

TÒA 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: 66/2025/DS-ST

Ngày 20 – 3 – 2025

(V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và hợp đồng vay)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Hoàng Sơn;

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thắm, là Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:**
Bà Bùi Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 487/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Trần Văn C; sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn B' – Là luật sư của Văn phòng luật sư Trần Hoàng Hạnh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Chị Trần Thị Thùy D; sinh năm 2000 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Hà Thị Nh, sinh năm 1970.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Lê Hoàng Th (G), sinh năm 1981 (có mặt).

4. Bà Lâm Thị Mộng Tr, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ tạm trú: khóm B, phường V, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Anh Trần Văn H, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

7. Chị Phan Diễm S, sinh năm 1994 (xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ cư trú: ấp M, xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, anh Trần Văn C trình bày:

Vào ngày 05/3/2019 anh và vợ anh là Trần Thị Thùy D có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Thanh B diện tích 520m² (ngang 08m dài 65m) tọa lạc tại ấp Bùng Bình 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Sau khi nhận chuyển nhượng anh đã xây dựng nhà ở trên phần đất này và trực tiếp quản lý sử dụng đến nay, giá chuyển nhượng là 160.000.000đ. Anh đã giao đủ tiền cho ông B nhưng ông B không thực hiện tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Việc chuyển nhượng không lập hợp đồng theo quy định nhưng có lập giấy chuyển nhượng viết tay, có giáp ranh ký làm chứng.

Vì vậy nay anh yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 05/3/2019 đã ký.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và được bổ sung tại phiên tòa ngày 14/02/2025, ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 2019 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho anh Trần Văn C một phần đất ngang 08m dài hết hậu khoảng 65m, không lập hợp đồng theo quy định, chỉ làm giấy tay và có người làm chứng ký tên. Giá chuyển nhượng 160.000.000đ (01 mét 20.000.000đ) vợ chồng ông đã giao đất và nhận tiền đủ, anh C đã cất nhà ở ổn định đến nay. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số CR 385073 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/6/2019 tên Nguyễn Thanh B, Hà Thị Nh diện tích 1.617,0m², hiện nay ông đã thế chấp cho ông Lê Hoàng Th (G) trú tại ấp B, xã H, thành phố C để vay số tiền 250.000.000đ nên chưa tách giấy CNQSDĐ cho anh C được. Nay anh C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hợp pháp vợ chồng ông thống nhất nhưng do Giấy chứng nhận QSDĐ ông đã thế chấp cho ông Lê Hoàng Th nên chưa thực hiện được việc tách giấy chứng nhận. Ngoài ra ông không ý kiến gì thêm.

- Bà Hà Thị Nh thống nhất với trình bày của ông B, không bổ sung gì thêm.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, chị Trần Thị Thùy D trình bày:

Chị xác định vào năm 2019 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B ngang 08m dài 65m, giá 160.000.000đ như anh C trình bày là đúng. Nay chị yêu cầu ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy chuyển nhượng ngày 05/3/2019, chị xác định đây là tài sản chung của vợ chồng mặc dù đã ly hôn vào ngày 17/4/2024 nhưng tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền chung của vợ chồng.

- Tại bản tự khai và được bổ sung tại phiên tòa, ông Lê Hoàng Th, bà Lâm Thị Mộng Tr trình bày:

Vào năm 2022 vợ chồng ông có cho vợ chồng ông B, bà Nh vay số tiền 250.000.000đ, lãi suất 1%/tháng, sau khi vay vợ chồng ông B không trả lãi cũng

không trả vốn, ông có yêu cầu ông B trả nhiều lần nhưng không thực hiện. Khi vay vợ chồng ông B có thể chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CR 385073 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/6/2019 tên Nguyễn Thanh B, Hà Thị Nh diện tích 1.617,0m² thửa số 171, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại ấp Bùng Bình 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, đôi bên lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và chỉnh lý sang tên Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr vào ngày 25/11/2022.

Nay ông bà yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Nh hoàn trả tổng số tiền 273.250.000đ. Trong đó: vốn 250.000.000đ, lãi 23.250.000đ. Khi ông B, bà Nh thanh toán đủ tiền ông bà đồng ý chuyển nhượng QSDĐ lại cho vợ chồng ông B. Hiện Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên ông bà đã thế chấp cho ông Nguyễn Văn T để vay số tiền 270.000.000đ trả nợ.

- *Tại Đơn xin vắng mặt ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào ngày 22/11/2024 ông Lê Hoàng Th, bà Lâm Thị Mộng Tr có thỏa thuận thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ để vay của ông số tiền 270.000.000đ, lãi suất 1,5%/tháng. Đôi bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại phòng công chứng đứng tên ông, thời hạn 01 năm, sau khi ông Th, bà Tr trả đủ tiền vay ông đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ lại cho ông Th, bà Tr. Sau đó ông được biết phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc từ ông B, bà Nh, do ông B bà Nh nợ ông Th, bà Tr nên đã lập thủ tục chuyển quyền để hợp thức hóa thủ tục vay. Đến nay ông B, bà Nh chưa trả tiền cho ông Th, bà Tr nên ông Th, bà Tr khởi kiện tại tòa án. Đồng thời, trên phần đất đã thế chấp ông B, bà Nh đã chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích đất.

- *Tại bản tự khai, biên bản làm việc, anh Trần Văn H, chị Phan Diễm S trình bày:*

Vào khoảng năm 2017 vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng phần đất của ông B, bà Nh ngang 04m dài 65m giá 125.000.000đ, anh chị đã trả đủ tiền nhưng chưa tách quyền sử dụng, đến tháng 4/2024 vợ chồng anh có khởi kiện ông B, bà Nh tại Tòa án yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ, sau đó giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông B tự thỏa thuận nên vợ chồng anh đã rút đơn khởi kiện, hiện phần đất nhận chuyển nhượng là đất trống, mặt tiền có xây hàng rào, giáp ranh đất ông B cặm trụ đá và kéo dây chì bao quanh khu đất. Nay vợ chồng anh không ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án anh C kiện ông B. Đối với việc ông B đã chuyển nhượng phần đất cho người khác để vay tiền anh chị không đồng ý, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên có một phần đất của anh chị đã chuyển nhượng, ngoài ra không ý kiến gì thêm. Do bận công việc làm ăn nên anh chị xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đối với yêu cầu về việc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh C và ông B, bà Nh mặc dù chuyển nhượng không đúng quy định về hình thức nhưng đã thực hiện xong nghĩa vụ về giao tiền, giao đất và anh C đã cất nhà ở ổn định nên bị đơn thống nhất tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của anh Th, chị Tr về việc buộc ông B, bà Nh hoàn trả vốn 250.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất 1%/tháng bị đơn thống nhất. Do ông B, bà Nh và ông Th, bà Tr ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 22/11/2022 nhằm mục đích vay tiền và ông Th, bà Tr ký chuyển nhượng QSDĐ cho ông T ngày 22/11/2024 cũng nhằm vay tiền, việc này các bên thống nhất nên đề nghị tuyên bố hai Hợp đồng nêu trên là vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, ông Th, bà Tr: Buộc ông B, bà Nh thực hiện chuyển nhượng QSDĐ cho ông C diện tích 455,7m², và hoàn trả cho ông Th, bà Tr số tiền vốn 250.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 11/6/2024 đến ngày xét xử (lãi suất 1%/tháng).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 25/11/2022 giữa ông Nguyễn Thanh B, Hà Thị Nh với ông Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 22/11/2024 giữa Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

+ Chi phí tố tụng, án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Trần Văn H, chị Phan Diễm S có yêu cầu xin vắng mặt; ông Nguyễn Thanh B, chị Trần Thị Thùy D, ông Nguyễn Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Anh C khởi kiện yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 05/3/2019 diện tích theo đo đạc thực tế là 455,7m², đối với bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, phần đất bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn hiện nay đã ký chuyển nhượng cho ông Th, bà Tr để vay số tiền 250.000.000đ nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Đối với ông Th có yêu cầu ông B hoàn trả tổng số tiền 273.250.000đ, ông đồng ý chuyển nhượng lại phần đất cho ông B. Do đó, quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ngày 05/3/2019 giữa anh Trần Văn C, chị Trần Thị Thùy D và ông Nguyễn Thanh B thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ được đôi bên thiết lập bằng giấy viết tay nhưng không công chứng theo quy định. Theo nội dung hợp đồng phần đất chuyển nhượng có diện tích 520m² (ngang 08m dài 65m) thuộc một phần của thửa số 122 (nay là 171) tờ bản đồ số 10 diện tích 1.617,0m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 385073 ngày 17/6/2019, đất tọa lạc tại ấp Bùng Bình 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Sau đó anh C đã cất nhà ở ổn định trên phần đất đã nhận chuyển nhượng theo đo vẽ thực tế có diện tích

455,7m². Do ông B khi được cấp giấy chứng nhận thì đem thế chấp Giấy CNQSDĐ cho Ngân hàng nên không tách quyền sử dụng đất được. Vì vậy nay anh C yêu cầu vợ chồng ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ theo giấy chuyển nhượng đã ký tên. Đến ngày 25/11/2022 do cần tiền tiêu xài nên vợ chồng ông B có vay của vợ chồng ông Th số tiền 250.000.000đ và ông Th xuất tiền trả nợ Ngân hàng sau đó vợ chồng ông B ký chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông Th để bảo đảm khoản vay, việc này được vợ chồng ông Th thừa nhận và hiện tại vợ chồng ông B còn nợ vợ chồng ông Th tổng số tiền vốn 250.000.000đ. Quá trình Tòa án thụ lý và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử thì vợ chồng ông Th ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T với giá 270.000.000đ vào ngày 22/11/2024, việc chuyển nhượng đã được điều chỉnh sang tên ông T vào ngày 28/11/2024, thực tế ông T chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, phần đất hiện tại một phần do ông B quản lý sử dụng có nhà, một phần anh C quản lý, sử dụng và cất nhà ở và một phần ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H. Việc này được các đương sự thừa nhận và thống nhất. Tuy diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là không đủ theo quy định nhưng các bên đã thực hiện xong hợp đồng, giao đủ tiền và anh C đã cất nhà cấp 4 ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2019) đến nay.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh C kiện ông B, bà Nh về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ, buộc bị đơn giao phần đất anh C, chị D có diện tích 455,7m², đất tọa lạc tại ấp Bùng Binh 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Các đương sự tự liên hệ cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy CNQSDĐ theo quy định.

[3.2] Đối với việc ông Th, bà Tr yêu cầu ông B, bà Nh thanh toán số tiền vốn 250.000.000đ, lãi 23.250.000đ (tính từ ngày 11/6/2024 đến ngày xét xử, lãi suất 1%/tháng). Xét thấy, tại các biên nhận nợ thể hiện ông B có vay tiền của vợ chồng ông Th số tiền vốn 250.000.000đ và được ông B thống nhất. Vì vậy cần buộc ông B, bà Nh có trách nhiệm hoàn trả ông Th, bà Tr số tiền vốn 250.000.000đ.

Xét về yêu cầu tiền lãi: Ông Th, bà Tr yêu cầu ông B, bà Nh hoàn trả lãi với số tiền 23.250.000đ (tính từ ngày 11/6/2024 đến ngày xét xử, lãi suất 1%/tháng) là 09 tháng 09 ngày: $250.000.000đ \times 1\%/tháng \times 09 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} = 23.250.000đ$.

Xét thấy, các bên có thỏa thuận lãi suất và lãi suất ông Th yêu cầu không vượt quá quy định nên có cơ sở chấp nhận, buộc vợ chồng ông B thanh toán tiền lãi cho vợ chồng ông Th với số tiền 23.250.000đ. Tổng vốn và lãi buộc vợ chồng ông B thanh toán là 273.250.000đ.

[3.3] Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 25/11/2022 giữa ông Nguyễn Thanh B, Hà Thị Nh với ông Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 22/11/2024 giữa Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này, trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay, phần đất do vợ chồng ông B quản

lý sử dụng nên không đặt ra trách nhiệm giao trả. Riêng giấy chứng nhận QSDĐ được điều chỉnh sang tên Nguyễn Văn T hiện ông T đang giữ, có trách nhiệm giao trả lại ông B. Ông Th, bà T có trách nhiệm trả lại ông T số tiền đã nhận 270.000.000đ. Tòa án đã ấn định cho ông T nộp Đơn yêu cầu độc lập nhưng ông không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nên không xem xét các khoản tiền phát sinh khi giao dịch hợp đồng. Trường hợp giữa ông Th, bà Tr và ông T có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[4] Đối với chị Trần Thị Thùy D xác định tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ là tiền chung vợ chồng, đến ngày 17/4/2024 anh chị mới ly hôn, về phân tài sản tự thỏa thuận. Xét thấy, thời điểm anh C, chị D nhận chuyển nhượng QSDĐ vẫn còn tồn tại mối quan hệ vợ chồng, tại phiên tòa anh C thừa nhận tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ là của vợ chồng. Vì vậy, như nhận định trên buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giao đất cho anh C, chị D. Trường hợp, giữa anh C, chị D không tự thỏa thuận về tài sản có quyền yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn thành vụ kiện khác, hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này.

[5] Đối với anh Trần Văn H, chị Phan Diễm S có nhận chuyển nhượng phần đất của ông B, bà Nh vào năm 2017, liền kề với đất anh C nhận chuyển nhượng, hiện anh chị không yêu cầu trong vụ án này, để anh chị tự thỏa thuận với ông B, bà Nh nên không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp giữa anh H, chị S và ông B, bà Nh có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Hợp đồng số 366/2024/HĐDV ngày 07/6/2024 và biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng dịch vụ chi phí đo vẽ số tiền là 8.573.000đ. Tại phiên tòa, anh C yêu cầu bị đơn hoàn lại số tiền nguyên đơn đã nộp. Xét thấy, do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu số tiền 8.573.000đ. Số tiền này anh C đã thanh toán cho cơ quan đo đạc nên buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122; khoản 1 Điều 124; khoản 2 Điều 131; Điều 463, 466, 468, 500, 501, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 137 Luật đất đai.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 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 anh Trần Văn C; ông Lê Hoàng Th, bà Lâm Thị Mộng Tr.

+ Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ với anh Trần Văn C, chị Trần Thị Thùy D. Ông B, bà Nh có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 455,7m² cho anh C, chị D quản lý, sử dụng, phần đất thuộc một phần của thửa 171 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Bùng Bình 2, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Mẫu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 14/8/2024 của Công ty TNHH một thành viên tài nguyên môi trường Dâng Phong).

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 25/11/2022 giữa ông Nguyễn Thanh B, Hà Thị Nh với ông Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 22/11/2024 giữa Lê Hoàng Th, Lâm Thị Mộng Tr với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Nh có trách nhiệm hoàn trả ông Lê Hoàng Th, bà Lâm Thị Mộng Tr tổng số tiền 273.250.000đ (Hai trăm bảy mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó: vốn 250.000.000đ; lãi 23.250.000đ.

Buộc ông Lê Hoàng Th, bà Lâm Thị Mộng Tr hoàn trả ông Nguyễn Văn T số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T giao trả bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 385073 ngày 17/6/2019 tên Nguyễn Thanh B, Hà Thị Nh, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh tên Nguyễn Văn T ngày 28/11/2024.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Nh có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Văn C số tiền 8.573.000đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Trần Văn C không phải chịu án phí. Ngày 23/4/2024 anh C đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0008467 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Lê Hoàng Th, bà Lâm Thị Mộng Tr không phải chịu án phí. Ngày 03/12/2024 ông Th, bà Tr đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 6.563.000đ theo biên lai thu số 0009818 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Nguyễn Thanh B, bà Hà Thị Nh phải chịu án phí số tiền 13.962.500đ (chưa nộp).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THA DS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)
Lê Thị Thu