TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU,** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2025/DS-ST
Ngày 04 tháng 4 năm 2025
"V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Ngô Hoàng Sơn.
Ông Huỳnh Hoàng Khởi.
Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Đắc Bắc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 739/2024/TLST - DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QĐXXST - DS ngày 07/02/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH.
Địa chỉ: Lô số 1, Khu , đường Huỳnh Q, khu đô thị mới Hoàng T, ấp Bà Đ; ấp Bào S, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quốc Th – Chức vụ Giám đốc.
Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Trần Hoàng Ph, sinh năm 1953.
Địa chỉ cư trú: Số , đường Huỳnh Tấn Ph, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
Bị đơn: Ông Trương Thanh D; Sinh năm: 1974.
Bà Trần Thị Kim L; Sinh năm: 1979.
Cùng Địa chỉ: Nhà không số, đường Lê Khắc X, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Việt Th:
1/ Ông Đào Trường G, sinh năm 1975.
Địa chỉ cư trú: Ấp Đoàn D, xã Khánh L, huyện Trần Văn Th, tỉnh Cà Mau,
2/ Bà Đào Thị Ph, sinh năm 1978.
Địa chỉ cư trú: Khóm , thị trấn Sông Đ, huyện Trần Văn Th, tỉnh Cà Mau.
3/ Bà Đào Thị H, sinh năm 1980.
Địa chỉ cư trú: Nhà không số, Đường Đê , khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông Đào Thanh L, sinh năm 1983.

5/ Ông Đào Thanh Ph, sinh năm 1987.

Cùng chỉ cư trú: Ấp Đoàn D, xã Khánh L, huyện Trần Văn T, tỉnh Cà Mau.

(Tại phiên tòa ông Ph có mặt, ông D, bà L vắng mặt, còn lại xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do ông Trần Hoàng Ph trình bày như sau:

Vào ngày 24 tháng 04 năm 2014 giữa Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L, phần đất diện tích 90m², diện tích xây dựng nhà ở 72m², tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 59, toạ lạc Lô 25B, đường số 9, Khu đô thị Hoàng T, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng bằng 464.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông D và bà L giao tiền đặt cọc 30% bằng số tiền là 139.200.000 đồng, còn lại 70% trả góp cho Công ty nhưng ông D và bà L không thực hiện.

Sau khi nhận tiền, Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH tiến hành lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 416804, ngày 15 tháng 6 năm 2014 đứng tên cho ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L.

Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH đã thông báo và liên hệ ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L nhiều lần, nhưng ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L không đến để trả đủ tiền đất 70% còn lại và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L không đến và cũng không phúc đáp, kéo dài đến nay là trên 10 năm Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH không thực hiện giao dịch khác được, làm ảnh hưởng đến doanh thu của dự án.

Nay Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1033/HĐCN, ngày 24 tháng 04 năm 2014 giữa Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L, được công chứng tại phòng công chứng Minh Hải tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý trả số tiền mà ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L đã giao cho Công ty bằng 139.200.000 đồng.

* *Đối với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L,* Tòa án đã thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng, thông báo, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập đến Toà để tham gia tố tụng, ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L không có ý kiến với yêu cầu của Công ty.

* *Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Việt Th trình bày:*

Các ông, bà là con ruột của ông Đào Việt Th, ông Th mất năm 2025 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1948, mất ngày 26/10/2024. Sinh thời ông, bà có 05 người con cụ thể ông Đào Trường G; bà Đào Thị Ph; bà Đào Thị H; ông Đào Thanh L; ông Đào Thanh P.

Ông Đào Việt Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Hoàng T vào ngày 23/5/2024, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Th đã giao số tiền 600.000.000 đồng cho Công ty Hoàng T, từ khi ký kết hợp đồng ông Th và ông Ph ở trên căn nhà và đất, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 209, tọa lạc tại xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho đến nay, đến nay vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất bản gốc của ông Dũng và bà Loan, ông G đang quản lý.

Do hiện nay ông Th đã chết, nên các ông, bà thống nhất theo ý kiến của ông Th tại biên bản thẩm định và đo đạc cụ thể ông Th không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông Th chết, các ông, bà được kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Th. Các ông, bà xác định trong vụ án tranh chấp này các ông, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án. Trường hợp phát sinh tranh chấp thì các ông, bà có quyền khởi kiện bằng vụ án khác đối với Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH.

Do công việc nên các ông, bà xin từ chối hòa giải công khai chứng cứ và xin xét xử vắng mặt tại Tòa án.

* 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 các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1033/HĐCN, ngày 24 tháng 04 năm 2014 giữa Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L và buộc Công ty hoàn lại số tiền là 139.200.000 đồng cho bị đơn.

Về chi phí tố tụng: Công ty chịu chi phí đo đạc, đối với bị đơn chịu chi phí định giá do nguyên đơn đã dự nộp nên phải hoàn lại cho nguyên đơn.

Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Nên Tòa án căn cứ theo quy định tại 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 59, toạ lạc Lô 25B, đường số 9, Khu đô thị Hoàng T, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[3] Đối với yêu cầu của Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH:

Chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện gồm hợp đồng ngày 24 tháng 04 năm 2014 giữa Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 90m², diện tích xây dựng nhà ở bằng 72m², tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 59, toạ lạc Lô 25B, đường số 9, Khu đô thị Hoàng Tâm, xã Lý

Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng bằng 464.000.000 đồng. Ông D và bà L giao tiền đặt cọc 30% với số tiền là 139.200.000 đồng (giao 03 lần: ngày 24/4/2014, giao 128.200.000 đồng, ngày 16/4/2014, giao 5.000.000 đồng, ngày 15/4/2014, giao 6.000.000 đồng), còn lại 70%, ông D và bà L không thực hiện. Mặc dù Công ty có nhắc nhở thanh toán nhiều lần nhưng ông D và bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã cam kết. Do đó ông D và bà L vi phạm hợp đồng vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng đã ký. Xét thấy hợp đồng ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do ông D và bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng, do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH về việc Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1033/HĐCN, ngày 24 tháng 04 năm 2014 giữa Công ty Thương mại địa ốc Hoàng Tâm - TNHH với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L được công chứng tại phòng công chứng Minh Hải tỉnh Cà Mau.

Đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn phải hoàn lại số tiền đã nhận của bị đơn, tại phiên tòa nguyên đơn thống nhất hoàn lại. Cho nên buộc Công ty hoàn lại tiền cho bị đơn bằng 139.200.000 đồng là có căn cứ.

Đối với trách nhiệm bồi thường tại phiên tòa nguyên đơn không đặt ra nên không xem xét trách nhiệm bồi thường do hợp đồng bị hủy.

[4] Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đào Việt Th: Ông Đào Trường G; bà Đào Thị Ph; bà Đào Thị H; ông Đào Thanh L; ông Đào Thanh P. Các ông, bà xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án. Nên Hội đồng không đặt ra xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì các ông, bà có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác đối với Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH.

[5] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, theo quy định tại Điều 157, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ hợp đồng dịch vụ trích đo lập bản vẽ hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH phát triển Xanh Việt Nam thể hiện số tiền 4.878.360 đồng và Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá CITYLAND số tiền 8.208.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả số tiền đo đạc, nên buộc bị đơn hoàn lại chi phí định giá bằng 8.208.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[6] Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí đương sự phải nộp theo quy định, bị đơn phải chịu án phí đối với hợp đồng, nguyên đơn phải chịu số tiền phải thanh toán cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 167; 168; 169; 188 của Luật đất đai;

- Căn cứ các Điều 390; 423; 427; 500; 502 của Bộ luật dân sự; Điều 147; 157; 158; 165; 227; 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1033/HĐCN, ngày 24 tháng 04 năm 2014 giữa Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T - TNHH với ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L được công chứng tại phòng công chứng Minh Hải tỉnh Cà Mau.

- Buộc Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH hoàn lại số tiền cho ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L bằng 139.200.000 đồng.

- Buộc ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L hoàn lại số tiền 8.208.000 đồng cho công ty.

Kể từ ngày đương sự có quyền yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH phải chịu 6.960.000 đồng *(chưa nộp)*, vào ngày 11/11/2024 Công ty tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, tại lai thu số 0009643, được đối trừ, số tiền còn lại phải nộp 6.660.000 *(chưa nộp)*.

Ông Trương Thanh D và bà Trần Thị Kim L phải nộp 300.000 đồng *(chưa nộp);*

Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm

Nơi nhận
-TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM).