`

| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN THỚI LAI**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 11/2023/ DS –ST
Ngày: 07 - 02 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông **Lý Hồng Hạnh**
2. Ông **Lê Hoàng Long**

- *Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:*

Ông **Phạm Văn Tú** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2022/TLST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2022, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 656/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông **Trương Văn M**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới N, xã Trường X, huyện Thới L, thành phố C.

- **Bị đơn**: 1/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 7, khu vực Thới L, phường Thới An Đ, quận Bình T, thành phố C. (Vắng mặt)

2/ Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp An Lạc Tây, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

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

1/ **Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai**.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai- ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Tấn T**. Theo văn bản ủy quyền số 956 UQ-UBND ngày 04/4/2018. (Xin xét xử vắng mặt)

2/ Ông **Trương Qúi T**, sinh năm 1983.

3/ Bà **Trần Thị Ánh H**, sinh năm 1983.

4/ Bà **Bùi Thị Bé B** (chết )

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bảy**:

- Ông **Trương Văn M.**

- Ông **Trương Qúi T.**

- Bà T**rương Thị T**, sinh năm 1982.

- Ông **Trương Văn C.**

- Ông **Trương Văn H.**

- Bà **Trương Thị G**, sinh năm 1988. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới N, xã Trường X, huyện Thới L, thành phố C.

5/ Bà **Trương Thị N**, sinh năm 1966. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông T, xã Đông T, huyện Thới L, thành phố C.

Ông **Trương Văn M**, ông **Trương Qúi T**, bà **Trần Thị Ánh H**, ông **Trương Văn C**, ông **Trương Văn H** ủy quyền cho bà **Lê Ngọc A**, sinh năm 1984 và bà **Đoàn Thị Diễm T**, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số 88, tổ 48A, Kv 7, phường Hưng Phú, quận Cái Rã, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 02 năm 2023. (Bà Lê Ngọc Anh có mặt)

6/ **Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T.** (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 09 Lê Hồng Phong, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

7/ **Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ.** (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1A Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: 146 G Trần Văn Hoài, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

8/ **Công ty TNHH XD TMDV Phước T.**

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn T** – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Tổ 7, khu vực Thới Long, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Trương Văn M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2012 giữa ông Trương Văn M, bà Bùi Thị Bé Bảy với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 155 diện tích 5.034 $m^2$, thửa 703 diện tích 4.478 $m^2$ cùng tờ bản đồ số 02 cấp ngày 31/8/2012 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ và công nhận quyền sử dụng đất này cho ông M; Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01637 được Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất 703, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.778 $m^2$ và yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01636 được Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất 155, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.034 $m^2$ đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn M là nguyên đơn trong vụ án trình bày: Ông M là chủ sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.778 $m^2$ tại thửa đất số 703 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.304 $m^2$ thuộc thửa 155 cùng tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông M đã thế chấp cho ông Nguyễn Văn T để vay số tiền 150.000.000 đồng. Việc vay tiền này thể hiện qua hợp đồng kinh tế ngày 17/8/2012 ký giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại dịch vụ (TNHH XD TMDV) Phước T do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật và ông Trương Văn M. Do không am hiểu về pháp luật nên khi ông T yêu cầu ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền thì ông M đồng ý và đi đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoài T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng kinh tế thì ông T không đưa tiền cho ông M như theo thỏa thuận mà làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông M đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đối với ông T nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết thì ông M biết được việc ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T. Nay ông M yêu cầu: Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01637 được Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất 703, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.778 $m^2$ và yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01636 được Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất 155, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.034 $m^2$ đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2012 giữa ông Trương Văn M, bà Bùi Thị Bé Bảy với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 155 diện tích 5.034 $m^2$, thửa 703 diện tích 4.478 $m^2$ cùng tờ bản đồ số 02 cấp ngày 31/8/2012 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ và công nhận quyền sử dụng đất này cho ông Trương Văn M.

Ông Nguyễn Quốc T (bị đơn trong vụ án) có lời khai: Ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T hai thửa đất, cụ thể:

Thửa đất số 703, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.778 $m^2$ tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ với giá theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng. Ông và ông T đã đến Văn phòng Công chứng số 1 thành phố Cần Thơ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 732,quyển số 02/2012/ TP/CC/HĐGD ngày 30/10/2012.

Thửa đất số 155, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.034 $m^2$ tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ với giá theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng. Ông và ông T đã đến Văn phòng Công chứng số 1 thành phố Cần Thơ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 731, quyển số 02/2012 / TP/CC/HĐGD ngày 30/10/2012.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông nhận chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên với giá 80.000.000 đồng nhưng thực tế là 250.000.000 đồng và ông đã giao đủ tiền cho ông T, ông sẽ cung cấp giấy giao nhận tiền cho Tòa án sau. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi ông đi nộp thuế thì bị ông M làm đơn ngăn chặn nên ông chưa đóng thuế và chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn do ông T đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Theo ông được biết thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất nên không có yêu cầu đo đạc lại. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không có đi kiểm tra ranh giới cũng như hiện trạng đất nhưng có nhờ người chị đi và sau này khi bị ngăn chặn thì ông có đến gia đình ông M trao đổi nhưng gia đình ông M không hợp tác. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không sử dụng đất, gia đình ông M vẫn trực tiếp sử dụng đất.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn H, bà Trương Thị N, bà Trương Thị G, ông Trương Văn C, bà Trần Thị Ánh H, ông Trương Qúi T trình bày: Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị Bé Bảy (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trình bày: Nguyên gia đình ông Trương Qúi T đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên phần đất đang tranh chấp giữa ông M với ông T và ông T tại thửa đất số 703, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.778 $m^2$ tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Hiện nay ông T xác định không có tranh chấp với ông M, ông T và ông M sẽ tự thỏa thuận với nhau. Ông T xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với ông H, bà N, bà G, ông C xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Trương Thị T, Trương Thị G, Trương Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt và không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai có văn bản thể hiện nội dung: Trong quá trình Tòa án giải quyết, đã trình bày toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án và cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Tại công văn số: 390/ UBND –TNMT ngày 21/02/2017 của Ủy ban nhân dân dân huyện Thới Lai có nội dung: Ngày 27 tháng 6 năm 2005, ông Trương Văn M được Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00161, tại thửa 155, diện tích 5.034 $m^2$ (LUC) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00164, tại số thửa 703, diện tích 4.778 $m^2$ (LUC) tờ bản dồ số 02 tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Miền Nam, địa chỉ 23/9B đường Lê Hồng Phong, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ công chứng số 950, quyển số 04/2012/ TP/CC-SCT/HĐCNQSDĐ. Ngày 23/8/2012 Chi Cục thuế huyện Thới Lai có thông báo số 72/TB-CCT về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất đối với ông Nguyễn Văn T số tiền phải nộp 3.434.200 đồng và thuế thu nhập cá nhân đối với ông Trương Văn M số tiền phải nộp 13.736.800 đồng. Ngày 30 tháng 8 năm 2012 ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn M hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 31/8/2012 ông Nguyễn Văn T được Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01299, tại thửa 703, diện tích 4.778 $m^2$ (LUC) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01300 tại thửa 155, diện tích 5.034 $m^2$ (LUC), tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01299 và số CH 01300 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên là phù hợp theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (tại thời điểm cấp giấy chứng nhận).

Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ có văn bản nêu ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 731, quyển số 02/2012/ TP/CC/HĐGD ngày 30/10/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 731, quyển số 02/2012/ TP/CC/HĐGD ngày 30/10/2012 được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc T đã được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 thành phố Cần Thơ ( nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ) chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoài T có văn bản nêu ý kiến: Vào ngày 17/8/2012 Văn phòng công chứng (VPCC) Miền Nam trước đây nay là VPCC Nguyễn Hoài T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng là ông Trương Văn M, sinh năm 1962 cùng vợ là bà Bùi Thị Bé Bảy, sinh năm 1959 cùng địa chỉ: ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu vực Thới Long, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý hai bên thì VPCC Nguyễn Hoài T tiến hành soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của hai bên với nội dung như trong hợp đồng, sau đó hai bên tiến hành tự đọc lại nội dung hợp đồng và công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Tại thời điểm công

chứng công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng cho cả hai bên cùng nghe, cùng hiểu và cam kết không có khiếu nại tranh chấp liên quan đến hợp đồng. Công chứng viên nhận thấy tại thời điểm công chứng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T xin xét xử vắng mặt.

Bà Trương Thị N có lời khai: Bà là em út của ông Trương Văn M. Trước đây vào tháng 12 năm 2011 do bị bệnh nên cần tiền điều trị nên qua sự giới thiệu của ông Năm Lộc, bà có vay của ông Đỉnh số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 6.000.000 đồng/ tháng, thời hạn vay 6 tháng, việc cho vay có lập giấy tay, ông Đỉnh có giao đủ tiền cho bà, đổi lại bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho ông Đỉnh giữ làm thế chấp.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Nhận thấy, ông M là chủ sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.778 $m^2$ tại thửa 703 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.304 $m^2$ thuộc thửa 155 cùng tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông M đã thế chấp ông Nguyễn Văn T để vay số tiền 150.000.000 đồng. Việc vay tiền này thể hiện qua hợp đồng kinh tế ngày 17/8/2012 giữa công ty TNHH XD TMDV Phước T do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật và ông Trương Văn M. Do không am hiểu về pháp luật nên khi ông T yêu cầu ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền thì ông M đồng ý và đi đến Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng kinh tế thì ông T không đưa tiền cho ông M như theo thỏa thuận mà làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông M đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đối với ông T nhưng trong quá trình giải quyết thì ông M biết được việc ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Quốc T.

Xét thấy, tại "Hợp đồng kinh tế được lập ngày 17/8/2012 giữa bên A ông Nguyễn Văn T và bên B ông Trương Văn M, tại Điều 1, bên B đồng ý thế chấp cho bên A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tờ bản đồ số 2, thửa đất số 155 ngày cấp 27/6/2005, diện tích 5034 và thửa 703 tờ bản đồ số 2 diện tích 4778 $m^2$, để vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay".

Từ các căn cứ có trong hồ sơ vụ án, các tài liệu; lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, các chứng cứ khác đã được xem xét và đối chiếu với các quy định của pháp luật, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Do giao dịch giữa nguyên đơn ông Trương

Văn M và ông Nguyễn Văn T là giả tạo. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Quốc T. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn M thành vụ kiện khác. (Có bài phát biểu kèm theo).

+ Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Quốc T; Người có quyền lợi và ngĩa vụ liên quan Công ty TNHH XD TMDV Phước T (đại diện là ông Nguyễn Văn T) vắng mặt tại tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập xét xử hợp lệ; Bà Trương Thị T, Bà Trương Thị N, bà Trương Thị G, Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ, Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T, đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

[3] Qua tranh tụng tại phiên tòa thể hiện ông Trương Văn M có hợp đồng (với tên gọi hợp đồng kinh tế) để vay tiền của ông Nguyễn Văn T số tiền 150.000.000 đồng, thỏa thuận phía ông M thế chấp cho ông T 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 155 và 703; Bên ông T được phép sử dụng, thế chấp Ngân hàng với số tiền 150.000.000 đồng; Mức lãi bằng mức lãi của Ngân hàng TMCP, thu lãi vào đầu mỗi tháng; Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay; Ngày vay 17/8/2012, ngày trả vốn 17/8/2015; ông T không được tự ý cầm cố hay sang bán cho người khác trong lúc còn trong hạn hợp đồng mà không thông qua ý kiến bên A (ông M); Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Bản chất của vấn đề là ông M chỉ muốn vay tiền 150.000.000 đồng của ông T như đã làm hợp đồng. Trong khi ông Nguyễn Văn T theo thỏa thuận của hợp đồng vay thì ông T đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Cũng trong ngày 17/8/2012 ông T yêu cầu ông M và bà Bảy đến Văn phòng công chứng Miền Nam ( VPCC Nguyễn Hoài T) ký hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất 155 và 703 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay 150.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T cũng như ông Nguyễn Quốc H không sử dụng thực tế phần đất tại thửa đất 155 và 703 mà do ông Trương Văn M và gia đình ông Trương Qúi Tiền có nhà ở kiên cố, ổn định và canh tác nông nghiệp trên đất. Do đó, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trương Văn M, bà Bùi Thị Bé Bảy với ông Nguyễn Văn T ký ngày 17 tháng 8 năm 2012 là vô hiệu do giả tạo. Ông Nguyễn Quốc H khi nhận chuyển nhượng đất không tìm hiểu lý do vì sao ông M và gia đình ông Trương Qúi Tiền cất nhà sinh sống trên đất trong một thời gian dài từ năm 2012 đến năm 2022 cũng không tranh chấp để yêu cầu ông M và ông Tiền giao trả đất. Điều này thể hiện ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T là không ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Bảy với ông T vô hiệu kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Nguyễn Quốc H cũng vô hiệu.

[4] Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị Bé Bảy xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án; Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Qúi Tiền xác định đối với công trình vật kiến trúc và cây trồng trên đất không yêu cầu tòa án giải quyết mà do ông Tiền và ông M tự thỏa thuận, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[5] Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn M. Cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn M, bà Bùi Thị Bé Bảy với ông Nguyễn Văn T lập ngày 17/8/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/10/2012 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc H là vô hiệu. Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc H để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn M.

[6] Đối với Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T và Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ không có lỗi do đương sự không trình bày bản chất của sự việc tại thời điểm công chứng. Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cũng không có lỗi do đương sự chuyển nhượng nguyên thửa và căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận.

[7] Về vấn đề xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Hội đồng xét xử thấy rằng ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc H không có yêu cầu phản tố nên cần dành cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc H một vụ kiện dân sự khác liên quan đến tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Về án phí: Cần buộc ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn H chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Trương Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Cần buộc ông Nguyễn Văn T chịu nộp theo quy định của pháp luật.

***Vì các lẽ trên;***

## QUYẾT ĐỊNH:

**Áp dụng**: Điều 127, 129 và Điều 137 của Bộ Luật Dân sự 2005;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 5, 26, 91, 92, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2012 giữa ông Trương Văn M, bà Bùi Thị Bé B với ông Nguyễn Văn T được ký tại Văn phòng công chứng Miền Nam là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2012 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Quốc H được ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ là vô hiệu.

Ông Trương Văn M được quyền sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 7.641,4 $m^2$ LUC tại thửa 155 và diện tích 5.566,6 $m^2$ LUC tại thửa 704 cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 228/2016 ngày 25/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 703, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.778 $m^2$ đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đứng tên số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01299 ngày 21 tháng 8 năm 2012 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 155, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.034 $m^2$ đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đứng tên số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01300 ngày 21 tháng 8 năm 2012.

Kiến nghị Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 703, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.778 $m^2$ LUC, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H đứng tên số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01637 ngày 28 tháng 6 năm 2013 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 155, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.034 $m^2$ LUC, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H đứng tên số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01636 ngày 28 tháng 6 năm 2013.

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn M trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Do các đương sự không có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Dành cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc H một vụ kiện dân sự khác đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm nộp 300.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quốc H có trách nhiệm nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trương Văn M 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005957 ngày 22 tháng 10 năm 2014 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

**Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản**: Buộc ông Nguyễn Văn T chịu nộp 3.000.000 đồng. Ông Trương Văn M đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng và đã chi thực tế 3.000.000 đồng xong. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm nộp lại 3.000.000 đồng để trả lại cho ông Trương Văn M.

*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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.*

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

***Nơi nhận :***
-TAND thành phố Cần Thơ;
-VKSND huyện Thới Lai;
-Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
-Đương sự;
-Lưu hs, vp.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Hoài Tuyên**