

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

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

Bản án số: 471/2026/DS-ST
Ngày 06-8-2026
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Giang

Ông Nguyễn Công Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Sơn Ca là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Trương Chí Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026, về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 623/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1958.

Căn cước công dân số: 096158006942, ngày cấp 14/8/2021

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã N, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Bà Lê Bích T, sinh năm 1983, theo văn bản uỷ quyền ngày 26/3/2026 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã N, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm 1944 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T1:* Ông Nguyễn Hải D là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Bích T trình bày:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/03/2017 thì bà Nguyễn Ngọc L chuyển nhượng cho bà Lê Thị M phần đất diện tích đất 123,4 m², đất tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau. Trước đó phần đất này bà L đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1, nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất. Bà M nhận chuyển nhượng đất theo giấy hợp đồng chuyển nhượng do bà L chuyển nhượng dùm cho ông T1 nhận số tiền là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), đến nay ông T1 chưa giao đất cho bà M. Ngày 17/4/2025 ông T1 và bà M đã thỏa thuận, ông T1 bồi thường tiền đất cho bà M số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông T1 hẹn nhiều lần không thực hiện đúng theo giấy thỏa thuận.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định ông T1 chuyển nhượng đất lấy tiền chi xài chung trong gia đình, bà Nguyễn Thị T2 là vợ của ông T1 nên yêu cầu ông T1 và bà T2 bồi thường thiệt hại trả cho bà M số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Xin rút lại yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2017 giữa bà Lê Thị M với bà Nguyễn Ngọc L.

Tại biên bản hoà giải ngày 17/4/2026 bị đơn bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Khoảng năm 2003 ông Nguyễn Văn L1 (cha của bà L) có chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 một phần đất như nêu trên nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên. Sau đó ông T1, bà T2 sang nhượng đất lại cho bà Lê Thị M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người chuyển nhượng tên bà L chuyển nhượng cho bà M như thế nào thì bà không biết. Đối với yêu cầu của người đại diện nguyên đơn về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2017 giữa bà L với bà Lê Thị M, do bà không có làm hợp đồng chuyển nhượng nên bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 25/5/2026 bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn L1 chuyển nhượng lại cho ông T1 vào năm 2003 với giá 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận miệng do có quan hệ quen biết, ông T1 đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận. Thời điểm đó chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2004 ông có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này lại cho người tên T với số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) sau đó bà T chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị M. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu phải hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) ông đồng ý trả số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị M thì ông cũng không có ý kiến.

Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn T1 ông Nguyễn Hải D:

Thông nhất nội dung trình bày của ông T1 tại bản tự khai ngày 25/5/2026, ông T1 đồng ý bồi thường cho bà M số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 25/5/2026 bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Thống nhất nội dung trình bày của ông T1 về nguồn gốc đất. Tuy nhiên do ông T1 tự thỏa thuận với bà T không thông qua bà T2, tiền ông T1 chi xài cá nhân nên bà không đồng ý bồi thường tiền cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 250.000.000 đồng. Đình chỉ đối với rút yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2017 giữa bà Lê Thị M với bà Nguyễn Ngọc L.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bị đơn có nơi cư trú tại xã C, tỉnh Cà Mau; Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn được Toà án đã tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng các đương sự là phù hợp với quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định ngày 28/03/2017 ông Trần Văn T1 chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị M nhưng đất do bà Nguyễn Ngọc L đứng tên nên hợp đồng chuyển nhượng đất do bà L chuyển nhượng dùm cho ông T1 nhận số tiền là 25.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T1 chưa giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 17/4/2025 ông T1 và bà M đã thỏa thuận, ông T1 bồi thường tiền đất cho bà M số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng đến nay vẫn chưa trả. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 bồi thường thiệt hại trả cho bà M số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông T1 đồng ý bồi thường cho bà M số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp cho Toà án “Biên bản thỏa thuận ngày 17/4/2025 và Giấy hẹn trả nợ ngày 17/4/2025” thì thể hiện ông T1 đồng ý bồi cho bà M số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Từ những căn cứ nêu trên nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà T2 trả số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông T1, bà T2 trả cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Nguyên đơn không yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L trả tiền nên không xem xét.

[4] Xét đối với rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2017 giữa bà Lê Thị M với bà Nguyễn Ngọc L. Xét thấy là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Xét về án phí: Căn cứ vào 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. Nguyên đơn, bị đơn được miễn án phí theo quy định, thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 589 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 trả cho bà M số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2017 giữa bà Lê Thị M với bà Nguyễn Ngọc L.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí.

“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, 7b, 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”.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKS cùng cấp;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Luân

