

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – CÀ MAU
TỈNH C**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2026/DS-ST
Ngày 05-3-2026.
“V/v tranh chấp HĐCN QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Việt Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Quốc Kiểng;

Bà Lê Thị Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - C.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 - C tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 05 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2025/TLST-DS, ngày 28 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Đỗ Văn H, sinh năm: 1995.

2. Bà Thạch Thị Thanh H1, sinh năm: 2004.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1972.

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, tỉnh C (theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2025).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Cao Quốc T, là Luật sư của Công ty TNHH MTV T1.

Địa chỉ: Số B P, phường T, tỉnh C.

- Bị đơn: Bà Võ Kim N, sinh năm 1990.

Địa chỉ cư trú: Số 29, đường số 17, khóm 8, phường Tân Thành, tỉnh C.

Nay là: Khóm 18, Phường Tân Thành, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Trí M1, sinh năm: 1993

Địa chỉ: Số F, khóm I, phường T, tỉnh C.

Theo giấy ủy quyền ngày 12/12/2025.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Út E, sinh năm 1972.

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh C.

2. Ông Nguyễn Văn C.

Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, khóm E, phường T, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền ông Trương Trí M1.

Địa chỉ: Số F, khóm I, phường T, tỉnh C.

Theo giấy ủy quyền ngày 15/12/2025.

3. Ông Trần Tấn H2, sinh năm 1977.

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh C.

(Bà M, ông M1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 17/3/2025 nguyên đơn ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 25/11/2024 tại Văn phòng C1, vợ chồng ông bà có hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà Võ Kim N phần đất diện tích 5.649,4 m² thửa số 212, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 778287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 12/9/2023 do ông Trần Út E đăng ký biến động cho bà Võ Kim N ngày 15/11/2024.

Giá chuyển nhượng thực tế là 230.000.000 đồng nhưng bà N yêu cầu trong hợp đồng ghi giá là 170.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán tiền mặt cho bà N là 230.000.000 đồng, đồng thời chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn C là chồng bà N số tiền 59.000.000 đồng qua tài khoản 640704060023060 của Ngân hàng V, còn lại 1.000.000 đồng khi ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông bà đã giao tiền xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N không giao đất cho ông bà nên ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà N.

Tại đơn yêu cầu ngày 30/8/2025 các nguyên đơn trình bày: Ông bà nhận thấy bà N đã gian dối khi dùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để sang tên đất và chuyển nhượng lại cho ông bà gây thiệt hại cho ông bà nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2024; yêu cầu bà N trả lại số tiền đã chuyển nhượng tổng cộng là 230.000.000 đồng, trong đó trả cho bà N số tiền 170.000.000 đồng, chuyển cho ông C là 50.000.000 đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Cao Quốc T trình bày: Vợ chồng anh Đỗ Văn H và Thạch Thị Thanh H1 có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Kim N 01 phần đất có diện tích 5.649,4m² thửa số 212 tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận QSD đất số DM 778287 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 12/9/2023 cho ông Trần Út E.

Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định thực tế giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Đã thanh toán đủ 230.000.000 đồng cho bà N và ông C và đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sang ông H và bà H1 nhưng bà N không giao đất. Khi liên hệ ở địa phương thì biết hiện phần đất ông H3 và bà H1 nhận chuyển nhượng nói trên do ông Út E và ông H2 tranh chấp.

Do bà N gian dối khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà H1 và ông H do việc chuyển nhượng của bà N với ông E là che dấu cho hợp đồng vay được ông E xác định, do đó, bà H1 và ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà N và vợ chồng bà N, ông C liên đới bồi thường thiệt hại bằng lãi suất chậm trả của số tiền 230.000.000 đồng thời gian 15 tháng bằng số tiền 57.270.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả cho 287.270.000 đồng.

- Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, ông Trương Chí M2 trình bày:

Việc chuyển nhượng bà N đã thực hiện xong, bà N chỉ nhận số tiền 170.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng, số tiền 59.000.000 đồng chuyển cho ông C là nhờ ông C rút dùm để trả tiền chuyển nhượng ngay trong ngày 25/11/2024 cho bà N không phải tiền mua đất. Bà H1, ông H yêu cầu hủy hợp đồng thì ông đồng ý, đồng ý trả lại số tiền đã nhận theo hợp đồng là 170.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại và số tiền 60.000.000 đồng chuyển cho ông C.

- Quá trình tố tụng, ông Trần Tấn H2 trình bày: Phần đất diện tích 5.649,4m² thửa số 212, tờ bản đồ số 2, toạ lạc tổ C, xã T, tỉnh C có nguồn gốc do cha mẹ ông cho lại ông, nhưng khi làm thủ tục giấy tờ ông Trần Út E đi làm giấy đứng tên phần đất nói trên. Sau đó ông Út E đi vay tiền bà Võ Kim N số tiền 100.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận QSD đứng tên ông Út E cho bà N và thỏa thuận trả lãi mỗi tháng 4.000.000 đồng. Nhưng bà N lừa ông Út E ký hợp đồng chuyển nhượng, thực tế ông Út E không chuyển nhượng mà vay tiền trả lãi. Vì vậy, phần đất trên ông đang tranh chấp quản lý. Hiện ông đồng ý giao 170.000.000 đồng cho ông H2, bà H1 để chuộc lại phần đất trên. Hoặc ông giao đất trên cho phía ông H, bà H1 với giá là 500.000.000 đồng, trừ 230.000.000 đồng thì H và H1 trả tiếp cho phía ông 270.000.000 đồng.

- Quá trình tố tụng ông Trần Út E trình bày: Ông vay tiền của bà N số tiền 100.000.000 đồng tiền lãi mỗi tháng 4.000.000 đồng. Ông đóng tiền lãi cho bà N được vài tháng thì không có đóng nữa bà N đưa cho ông ký một số giấy tờ thì thành chuyển nhượng cho bà N. Thực chất ông không chuyển nhượng đất cho bà N, đất ông đứng tên dùm em ông là Trần Tấn H2.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về việc chấp hành tố tụng của Thẩm phán trong thời hạn chuẩn bị xét xử, việc giao nhận, thu thập chứng cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2024 giữa bà N với ông H, bà H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà H1; buộc bà N trả lại cho ông H, bà H1 số tiền 170.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi 57.270.000 đồng. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Võ Kim N, phần đất chuyển nhượng tại Tổ C, ấp G, xã T, tỉnh C, tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử xác định là tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 2 - C theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông H2, ông Ú là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Tòa án xét xử vắng mặt ông ông Ú, ông H2.

[2] Về nội dung:

Các nguyên đơn, bị đơn đều xác định có thực hiện việc chuyển nhượng đất diện tích 5.649,4 m² tại ấp G, xã T, tỉnh C (trước là xã T, huyện T). Đã thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H1 và ông H. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này do không thể nhận đất do người khác đang quản lý canh tác; bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng, xét thấy, phần đất chuyển nhượng các bên đương sự xác định bên nguyên đơn không thể quản lý canh tác nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/11/2024 giữa ông H, bà H1 với bà N.

Về số tiền chuyển nhượng thì thấy rằng: Theo hợp đồng chuyển nhượng bà N giao kết với ông H và bà H1 thể hiện số tiền chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, phù hợp với biên nhận giữa bà H1 với ông H, bà N nên chỉ có căn cứ xác định giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Số tiền 60.000.000 đồng nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng cho ông C là tiền chuyển nhượng đất, đại diện theo ủy quyền của ông C không thừa nhận, mặt khác việc chuyển tiền theo nguyên đơn cung cấp chỉ có số tiền là 59.000.000 đồng, nội dung chuyển tiền không thể hiện rõ chuyển tiền nội dung gì, số tiền 1.000.000 đồng đưa sau thì đại diện ông C không thừa nhận nên không có căn cứ xác định đây là số tiền chuyển nhượng đất nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đòi trả số tiền 60.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại thì thấy rằng, thủ tục chuyển nhượng các bên thực hiện đã đúng quy định, được công chứng, chứng thực, đã thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông H, bà H1. Việc bà H1, ông H không canh tác đất được do bên thứ ba không phải do lỗi bà N nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu ông C phải liên đới trả tiền cho ông H, bà H1 thì thấy rằng, tại đơn khởi kiện cũng như yêu cầu thay đổi bổ sung nguyên đơn chỉ yêu cầu bà N thanh toán số tiền chuyển nhượng đất không yêu cầu ông C nên tại phiên tòa yêu cầu ông C cũng liên đới thanh toán là không được chấp nhận.

Đề nghị của Luật sư không phù hợp với phân tích của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu mà chỉ được chấp nhận một phần.

Bà H1, ông H không quản lý đất nên không buộc giao trả đất.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Kim N chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 8.500.000 đồng. Yêu cầu của bà H1, ông H không được chấp nhận 1 phần nên phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận là $117.270.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.863.500 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 408, 427 Bộ luật dân sự; Điều 220 Luật đất đai 2024; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1 đối với bà Võ Kim N.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1 với bà Võ Kim N.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu DG596251 thửa đất số 84; tờ bản đồ số 14 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 03 tháng 11 năm 2022 tên người sử dụng ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1.

Buộc bà Võ Kim N thanh toán cho ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1 số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng. Không chấp nhận yêu cầu trả số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường bằng tiền lãi chậm trả số tiền 57.270.000 đồng, tổng cộng là 117.270.000 đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi chậm trả, mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự

- Về án phí: Bà Võ Kim N chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.500.000 (tám triệu năm trăm ngàn) đồng.

Ông Đỗ Văn H và bà Thạch Thị Thanh H1 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 5.863.500 đồng; ông H, bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0022336 ngày 23/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh C chuyển thu án phí. Án phí phải nộp tiếp là 5.563.500 (Năm triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn, năm trăm) đồng.

- Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh C;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Huỳnh Việt Hằng