TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2025/DS-ST
Ngày: 09 – 6 – 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 HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Huỳnh Hưỡng

2. Bà Nguyễn Kim Lên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên (có mặt).

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Bích P, sinh năm: 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn SĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Cao K, sinh năm: 1984 (từ chối nhận văn bản).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn SĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

+ Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm: 1978 (từ chối nhận văn bản).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn SĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm: 1978 (từ chối nhận văn bản).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn SĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 21/3/2025, bà Lê Bích P trình bày:

Ngày 19/10/2017, bà nhận chuyển nhượng thành quả lao động phần đất thổ cư của ông Nguyễn Cao K ngang 10m, dài 35m, tổng diện tích 350m^2, tọa lạc tại khóm 1, thị trấn SĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 150.000.000đ. Khi chuyển nhượng, ông K có viết đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư cho bà và nhận đủ tiền, có Trưởng Ban nhân dân khóm 1 ký xác nhận. Đến ngày 31/01/2019, ông K viết bản cam kết nếu sau 05 năm kể từ ngày ký giấy mà thửa đất ông sang nhượng cho bà P có nằm trong khu vực giải tỏa hoặc có tranh chấp thì ông sẽ hoàn lại số tiền 150.000.000đ cho bà P. Tuy nhiên, khi bà P đến cất nhà ở thì bị chính quyền địa phương ngăn cản cho rằng đất nhà nước giải tỏa. Hiện tại ông K đã cho anh ruột và chị dâu là Nguyễn Thanh D và Nguyễn Thị Tr cất nhà ở trên diện tích đất mà bà sang nhượng. Vì vậy, bà yêu cầu ông Nguyễn Cao K trả lại cho bà số tiền 150.000.000đ, ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

* Đối với ông Nguyễn Cao K, ông Nguyễn Thanh D và bà Nguyễn Thị Tr từ chối nhận các văn bản tố tụng và vắng mặt không lý do.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn có đơn xin vắng mặt là chấp hành đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định; riêng bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do là không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2017 (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư) giữa ông K và bà P. Buộc ông K trả lại cho bà P số tiền 150.000.000đ. Buộc ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối với việc vắng mặt của ông Nguyễn Cao K, ông Nguyễn Thanh D và bà Nguyễn Thị Tr từ chối nhận các văn bản tố tụng và vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định. Đối với việc đề nghị vắng mặt của bà Lê Bích P, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà P theo quy định.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất của các đương sự tranh chấp trong việc chuyển nhượng tọa lạc khóm 1, thị trấn SĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau, thể hiện trên đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày 19/10/2017 của ông Nguyễn Cao K với bà Lê Bích P có tổng diện tích 350m^2.

[3] Xét nguồn gốc phần đất chưa có căn cứ xác định ông K có phải là người quản lý, sử dụng hợp pháp hay không vì chưa thể hiện trên giấy chứng nhận của ai, việc chuyển nhượng không tuân thủ trình tự, thủ tục do pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan quy định. Việc chuyển nhượng không đo đạc, không xác định vị trí cụ thể, không bàn giao mốc giới theo quy định. Do hiện nay bà P không yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà chỉ yêu cầu ông K giao trả lại số tiền sang nhượng thành quả lao động đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông K có hợp pháp hay không. Vì vậy, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2017 (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư) giữa ông K và bà P và buộc ông K có nghĩa vụ trả lại cho bà P số tiền 150.000.000đ là có căn cứ.

[4] Đối với việc giao dịch cho mượn, cho thuê hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông D và bà Tr hiện các bên không phát sinh tranh chấp và không có yêu cầu trong vụ án nên không đề cập giải quyết là phù hợp.

[5] Về nghĩa vụ thanh toán: Khoản tiền giao dịch chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư do ông Nguyễn Cao K trực tiếp giao dịch và nhận tiền, do đó buộc ông K phải có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 150.000.000đ là có cơ sở.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2017 (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư) giữa ông K và bà P, do bà P không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần hủy bỏ là phù hợp.

[7] Như phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

[8] Về thời gian và phương thức thanh toán nợ: Bà P yêu cầu ông K phải thanh toán số tiền trên cho bà dứt điểm một lần. Xét thấy, thời gian và phương thức thanh toán nợ thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Cà Mau xem xét, giải quyết trong giai đoạn thi hành án nên không đề cập giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[9] Do phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà P nên buộc ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Bà P không phải chịu án phí, ngày 25/3/2025, bà P đã được Thông báo miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 27, 45 của Luật đất đai;

- Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 466, 468 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ kho ản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Bích P – buộc ông Nguyễn Cao K có nghĩa vụ trả lại cho bà P số tiền 150.000.000đ (một trăm năm chục triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2017 (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư) giữa ông K với bà P.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Cao K phải chịu 7.500.000đ (chưa nộp). Bà Lê Bích P không phải chịu án phí, ngày 25 tháng 3 năm 2025, bà P đã được Thông báo về việc miễn tạm ứng án phí nên không phải đối trừ để hoàn lại hay phải nộp tiếp.

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 thoả 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 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Các đương sư;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải