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: 214/2025/DS-ST
Ngày: 13 – 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. Ông Văn Công Trọn

2. Ông Nguyễn Việt Thắng

- 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 K sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo – K sát viên (có mặt).

Ngày 13 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: 932/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2025/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:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chị Tạ Hồng G, sinh năm: 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1954 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Anh Trần Văn H (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 25/10/2024, quá trình hòa giải vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Hồng G trình bày:

Ngày 16 tháng 12 năm 2019, anh Trần Văn H là con ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị K có cầm cố cho vợ chồng anh chị 01 nền nhà ở Kinh Xẻo Quao (Khóm A, thị trấn S) giá 60.000.000đ, lãi suất 15%/tháng, thoả thuận trong 06 tháng không đóng lãi thì đứt nền nhà này. Sau khi cầm cố, anh H đóng lãi được 01 tháng tiền lãi bằng 9.000.000đ thì không đóng lãi và không trả lại vốn gốc cho vợ chồng anh. Đến ngày 20/8/2020, ông T1 và bà K đồng ý chuyển nhượng nền nhà ngang 5,25 mét dài 20 mét tại khóm A, thị trấn S (là nền nhà anh H cầm cố cho vợ chồng anh) để thực hiện theo thoả thuận của anh H; ông T1, bà K có ký đơn chuyển nhượng thành lao động đất thổ cư ngày 20/8/2020 và được Trưởng khóm A ký xác nhận. Từ năm 2020 đến nay ông T1, bà K không giao nền nhà cho vợ chồng anh nên anh, chị yêu cầu Toà án buộc ông T1 và bà K giao nền nhà theo hợp đồng đã ký cho vợ chồng anh.

* Trong biên bản hòa giải ngày 17/4/2025, bà Nguyễn Thị K trình bày:

Con bà là Trần Văn H có vay của vợ chồng bà G, ông T số tiền 60.000.000đ vào năm 2019, có ký hợp đồng cầm cố nền nhà không thì bà không biết. Sau khi anh H đi làm (đi biển dài hạn) thì khoảng năm 2020, vợ chồng bà G kêu vợ chồng bà ký đơn chuyển nhượng nền nhà sang cho anh H đứng tên để vợ chồng bà G yên tâm. Do tin tưởng mối quan hệ thông gia nên vợ chồng bà có ký vào văn bản do vợ chồng bà G đưa. Thời gian gần đây vợ chồng bà G yêu cầu vợ chồng bà giao nền nhà theo hợp đồng sang nhượng thì bà mới biết giấy bà G kêu bà ký trước đây là hợp đồng chuyển nhượng nền nhà cho vợ chồng bà G. Nền nhà trước đây vợ chồng bà sang lại của ông Nguyễn Văn P nhưng không quản lý, sử dụng nên đã bị người khác lấn chiếm sử dụng từ lâu. Tại thời điểm năm 2020, vợ chồng bà không còn nền nhà nên không thể sang nhượng cho vợ chồng bà G để trừ khoản nợ 60.000.000đ mà anh H vay trước đây.

Nay ông T và bà G yêu cầu vợ chồng bà giao nền nhà, vợ chồng bà không đồng ý vì không có nền để giao. Tại phiên tòa, bà K đồng ý cùng ông T1 và anh H trả lại cho anh T và chị G số tiền 120.000.000đ.

* Đại diện Viện K 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, anh T, chị G, bà K chấp hành đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định; riêng ông T1 và anh H vắng mặt không lý do là không chấp hành đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa ông T1 và bà K với anh T và chị G vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của bà K cùng ông T1 và anh H trả lại cho anh T và chị G số tiền 120.000.000đ. Buộc anh T và chị G trả lại giấy cầm cố đơn chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông Phục với ông T1 ngày 06/10/2015

cho anh H khi ông T1, bà K, anh H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho anh T và chị G.

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

* Đối với ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H vắng mặt không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối với việc vắng mặt của ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H, 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 ông T1 và anh H 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 A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, thể hiện trong đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày 20/8/2020 giữa ông T1, bà K với anh T, chị G có tổng diện tích 105m^2.

[3] Xét nguồn gốc phần đất theo trình bày của bà K và thể hiện trên giấy cầm cố đất của anh H thì phần đất này ông T1 sang nhượng lại của ông Nguyễn Văn P vào năm 2015 nhưng không quản lý, sử dụng nên bị người khác lấn chiếm từ lâu, hiện không có đất. Ngày 20/8/2020, ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị K làm đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư cho anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Hồng G với diện tích 105m^2 để hợp thức hóa thủ tục cho anh Trần Văn H cầm cố phần đất này cho anh T và chị G trước đó để vay số tiền 60.000.000đ trong vòng 06 tháng nếu không đóng lãi thì đứt phần đất. Tuy nhiên, khi sau khi ông T1 và bà K làm đơn xin sang nhượng thành quả lao động đất thổ cư cho anh T và chị G thì không bàn giao đất và làm thủ tục tách quyền sử dụng đất được do thực tế không có đất. Từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.

[4] Ngày 05/9/2022, anh T và chị G đến Công an thị trấn S tố cáo ông T1 và bà K về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 08/10/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T ban hành Thông báo số: 2552/TB-ĐTTH về việc không khởi tố vụ án hình sự với lý do không có sự việc phạm tội.

[5] Xét về điều kiện, trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng. Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định về điều kiện của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

[6] Theo Bộ luật dân sự từ Điều 500 đến Điều 503 quy định về hình thức, nội dung, điều kiện, trình tự thủ tục, hiệu lực của hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật đất đai.

[7] Đối chiếu với các quy định nêu trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ và đảm bảo các điều kiện, trình tự thủ tục do pháp luật đất đai quy định. Bởi bà K và ông T1 chưa phải là người quản lý và sử dụng hợp pháp phần đất đã chuyển nhượng, vì đất nhận chuyển nhượng từ ông P nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền; không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; không được công chứng hợp đồng; không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng, bà K và ông T1 không có đất, điều này được bà K, anh T và chị G xác định nên không cần phải chứng minh. Như vậy, theo quy định của Luật đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải lập hợp đồng theo quy định và phải được công chứng, chứ không phải làm đơn xin xác nhận do Trưởng Ban nhân dân khóm ký xác nhận. Điều này không phù hợp về thẩm quyền, điều kiện và trình tự, thủ tục do pháp luật đất đai và Bộ luật dân sự quy định. Vì vậy yêu cầu của anh T và chị G buộc bà K và ông T1 giao phần đất chiều ngang 5,25m, chiều dài 20m, tổng diện tích 105m^2, toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động ngày 20/8/2020 là không có cơ sở chấp nhận. Do những lý do phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà K với anh T và chị G vào ngày 20/8/2020 đã bị vô hiệu tại thời điểm xác lập. Nay có phát sinh tranh chấp nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, các bên phải hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận. Thấy rằng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà K với anh T, chị G vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế anh H đã nhận của anh T và chị G 60.000.000đ, sau đó ông T1 và bà K ký hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động cho anh T và chị G để hợp thức hóa việc cầm cố của anh H nên buộc anh H, ông T1 và bà K phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh T và chị G số tiền 60.000.000đ là phù hợp. Tại phiên tòa, bà K tự nguyện cùng ông T1 và anh H có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại cho anh T và chị G số tiền 120.000.000đ. Xét thấy, sự tự nguyện này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Đối với khoản tiền lãi 9.000.000đ anh H đã trả cho anh T và chị G, xét thấy việc cầm cố nền nhà của anh H cho anh T và chị G mục đích để vay tiền. Mặc dù mức lãi suất các bên thỏa thuận 15%/tháng là quá cao so với quy định của pháp luật nhưng nếu tính từ thời điểm nhận tiền đến nay theo mức lãi suất pháp luật quy định thì số lãi anh H đã trả cho anh T và chị G vẫn chưa vượt mức quy định. Tuy nhiên, các bên không tranh chấp khoản tiền vay và cũng không yêu cầu điều chỉnh lãi suất mà chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[9] Đối với hợp đồng cầm cố nền nhà ngày 16/12/2019 của anh H cho chị G đã được hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 20/8/2020 giữa ông T1, bà K với anh T và chị G nên cần hủy bỏ là phù hợp.

[10] Đối với đơn chuyển nhượng đất thổ cư ngày 06/10/2015 giữa ông P với ông T1 do anh H mang cầm cố cho anh T và chị G, xét thấy các đương sự xác định phần đất này hiện nay không còn tồn tại trên thực tế nên cần hủy bỏ là phù hợp.

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

[12] Do yêu cầu của anh T và chị G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận mà Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu nên buộc anh T và chị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông T1, bà K và anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với H quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, ông T1 và bà K thuộc đối tượng người cao tuổi và có yêu cầu xin được miễn án phí nên ông T1 và bà K được miễn chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai 2013;

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

- Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 274, 275, 280, 468 của Bộ luật dân sự;

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

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Hồng G về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư) ngày 20/8/2020 giữa ông T1 và bà K với anh T và chị G. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư) ngày 20/8/2020 giữa ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị K với anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Hồng G vô hiệu.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị K cùng ông Trần Văn T1 và anh Trần Văn H có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Hồng G số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi 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.

3. Hủy hợp đồng cầm cố nền nhà ngày 16/12/2019 của anh Trần Văn H cho chị Tạ Hồng G và đơn chuyển nhượng đất thổ cư ngày 06/10/2015 giữa ông Phục với ông T1 do anh H mang cầm cố cho anh T và chị G.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Hồng G phải chịu 300.000đ. Ngày 25 tháng 10 năm 2024, anh T và chị G đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số: 5799 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Xét miễn cho ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị K theo quy định. Buộc anh Trần Văn H phải chịu 2.000.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

Anh Nguyễn Văn T, chị Tạ Hồng G, bà Nguyễn Thị K được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Văn T1, anh Trần Văn H được 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 sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải