TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2025/DS-ST
Ngày 26 tháng 8 năm 2025
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 1 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Trọng Tâm

2. Ông Trương Công Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Đắc Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ H V, sinh năm 2003; Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê C T, sinh năm 1992; Địa chỉ: Nhà không số, đường Nguyễn T T, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ H V trình bày: Ngày 19/6/2024, ông có hỏi vay của ông Lê C T số tiền 35.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận hàng tháng ông phải trả lãi 2.500.000 đồng. Ông T bàn với ông về việc làm Hợp đồng cổ đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1296m² tờ bản đồ số 7, thửa đất số 700, tọa lạc ấp T, xã H, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (phần đất này do ông đứng tên chủ sở hữu) để bảo đảm khoản nợ vay, khi nào ông trả hết 35.000.000 đồng vay thì ông Tâm sẽ chuyển tên trả lại cho ông. Ông tin đó là sự

thật nên ông và ông T đã ra Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương làm Hợp đồng cố đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên (02 bản hợp đồng nêu trên đều do ông Lê C T giữ). Làm thủ tục chuyển nhượng xong, ông T có tư vấn bán cho ông chiếc điện thoại hiệu Iphone 13 thường với giá 12.500.000 đồng và thu lãi suất 01 tháng đầu 2.500.000 đồng, tổng 15.000.000 đồng, ông T chuyển khoản cho ông 15.000.000 đồng cùng ngày (có sao kê danh mục chuyển khoản kèm theo), còn lại 5.000.000 đồng ông T đưa tiền mặt cho ông vào ngày hôm sau (tức là ngày 20/6/2024). Việc ông vay của ông T 35.000.000 đồng thì không có làm biên nhận. Thời gian vài ngày sau ông đi làm công nhân ở Tây Ninh và có nói với ông T hiện tại ông không có tiền, xin ông T không tính lãi suất, ông đi làm có tiền về chuộc lại đất có được không?, ông T nói: "Mày cứ đi làm đi, nào có tiền trả tao rồi tao trả lại đất cho mày". Đến tết năm 2024, ông về nhà và phát hiện ông T đã xây nhà trên phần đất ông đã cầm cố, ông yêu cầu ông T phải trả lại phần đất và ông trả tiền đầy đủ cho ông T như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ông T có xin ông bán lại cho ông T phần đất trên, ông không đồng ý, ông T hứa để ông T sắp xếp dời nhà trong vài tháng để trả đất cho ông nhưng đến nay ông Tâm vẫn chưa có động thái dời nhà, ông liên hệ thì ông T nói: "Mày đã chuyển nhượng cho tao rồi, có giấy tờ hẳn hoi, tao không trả, mày làm gì tao, có giỏi thì đi thưa tao". Nay ông khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Lê C T có diện tích 1296m² tại bản đồ số 7, thửa đất số 700, tọa lạc ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau lập ngày 19/06/2024. Buộc ông Lê Chí T phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 1296m² tại bản đồ số 7, thửa đất số 700, tọa lạc ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ông đồng ý trả cho ông T số tiền vay 35.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê C T trình bày: Ông là chủ cơ sở Karaoke Las vegas Cà Mau. Ông Đỗ H V là nhân viên phục vụ của quán, ông V xin vào làm được một thời gian thì thiếu nợ bên ngoài, nhiều lần người lạ tới đòi nợ tại cơ sở, ông có đứng ra nói chuyện và cho ông V mượn một số tiên để trả nợ, thời gian sau khoảng một tháng ông V có nói với ông "em có một công vuông ở quê, anh mua dùm em để em lấy tiền trả nợ", ông đồng ý và kêu ông V đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông xem. Sau khi xem ông thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đỗ H V nên ông nói là muốn sang bán thì phải về quê làm giấy chứng nhận độc thân mới sang bán được, ông V đồng ý và đã về quê làm giấy tờ đầy đủ cung cấp cho ông, về phần giá tiền là do tự hai bên thỏa thuận. Sau khi hoàn tất tất cả các giấy tờ thủ tục sang bán thì ngày 19/06/2024 tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, ông Đỗ H V đã đọc và đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đảm bảo đúng qui định của pháp luật. Giá chuyển nhượng đất là 145.000.000 đồng. Về phần ông Đỗ H V trình bày vay của ông số tiền 35.000.000 đồng là không đúng. Từ những nội dung trên ông khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ H V cho ông là đầy đủ trình tự đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp toạ lạc ấp Tân Trung, xã Hoà Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hoà Thành, tỉnh Cà Mau) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Phần đất tranh chấp có diện tích 1296m^2 thuộc thửa số 700, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp Tân Trung, xã Hoà Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hoà Thành, tỉnh Cà Mau), nguồn gốc đất là của ông Đỗ H V được gia đình tặng cho và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2023 đứng tên Đỗ H V. Ngày 19/6/2024 ông Đỗ H V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê C T được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương với giá chuyển nhượng thửa đất tại hợp đồng là 100 triệu đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lê C T làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, được Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2024 đứng tên Lê C T.

Ông Đỗ H V cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2024 giữa ông với ông Lê C T, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương là hợp đồng giả tạo, hợp đồng ký để làm tin, bảo đảm cho việc ông vay của ông Lê C T số tiền 35.000.000 đồng, thực tế không có chuyển nhượng đất. Ông Lê C T xác định, thực tế có việc chuyển nhượng đất, hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện đúng quy định, đã bàn giao đất và giao nhận tiền xong, đất hiện tại do ông đứng tên quyền sử dụng và đã xây dựng công trình kiến trúc trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Ông Đỗ H V lập luận cho rằng, ông có vay của ông Lê C T số tiền 35.000.000 đồng, giao tiền vay bằng hình thức chuyển khoản 15.000.000 đồng, đưa tiền mặt 5.000.000 đồng, còn 15.000.000 đồng thì trừ số tiền lãi 2.500.000 đồng, còn lại 12.500.000 đồng ông mua chiếc điện thoại hiệu Iphone tại cửa hàng điện thoại của ông T. Tại phiên toà, ông V cũng thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì có chỉ vị trí đất và chỉ ranh giới mốc giới thửa đất cho ông T biết nhưng là để cố đất cho ông T chứ không có bán đất và giấy tờ thể hiện việc cố đất do ông T giữ, ông không có giữ bất kỳ giấy tờ gì. Lời trình bày này của ông V không được ông T thừa nhận, lời trình bày của ông V hoàn toàn mâu thuẫn với nhau, lúc thì khai là vay tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng để làm

tin, lúc thì khai là cố đất cho ông Tâm thời hạn 03 năm sẽ chuộc lại đất nhưng việc vay mượn và giao nhận tiền cũng như cố đất thì ông V không tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông T thừa nhận có chuyển khoản cho ông V mượn số tiền 15.000.000 đồng, còn điện thoại Iphone là do ông V tự mua tại cửa hàng của ông không phải mua từ nguồn tiền vay như ông V trình bày. Tuy nhiên, số tiền chuyển khoản 15.000.000 đồng và mua điện thoại hiệu Iphone với giá 12.500.000 đồng thì không đủ cơ sở để xác định ông V có vay của ông Tâm số tiền 35.000.000 đồng.

Ông V nhận thức được ký hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực, ký trên tinh thần tự nguyện, không ép buộc là có giá trị về mặt pháp lý. Tại hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, chữ ký và ghi họ tên Đỗ H V trong Đơn đăng ký biến động đất đai ngày 02/7/2024 và Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 02/7/2024, ông V thừa nhận là chữ ký và ghi họ tên Đỗ H V là do ông ký và viết ra. Sau khi nhận bàn giao đất thì ông T cho xáng múc, cải tạo lại đất, đổ bê tông làm đường, xây cầu và xây dựng nhà sàn trên đất, quá trình xây dựng thì không ai ngăn cản, không có biên bản do chính quyền địa phương lập để thể hiện gia đình ông V ngăn cản ông T xây dựng công trình trên đất. Bà Hồ Thị C là bà nội của ông Đỗ H V cũng là hộ giáp ranh đất có cùng với ông T xây cầu (cầu sắt) bắt qua Kênh Ông Cố để thuận tiện cho việc đi lại của hai gia đình, đất được ông T quản lý đất sử dụng ổn định cho đến nay. Mặc khác, tại tài liệu do ông T cung cấp thể hiện nội dung tin nhắn lúc 21 giờ 17 phút ngày 16/07/2024 ông Vẹn nhắn cho ông Tâm như sau: *"A điện nội nói giúp e nha, nói e cho a mượn 3 năm là đc rồi. Trong thời gian đó có tiền e sẽ mua lại anh. Đừng nói e bán cho a"*. Nếu là cố đất hoặc vay tiền, giao giấy tờ đất để làm tin thì vì sao ông V lại yêu cầu ông T *"Đừng nói e bán đất cho a"*. Hợp đồng đã hoàn thành, đã được đăng ký biến động về đất đai tại Cơ quan có thẩm quyền và việc chuyển quyền sử dụng đất đã có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

Từ những tài liệu chứng cứ và phân tích nêu trên, có cơ sở để xác định phần đất có diện tích 1296m^2 thuộc thửa số 700 tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp Tân Trung, xã Hoà Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Tân Phong A, phường Hoà Thành, tỉnh Cà Mau) là do ông Lê C T nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình từ ông Đỗ H V. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ H V.

Do cầu sắt bắt qua Kênh Ông Cố được ông T và bà Hồ Thị C xây dựng không nằm trên diện tích đất tranh chấp nên Toà án không đưa bà Hồ Thị C vào tham gia tố tụng trọng vụ án.

[3] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chi phí thẩm định giá nguyên đơn tự chịu.

[4] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ H V về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ký ngày 19/6/2024 giữa ông Đỗ H V và ông Lê C T, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương đối với phần đất có diện tích 1296m² thuộc thửa số 700, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hoà Thành, tỉnh Cà Mau).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ H V phải chịu 300.000 đồng. Ngày 12/3/2025 ông Đỗ Hoàng V có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0010469 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) được chuyển thu đối trừ.

- Ông Lê C T không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang