TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2026/DS-ST
Ngày 07 - 5 - 2026
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 KHU VỰC 6 - CÀ MAU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Khưu Liên Dung

2- Ông Lê Tuấn Kiệt

Thư ký phiên tòa: Bà Liêu Thị Hương Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 293/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXX-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trọng Q**, sinh năm 1992. Căn cước công dân số: 096092000976 và bà **Lâm Thị Xuân H**, sinh năm 1989. Căn cước công dân số: 095189001356. Cùng địa chỉ: Số A, khóm T, phường B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà H: Bà Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau và bà Phòng Huỳnh Khánh V, sinh năm 2002. Địa chỉ: Số C, Đường B tháng H, khóm T, phường B, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Huỳnh Phan D**, sinh năm 1991. Căn cước công dân: 095091011474. Địa chỉ: Số E, Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định:*

Do chỗ bạn bè quen biết với nhau, ngày 24/10/2024 giữa ông Q, bà H với ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 199,3m^2, thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được công chứng tại Văn phòng C. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng, tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông D yêu cầu ghi nhận số tiền chuyển nhượng đất chỉ có giá 70.000.000 đồng nhằm để giảm bớt thuế.

Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q và bà H có vay Ngân hàng và thế chấp phần đất nêu trên, giữa ông Q, bà H với ông D có thỏa thuận nhưng không lập thành văn bản là ông D chuyển một phần tiền chuyển nhượng trước cho ông Q để ông Q chuộc sổ đỏ về và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông D. Như đã thỏa thuận thì ngày 23/10/2024 ông D đã chuyển cho ông Q số tiền 101.000.000 đồng để ông Q trả nợ Ngân hàng và chuộc sổ đỏ về. Sau khi nhận được tiền thì ông Q đã chuộc sổ đỏ và ngày 24/10/2024 ông Q và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên cho ông D, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q, bà H đã bàn giao sổ đỏ và đất cho ông D, ông D đã được đứng tên quyền sử dụng đất và theo nguyên đơn được biết ông D cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, đến ngày 03/12/2024 ông D chuyển khoản cho ông Q số tiền 10.000.000 đồng, ngày 11/3/2025 ông D chuyển khoản cho ông Q số tiền 16.000.000 đồng. Tổng số tiền ông D chuyển trả tiền chuyển nhượng đất là 127.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 30/10/2024 ông Q chuyển lại cho ông D số tiền 2.000.000 đồng do ông D gặp khó khăn nên mượn lại. Do đó, tổng số tiền ông D thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông Q và bà H là 125.000.000 đồng. Ông D còn nợ lại ông Q và bà H số tiền 70.000.000 đồng. Ông Q đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông D trả số tiền này nhưng ông D hứa hẹn, cố tình trốn tránh không chịu thanh toán.

Do đó, tại đơn khởi kiện ông Q, bà H yêu cầu ông D trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 70.000.000 đồng và yêu cầu ông D trả lãi tính từ ngày 12/3/2025 đến ngày 20/10/2025 là 4.221.933 đồng và tiếp tục yêu cầu ông D trả lãi kể từ ngày 21/10/2025 đến khi thanh toán xong nợ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định ông Q, bà H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi từ ngày 12/3/2025 đến ngày 20/10/2025 là 4.221.933 đồng, ông Q, bà H chỉ yêu cầu trả số tiền 70.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 21/10/2025 đến ngày thanh toán xong số nợ nêu trên. Số tiền lãi tính từ ngày 21/10/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là 06 tháng 16 ngày x 70.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 3.975.867 đồng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

**Bị đơn ông Huỳnh Phan D*: Đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu tính lãi đối với số tiền 4.221.933 đồng và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà H đối với ông D. Buộc ông D trả cho ông Q, bà H số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 70.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 21/10/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.975.867 đồng. Buộc ông D phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về việc vắng mặt bị đơn:* Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Q, bà H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông D trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu. Ông D có nơi cư trú tại số E, Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau theo khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[1.3] Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi là 4.221.933 đồng. Xét yêu cầu này là tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của ông Q, bà H.

[2] Tòa án đã thông báo thụ lý, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập ông D để làm việc và tham gia phiên tòa nhưng ông D không đến Tòa án làm việc cũng như gửi văn bản trình bày ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà H, buộc ông D trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 70.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 21/10/2025 cho đến khi trả xong nợ.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H với ông D. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H với ông D ngày 24/10/2024 được công chứng tại Văn phòng C, nội dung thể hiện ông Q, bà H chuyển nhượng cho ông D phần đất diện tích 199,3m^2, thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu với giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D thể hiện vào ngày 01/11/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Phan Duy .

[3.2] Nguyên đơn xác định hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 195.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá 70.000.000 đồng là ghi theo yêu cầu của ông D và thực tế ông D đã thanh toán được 125.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 70.000.000 đồng.

Tại 03 bản sao kê tài khoản của ông Q tại Ngân hàng TMCP S thể hiện vào ngày 23/10/2024 ông Q có nhận được số tiền 101.000.000 đồng, nội dung: " CK TIEN MUA DAT O MAC DAY CHAU HUNG VINH LOI BAC LIEU FT24977116325430 CKN 917627-HUYNH PHAN DUY", ngày 03/12/2024, ông Q có nhận được số tiền 10.000.000 đồng, nội dung: "HUYNH PHAN DUY chuyển tiền FT24338100778839 CKN 766783 - HUYNH PHAN DUY-", ngày 11/3/2025 ông Q có nhận số tiền 16.000.000 đồng, nội dung: "HUYNH PHAN DUY chuyển tiền FT25070827480020CKN 980739 – HUYNH PHAN DUY-" (bút lục 104 – 106) và văn bản số 400/TCB-STG ngày 11/3/2026 của Ngân hàng TMCP K chi nhánh S1 xác định ông D có đăng ký số tài khoản 1500440044 và 4000440044 và ông D có sử dụng số điện thoại số 0913440044 (Bút lục 128) và sao kê các tài khoản này thể hiện ngày 23/10/2024 ông D có chuyển vào tài khoản của ông Q số tiền 101.000.000 đồng (BL 126) và ngày 03/12/2024 ông D có chuyển cho ông Q số tiền 10.000.000 đồng (BL122), ngày 11/3/2025 ông D có chuyển khoản cho ông Q số tiền 16.000.000 đồng (BL 121). Điều này cho thấy, thực tế ông D có chuyển tiền cho ông Q tổng số tiền 127.000.000 đồng, có một lần thể hiện nội dung là chuyển tiền mua đất ở ấp M.

Tại Vi bằng số 08/2026/VB-TPL ngày 24/02/2026 của Văn phòng T2 thể hiện hình ảnh nội dung tin nhắn giữa ông Q với tài khoản zalo tên "Beo" và thông tin cá nhân số tài khoản này thể hiện số điện thoại là 0913440044. Tại văn bản số 1621/VNPT-PCTT-TL ngày 06/3/2026 thể hiện ông Huỳnh Phan D có đăng ký sử dụng số điện thoại 0913440044. Do đó, có căn cứ xác định tài khoản zalo tên "Beo" là của ông D. Hình ảnh nội dung tin nhắn giữa ông Q với ông D vào ngày 25/02/2025 có nội dung "tong og gửi là 111tr, mượn lại 2tr, giá 195tr, còn lại 86tr", ngày 09/4/2025 có nội dung "*còn 70tr, q tính lãi suất theo phân này dc k q. Tính theo 86tr nhân ra nặng b qa*" và ngày 11/4/2025 có nội dung "*Q tinh băt dau tu 70tr dc ko q, neu b tra du 70tr xong thi tinh hinh ổn định lại b cân đối bù lại cho q thêm it nua*". Các nội dung tin nhắn hình ảnh này phù hợp về thời gian và số tiền giao dịch chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày.

[3.3] Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 thể hiện giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, tuy nhiên căn cứ vào

các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: Sao kê tài khoản ngân hàng của ông Q, dữ liệu giao dịch từ phía bị đơn và vi bằng ghi nhận nội dung tin nhắn giữa các bên, thể hiện bị đơn đã nhiều lần chuyển tiền với tổng số tiền 127.000.000 đồng, sau đó mượn lại 2.000.000 đồng và thừa nhận còn nợ lại số tiền 70.000.000 đồng. Các chứng cứ nêu trên phù hợp, thống nhất về thời gian, nội dung và số tiền giao dịch, nên có đủ cơ sở xác định giá chuyển nhượng đất thực tế giữa các bên là 195.000.000 đồng. Do đó, việc hợp đồng ghi giá 70.000.000 đồng không phản ánh đúng giá trị thực tế giao dịch, nhưng không làm thay đổi nghĩa vụ thanh toán của bị đơn đối với nguyên đơn. Từ đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bị đơn còn nợ lại số tiền 70.000.000 đồng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi từ ngày 21/10/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 3.975.867 đồng.

Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông Q và bà H ngay sau khi hợp đồng được hai bên ký kết và công chứng theo quy định. Tuy nhiên, ông D chỉ thanh toán cho ông Q, bà H số tiền 125.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng không thanh toán cho ông Q, bà H nên đã vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Theo Điều 357 Bộ luật Dân sự về Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: *"1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này"*. Ông Q và bà H yêu cầu tính lãi từ ngày 21/10/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) là 06 tháng 16 ngày x 70.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 3.975.867 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do ông D phải có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện, cụ thể: 73.975.867 đồng x 5%= 3.698.793 đồng.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Do có căn cứ xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp M, xã V, tỉnh Cà Mau) là 195.000.000 đồng. Ông Q, bà H với ông D thể hiện giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 70.000.000 đồng mục đích nhằm để trốn nghĩa vụ đóng thuế. Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H với ông D theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Các điều 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng Q và bà Lâm Thị Xuân H về việc yêu cầu ông Huỳnh Phan Duy T1 số tiền lãi là 4.221.933 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng Q và bà Lâm Thị Xuân H đối với ông Huỳnh Phan Duy .

2.1. Buộc ông Huỳnh Phan D trả cho ông Nguyễn Trọng Q và bà Lâm Thị Xuân H tổng số tiền 73.975.867 đồng (trong đó, tiền gốc là 70.000.000 đồng, tiền lãi là 3.975.867 đồng).

2.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Huỳnh Phan D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.698.793 đồng *(Ba triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng).*

Ông Nguyễn Trọng Q và bà Lâm Thị Xuân H không phải chịu. Ông Q và bà H đã dự nộp tạm ứng án phí 1.856.000 đồng *(Một triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng)* tại biên lai thu số 0003910 ngày 04 tháng 11 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được hoàn lại toàn bộ.

4. 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 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.

5. Kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Q, bà Lâm Thị Xuân H với ông Huỳnh Phan D theo quy định pháp luật.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 6 – Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Dương Thị Kiều Thảo