

**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: 104/2026/DS-ST
Ngày 24 – 4 - 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 1 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Bà Huỳnh Trúc Duyên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Tô Huyền Trang - là Thư ký viên 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 Trần Thị Kim Luyến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 3 và ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 467/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2026/QĐXXST-DS ngày 28/01/2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1959, số CCCD: 096....

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, khóm X, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1985, số căn cước: 096...; địa chỉ: khóm X, phường L, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2026).(có mặt)

- ***Bị đơn:*** Công ty cổ phần N1

Địa chỉ: Số B, T, phường M, tỉnh An Giang

Địa chỉ chi nhánh tại Cà Mau: Đường số A, khu dân cư N, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nghiêm Đình M, sinh năm 1984, số CCCD: 038...; địa chỉ: Đường số A, khu dân cư N, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1986, số CCCD: 038...; Địa chỉ: Khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2025) .(có mặt)

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

Bà Tô Thanh T1, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu dân cư P quốc lộ A- Khu A, khóm B, phường L, phường A, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Theo tờ thỏa thuận ngày 16/6/2019, sau khi được nhận tiền bồi thường giải tỏa từ Công ty cổ phần N1 (sau đây được viết tắt là Công ty), bà Nguyễn Thị L được Công ty cổ phần N1 chuyển nhượng lại phần đất nền của Công ty tại vị trí số D lô N thuộc khu dân cư phía đông Quốc lộ A - Khu A, phường L, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 135,1m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, giá chuyển nhượng là 4.296.180.000đ. Ngoài ra, đôi bên còn thỏa thuận, Công ty phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà L và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Bà L và Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019. Quá trình thực hiện, bà L đã giao tiền đầy đủ cho Công ty và Công ty cũng đã giao nền đúng vị trí thỏa thuận cho bà L vào ngày 16/6/2019 theo Biên bản bàn giao đất ngoài thực địa ngày 16/6/2019. Tại biên bản này cũng ghi nhận thỏa thuận, Công ty sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L cho bà L sau 24 tháng kể từ ngày biên bản thỏa thuận này được ký kết. Sau khi được Công ty bàn giao đất, bà L không xây cất nhà được vì Công ty chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Đến năm 2024, bà L mới tiến hành xây cất nhà tiền chế để ở, đến ngày 28/6/2025 thì cho bà T1 thuê với giá 7.000.000đ/tháng cho đến nay. Bà L đã nhiều lần yêu cầu Công ty tiến hành thủ tục để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty H kéo dài cho đến nay vẫn không thực hiện, gây thiệt hại cho gia đình bà không xin được giấy phép kinh doanh, cũng không vay vốn để mua bán gì được do chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ảnh hưởng rất lớn về kinh tế gia đình.

Tại Đơn khởi kiện, bà L yêu cầu Công ty cổ phần N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với Công ty cổ phần N1 lập ngày 18/06/2019, công nhận phần đất có vị trí nền số 49 lô N09 diện tích 135,1m² đất tọa lạc tại khu dân cư phía đông Quốc lộ A - khu A, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L. Yêu cầu Công ty cổ phần N1 bồi thường thiệt hại cho bà L do vi phạm hợp đồng với số tiền 52.000.000đ, mỗi tháng 1.000.000đ, tạm tính từ ngày 18/6/2021 đến 15/10/2025 và bồi thường tiếp cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà L bổ sung yêu cầu: yêu cầu Công ty cổ phần N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với Công ty cổ phần N1 lập ngày 18/06/2019, công nhận phần đất có vị trí nền số 49 lô N09 diện tích 135,1m² đất tọa lạc tại khu dân cư phía đông Quốc lộ A - khu A, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên và giao giấy chứng

nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần đất trên cho bà L. Yêu cầu Công ty cổ phần N1 bồi thường thiệt hại cho bà L do vi phạm hợp đồng với số tiền 58.000.000 đồng, mỗi tháng 1.000.000đ, tính từ ngày 18/6/2021 đến 24/4/2026.

Theo bản tự khai và trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Công ty Cổ Phần N1 và phía gia đình bà Nguyễn Thị L có hoán đổi đất nông nghiệp lấy đất thổ cư đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Theo đó, sau khi được nhận tiền bồi thường giải tỏa từ Công ty cổ phần N1, bà L được Công ty cổ phần N1 chuyển nhượng lại phần đất nền của Công ty tại vị trí số D lô N thuộc khu dân cư phía đông Quốc lộ A - Khu A, phường L, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 135,1m², giá chuyển nhượng là 4.296.180.000đ đúng như người đại diện hợp pháp của bà L đã trình bày. Phía Công ty Cổ Phần N1 đã bàn giao đúng vị trí nền cho bà Nguyễn Thị L quản lý và sử dụng, bà L cũng đã thanh toán đủ số tiền sang nhượng. Hiện nay do một số nguyên nhân khách quan nên nền số 49 lô N09, phía Công ty Cổ Phần N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay Công ty cổ phần N1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 6 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị L Và Công ty Cổ Phần N1 nêu trên và đồng ý với yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 135,10 m² tọa lạc Khu dân cư P Quốc Lộ A - Khu A, phường L, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà Nguyễn Thị L, Công ty cũng đồng ý tiếp tục thực hiện các thủ tục cấp quyền sử dụng phần đất trên cho bà L để giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 58.000.000đ, tính từ ngày 18/06/2021 đến nay, do vấn đề khách quan nên Công ty Cổ Phần N1 chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L nên Công ty chỉ đồng ý bồi thường cho bà L mỗi tháng 500.000đ.

Trình bày của bà Tô Thanh T1 tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2026 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Bà là người thuê nhà và đất của bà L, căn nhà trên đất là của bà L cất và cho bà thuê lại, việc thuê giữa các bên có làm hợp đồng, thời gian thuê là 05 năm, giá thuê là 7.000.000đ/tháng. Hiện nay hợp đồng thuê giữa bà và bà L vẫn đang thực hiện và không có tranh chấp. Việc tranh chấp giữa bà L và Công ty cổ phần N1, bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Việc thuê đất giữa bà và bà L, khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I – Cà Mau phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa 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: Do tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty cổ phần N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng này bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 9, khoản 2 Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản, Điều 188, 194 Luật đất đai, Điều 131 Bộ

luật dân sự: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Tô Thanh T1 yêu cầu xét xử vắng mặt có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 49N09/HĐCN-CM1 của nguyên đơn, xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, Công ty cổ phần N1 đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị L phần đất nền vị trí số 49, lô N, diện tích 135,1m² thuộc khu dân cư P quốc lộ A - khu A, phường L, tỉnh Cà Mau với giá 4.296.180.000đ, cùng với thỏa thuận, Công ty phải có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L khi bà L đã thanh toán xong tiền sang nhượng. Việc thỏa thuận này được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 49N09/HĐCN-CM1, không ghi ngày tháng năm, được ký kết giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần N1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L. Theo các bên trình bày là được ký kết ngày 18/6/2029 (Bút lục số 25-27). Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán đủ cho Công ty số tiền sang nhượng là 4.296.180.000đ và bà L đã nhận nền để quản lý, sử dụng từ 20/6/2019 (Bút lục số 49-60). Theo Công văn số 2441/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C, thì hiện nay vị trí nền số 49 lô N09, diện tích 135,1m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 89, phường L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N1, do đó việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí nêu trên là không phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, vị trí đất nền mà các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng phù hợp với dự án và bản vẽ quy hoạch phân lô đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các bên đã giao nhận đủ tiền sang nhượng, đã giao nhận, quản lý, sử dụng, khai thác giá trị sử dụng vị trí nền sang nhượng, để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người có thiện chí, trung thực trong việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty cổ phần N1 phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật kinh doanh bất động sản.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng của nguyên đơn, xét thấy, tại quy định tại hợp đồng và biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2019, các bên đều thỏa thuận, Công ty có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày biên bản thỏa thuận ngày

16/6/2019 được ký kết, tức là từ ngày 16/6/2019 cho đến ngày 16/6/2021. Thực tế bà L khai thác giá trị đất từ ngày bà cho bà Tô Thanh T1 thuê với giá 7.000.000đ/tháng từ ngày 28/6/2025 cho đến nay, không khai thác được hiệu quả sử dụng đất từ ngày 16/6/2021 cho đến ngày 28/6/2025 nên thiệt hại thực tế được tính từ ngày 16/6/2021 cho đến ngày 28/6/2025, làm tròn là 48 tháng với mức thiệt hại được tính là 1.000.000đ/tháng theo yêu cầu của nguyên đơn, thì Công ty phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho bà L số tiền 48.000.000đ. Không chấp nhận khoản tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch số tiền 10.000.000đ.

[5] Đối với hợp đồng thuê nhà đất giữa bà L với bà Tô Thanh T1, xét thấy, hiện nay bà L và bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định nên không đề cập xem xét trong vụ án này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị L phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên bà L là người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên được miễn nộp. Bà L đã được miễn dự nộp nên không đặt ra việc hoàn lại. Công ty cổ phần N1 phải chịu theo quy định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; các Điều 3, 361, 385, 419 Bộ luật dân sự; Điều 236 Luật đất đai; Điều 40 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Buộc Công ty cổ phần N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 49N09/HĐCN-CM1 giữa bà Nguyễn Thị L và Công ty cổ phần N1. Công nhận phần đất tại vị trí nền số 49 lô N, diện tích 135,1m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 89, phường L tọa lạc Khu dân cư P Quốc Lộ A - Khu A thuộc phường L, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà Nguyễn Thị L.

Buộc Công ty cổ phần N1 thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên và giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần đất trên cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L.

Buộc Công ty cổ phần N1 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho bà Nguyễn Thị L số tiền 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Công ty cổ phần N1 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền chênh lệch 10.000.000đ.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần N1 phải nộp 2.700.000đ. (chưa nộp).

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 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.

Bà L, Công ty cổ phần N1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà T1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Kim Oanh