

**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: 288/2025/DS-ST

Ngày 24-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Huỳnh Văn Năm

Ông Hồ Quang 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.

Trong các ngày 29/8 và ngày 24/9/2025, 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 39/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 228/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Châu Thị N, sinh năm 1982, địa chỉ cư trú: Ấp Tân Phong, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là ấp Tân Phong, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Yến N1, sinh năm 1985, địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là ấp 1, xã Đá Bạc, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Nay là khóm 13, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, có mặt.

- Bị đơn: Bà Châu Bích P, sinh năm 1973, địa chỉ cư trú: Ấp Tân Thành (ấp Tân Thuận), xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là ấp Tân Thuận, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp*: Ông Huỳnh T, sinh năm 1972, địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là khóm 1, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Châu Thị N, người đại diện hợp pháp bà N1 trình bày:

Ngày 23/8/2024, bà N có ký thỏa thuận bà N nhận chuyển nhượng bà P diện tích đất 3.778,4m², phần đất tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 444.332.800 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2024 được Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, bà N đưa cho bà P số tiền 87.835.600 đồng để nộp án phí và các chi phí khác tại Cục Thi hành án tỉnh Cà Mau. Ngày 19/6/2025, bà P được cấp Giấy chứng nhận thì đòi tăng giá trị lên 600 triệu đồng nhưng bà N không đồng ý, phát sinh tranh chấp. Hiện tại phần đất bà P đã chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu bà Châu Bích P trả cho bà N số tiền 87.835.600 đồng.

- Bị đơn bà Châu Bích P, người đại diện hợp pháp ông Huỳnh T trình bày:

Việc, giữa bà Châu Thị N và bà Châu Bích P có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất với diện tích và giá cả đúng như bà N trình bày. Phần đất chuyển nhượng do bà P được phân chia thừa kế theo Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà N có đưa trước cho bà P số tiền 87.835.600 đồng và có cam kết đến ngày 23/8/2024 sẽ thanh toán đủ nhưng không thực hiện. Thời gian kéo dài, bà P phải vay mượn tiền để làm quyền sử dụng đất và nộp các chi phí phát sinh nên không thể chuyển nhượng theo giá cũ được mà phải nâng lên 600 triệu đồng. Hiện phần đất bà P đã chuyển nhượng cho người khác, nhưng không đồng ý trả lại tiền cho bà N, vì bà N đã vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa:

- Bà N1 trình bày: Do diện tích đất 3.778,4m², bà P đã chuyển nhượng cho người khác, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2024, buộc bà P trả cho bà N số tiền 87.835.600 đồng.

- Ông Huỳnh T trình bày: Chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền 30 triệu đồng.

***/ 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.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc bà P phải có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 87.835.600 đồng, về án phí đề nghị xử lý theo quy định.

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn là bà Châu Bích P có địa chỉ cư trú ấp T (ấp T), xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp T, 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà N, thấy rằng: Xét, diện tích đất 3.778,4m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, là bà P được phân chia di sản thừa kế theo Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 23/8/2024, diện tích đất 3.778,4m² bà P chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thoả thuận chuyển nhượng giữa các bên là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng, do bên chuyển nhượng là bà P chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thoả thuận giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, đất không có tranh chấp, đã tuân thủ về mặt hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2024 và được Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực. Thực tế hiện nay diện tích đất 3.778,4m² bà P đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng Đ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2025, dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được là do lỗi của các bên, vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng có ràng buộc trách nhiệm của các bên cụ thể là bên chuyển nhượng phải có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất cùng các giấy tờ về quyền sử dụng đất, có nghĩa vụ phải làm hồ sơ đầy đủ, đúng thủ tục cho bên nhận chuyển nhượng; còn bên nhận chuyển nhượng phải hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền. Quá trình giải quyết vụ án, bà P cho rằng bà N không thực hiện nghĩa vụ giao tiền, bà N cho rằng bà P không đăng ký quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà P, đòi tăng giá chuyển nhượng. Lời trình bày này của các bên là không có cơ sở, vì các bên không có cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Xét, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là diện tích đất 3.778,4m² hiện nay không còn, vì bà P đã chuyển nhượng cho người khác là thực tế. Như vậy bà N có giao cho bà P số tiền 87.835.600 đồng, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2024, buộc bà P trả cho bà N số tiền 87.835.600 đồng là có căn cứ.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa bà P với bà Nguyễn Hồng Đ tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2025 là không phát sinh tranh chấp, nên không có đề cập xem xét giải quyết ở vụ án này là phù hợp.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, bà N được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 2.196.000 đồng, buộc bà P phải nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 4.391.780 đồng (số tiền buộc bà P trả cho bà N 87.835.600 đồng x 5%) theo quy định tại khoản 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

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 274, 275, 280, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; 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 bà Châu Thị N, buộc bà Châu Bích P phải có trách nhiệm trả cho bà Châu Thị N số tiền 87.835.600 đồng (Tám mươi bảy triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người bị 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.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/8/2024 ký giữa bà Châu Bích P với bà Châu Thị N.

2. Về án phí:

Buộc bà Châu Bích P phải nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 4.391.780 đồng (Bốn triệu ba trăm chín mươi một ngàn bảy trăm tám mươi đồng).

Bà Châu Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 2.196.000 đồng (Hai triệu một trăm chín mươi sáu ngàn đồng) tại Biên lai thu 0011371 ngày 17/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự (2b);
- Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau (01b);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- THADS tỉnh 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