000 đồng (biên lai thu số 0009074); ngày 10/12/2024 anh Nguyễn Quốc H và chị Nguyễn Thị Th đã dự nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C số tiền 1.865.000 đồng (lại thu số 0009885). Chuyển thu nộp ngân sách nhà nước số tiền 3.730.000 đồng. Đối trừ với tổng số tiền án phí đã dự nộp, anh H và chị Th được nhận lại tổng số tiền 7.920.000 đồng (bảy triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) khi bản án có hiệu lực.

Buộc anh Lê Văn Th1 và chị Đỗ Mỹ D liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 44.069.000 đồng (bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng). Anh Th1, chị D phải nộp khi bản án có hiệu lực.

Buộc anh Lê Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ngày 08/9/2024 anh N đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm

tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C với số tiền 300.000 đồng (biên lai thu số 9278) được đối trừ, chuyển thu, nộp ngân sách nhà nước.

6 - Về quyền kháng cáo: Anh Nguyễn Quốc H, anh Lê Văn Th1, anh Lê Văn N, chị Đỗ Mỹ D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Nguyễn Thị Th có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Hân