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: 84/2026/DS-ST
Ngày 10 – 4 – 2026
(V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Cao Hồng Cẩm;

Bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp.

- Thư ký phiên toà*:* Bà Phạm Thị Cúc, 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: Bà Lê Thị Ngọc Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2026/TLST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 862/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974. CCCD số 096074861765 (có mặt).

Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1979. CCCD số 096179000215 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hải H1, sinh năm: 1983. CCCD số 096083004501 (có mặt).

Bà Nguyễn Kim C, sinh năm: 1980. CCCD số 096180007197 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường V, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (trước sáp nhập là khóm F, phường A, thành phố C).

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

Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã K, 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, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/11/2021, ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải H1 và bà Nguyễn Kim C một phần đất diện tích 7.684,8m^2 toạ lạc tại ấp G, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau), phần đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769, loại đất trồng lúa nước, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn

liền với đất tại UBND xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Về thời điểm giao nhận tiền ông bà yêu cầu ông H1, bà C phải giao tiền ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H1, bà C cho rằng chưa đủ tiền nên nhờ ông bà ký hồ sơ để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi được đứng tên ông H1, bà C sẽ giao giấy chứng nhận QSDĐ lại cho ông H, bà Thu G, do chỗ quen biết nên vợ chồng ông đồng ý. Ngày 03/12/2021, ông H1, bà C được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đến nay ông H1, bà C vẫn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Việc ông H1 và bà C không trả tiền chuyển nhượng đất cho ông bà là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, làm cho mục đích giao kết hợp đồng không đạt được, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Hiện ông bà vẫn đang quản lý đất và giấy chứng nhận QSDĐ, chưa giao đất và giấy chứng nhận cho ông H1, bà C. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 11/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C đối với phần đất có diện tích 7684,8m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769 toạ lạc tại ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau và huỷ giấy chứng nhận QSDĐ số DD 768300 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp cho ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C vào ngày 03/12/2021 đối với phần đất trên.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và được bổ sung tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Vào ngày 11/11/2021, ông bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị Ngọc T diện tích 7.684,8m^2 toạ lạc tại ấp G, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau), phần đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769, loại đất trồng lúa nước, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thoả thuận khi nào được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông vay tiền Ngân hàng sẽ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà T, khi này vợ chồng ông mới nhận đất. Đến ngày 03/12/2021, ông H có báo với ông đã làm xong giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên vợ chồng ông. Khi này ông liên hệ với Ngân hàng để vay tiền thì phía Ngân hàng báo do cuối năm Ngân hàng N siết room tín dụng nên Ngân hàng chưa hỗ trợ cho vay, hẹn sang năm 2022 sẽ xem xét. Sau đó ông làm ăn bị thua lỗ dẫn đến nợ xấu ngân hàng nên không thể vay được Ngân hàng để thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H, bà T. Hiện vợ chồng ông không có khả năng thanh toán số tiền chuyển nhượng phần đất trên cho ông H bà T nên vợ chồng ông thống nhất yêu cầu của ông H, bà T về việc yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 11/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với vợ chồng ông đối với phần đất có diện tích 7684,8m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769 toạ lạc tại ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau và huỷ giấy chứng nhận QSDĐ số DD 768300 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp cho ông và bà Nguyễn Kim C vào ngày 03/12/2021 đối với phần đất trên. Ông xác định tiền chuyển nhượng ông chưa thanh toán, đất chưa nhận theo hợp đồng đã ký.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện Ủy ban nhân dân xã K trình bày:

Ông xác định Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C đối với phần đất có diện tích 7684,8m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769 toạ lạc tại ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau là hợp pháp, đúng theo quy định pháp luật. Nếu có đủ cơ sở xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì thực hiện theo yêu cầu

của nguyên đơn. Hiện nay Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H1 và bà C là hợp pháp, do đó việc hủy giấy phải có đủ cơ sở mới tiến hành các thủ tục hủy giấy và cấp lại theo quy định.

Tại phiên tòa:

- 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 nguyên đơn:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C.

+ Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 768300 do Sở tài nguyên và môi thường tỉnh Cà Mau cấp ngày 03/12/2021 tên Nguyễn Hải H1, Nguyễn Kim C. Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc hủy Giấy và cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đại diện Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Cà Mau có Văn bản số 30/TB-UBND ngày 08/4/2026 về việc xin vắng mặt xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt 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:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn và Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bị đơn. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 11/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, phần đất chuyển nhượng có diện tích 7.684,8m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769, loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp G, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau), giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thời điểm giao nhận tiền ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H1, bà C cho rằng chưa đủ tiền nên nhờ ông H, bà T ký hồ sơ để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi được đứng tên ông H1, bà C sẽ giao giấy chứng nhận QSD đất lại cho ông H, bà Thu G. Do chỗ quen biết nên vợ chồng ông đồng ý. Ngày 03/12/2021, ông H1, bà C được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đến nay ông H1, bà C vẫn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, việc này được bị đơn thừa nhận và thống nhất về diễn biến sự việc. Xét thấy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ với giá 200.000.000đ là tự nguyện, không bị ép buộc. Tuy nhiên, đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ theo thỏa thuận, vi phạm thời gian thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C là có cơ sở được chấp nhận.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số DD 768300 do Sở tài nguyên và môi thường tỉnh Cà Mau cấp ngày 03/12/2021 tên Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C. Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng trên bị hủy nên giấy chứng nhận QSDĐ số DD 768300 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp cho ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C vào ngày 03/12/2021 không còn giá trị nên cần tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên. Ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

[4] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng:

Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do phần đất chuyển nhượng nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng và bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn nên không đặt ra việc hoàn trả.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không đặt ra yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Không phát sinh nên không đặt ra xử lý.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 423, 425, 427, 500, 501 của Bộ luật dân sự; 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 nguyên đơn.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C đối với phần đất có diện tích 7.684,8m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769 toạ lạc tại ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 768300 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 03/12/2021 đối với phần đất có diện tích 7.684,8m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 769, đất toạ lạc tại ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau tên Nguyễn Hải H1, Nguyễn Kim C.

Ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Ngọc T không phải nộp án phí. Ngày 28/01/2026 ông bà đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0001169 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Nguyễn Hải H1, bà Nguyễn Kim C phải nộp số tiền 300.000đ (chưa nộp).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 KV1 - Cà Mau;
- THA DS 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