

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 290/2026/DS-ST
Ngày 25 – 8 – 2026
(V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ)

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Anh Minh;
Bà Trần Thị Mỹ Hương.

- Thư ký phiên tòa: 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: Ông Ngô Kiên Định – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 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: 435/2026/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3136/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hứa Minh C, sinh năm 1963. Căn cước số 0950630039xx.
Địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Quách Ngọc L, sinh năm: 1988.
CCCD số 0961880009xx (có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Út H, sinh năm 1968. CCCD số 0960680047xx (vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, đường T nối dài, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Quách Ngọc L, sinh năm 1988. CCCD số 0961880009xx (có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, đường T nối dài, khóm A, phường T, 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, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Hứa Minh C có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Huỳnh Út H (Văn H) ngang 6m x dài 38m, diện tích 228m² đất tọa lạc tại hẻm nước

ngọt, khóm D, phường F, thành phố C (nay là phường T), tỉnh Cà Mau với giá 900.000.000 đồng. Do đất ông H mới chỉ có giấy tay sang bán từ chủ cũ và đang trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận nên ông C ngại không muốn chuyển nhượng, ông H cho rằng chỉ cần đặt cọc 100.000.000 đồng để ông H có kinh phí làm giấy chứng nhận, khi nào làm giấy xong ông H ký chuyển tên cho ông và ông mới trả cho ông H số tiền còn lại. Chỗ quen biết với nhau nên ông C đồng ý, vào ngày 07/11/2023, đặt cọc cho ông Huỳnh Út H 100.000.000 đồng. Đến ngày 25/4/2024, do ông H cần tiền nên đặt vấn đề ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau trước và bàn giao đất trên thực địa cho ông C, ông C trả thêm cho ông H 100.000.000 đồng.

Đến ngày 10/6/2024, ông H nhận thêm 35.000.000 đồng.

Đến ngày 17/6/2024, ông H nhận thêm 15.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến thời điểm này, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ông H không làm được, con ông H thì ngăn cản không cho chuyển nhượng. Sau đó ông C liên tiếp gọi điện cho ông H để hỏi về tình trạng làm giấy chứng nhận thì ông H không nghe máy, đến nhà tìm thì ông H cố tình tránh né. Vì vậy, nay ông Hứa Minh C yêu cầu giải quyết:

- Buộc ông Huỳnh Út H trả cho ông C số tiền 250.000.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Út H bồi thường thiệt hại bằng cách trả lãi cho ông C các khoản cụ thể như sau:

- + Tiền nhận 100.000.000 đồng ngày 07/11/2023 tạm tính đến ngày 7/4/2026 thời gian 29 tháng $\times 0,83\%/ \text{tháng} = 24.070.000$ đồng.

- + Tiền nhận 100.000.000 đồng ngày 25/4/2024 tạm tính đến ngày 7/4/2026 thời gian 23,13 tháng $\times 0,83\%/ \text{tháng} = 19.189.600$ đồng.

- + Tiền nhận 35.000.000 đồng ngày 10/6/2024 tạm tính đến ngày 7/4/2026 thời gian 23,3 tháng $\times 0,83\%/ \text{tháng} = 6.768.650$ đồng.

- + Tiền nhận 15.000.000 đồng ngày 17/6/2024 tạm tính đến ngày 7/4/2026 thời gian 23 tháng $\times 0,83\%/ \text{tháng} = 2.863.500$ đồng.

Tổng số tiền lãi: 52.891.750 đồng và tính lãi từ ngày 07/4/2026 đến ngày xét xử (25/8/2026) là 4,18 tháng $\times 0,83\%/ \text{tháng} = 8.673.000$ đồng. Tổng yêu cầu bồi thường là 61.565.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu hủy Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất ngày 07/11/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2024 và yêu cầu tiền lãi là 50.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu ông H hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng.

Đồng thời bà L xác định tiền thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ với ông H là tiền của ông Hứa Minh C, không phải tiền của bà. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án. Nay ông C khởi kiện ông H hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường số tiền 52.891.750 đồng bà thống nhất.

- *Tại Biên bản ghi ý kiến, bị đơn trình bày:*

Ông thừa nhận vào năm 2023 có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Quách Ngọc L một phần đất ngang khoảng 6m x dài 38m, diện tích 228m² đất tọa lạc tại hẻm nước ngọt, khóm D, phường F, thành phố C (nay là phường T), tỉnh Cà Mau

với giá 900.000.000 đồng nhưng trên giấy tờ ghi tên ông Hứa Minh C. Sau đó ông có nhận nhiều lần tiền đặt cọc do bà L giao với tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Nay nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng. Riêng đối với tiền lãi ông không đồng ý, do nguyên đơn không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng. Hiện phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- *Tại Biên bản ghi ý kiến, bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Bà xác định việc chuyển nhượng QSDĐ thửa 28, 31 tờ bản đồ số 36, 37 diện tích 228m² (ngang 6m dài 38m) giữa ông Hứa Minh C và ông Huỳnh Út H bà không biết, nhưng sau đó bà có biết việc bà Quách Ngọc L nhận chuyển nhượng đất với ông H bà có ngăn cản nhưng bà L vẫn giao tiền đặt cọc. Nay ông C kiện ông H yêu cầu trả tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền lãi bà xác định không liên quan cũng không có trách nhiệm.

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 căn cứ các Điều 123, 129, 131 Bộ luật dân sự:

+ Tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất ngày 07/11/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2024 giữa ông Hứa Minh C và ông Huỳnh Út H vô hiệu, các bên đều có lỗi, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với tiền thu lợi trên đất bị đơn không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Huỳnh Út H đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, bà Nguyễn Thị B xin vắng mặt hòa giải, xét xử 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 phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả tiền đặt cọc và chuyển nhượng đất do không thực hiện được hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bổ sung Hủy Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất ngày 07/11/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2024. Xét thấy, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết:

Tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất ngày 07/11/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2024, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn với tổng số tiền 300.000.000 đồng. 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.

[4] Về nội dung vụ án: Ngày 07/11/2023 giữa ông Hứa Minh C với ông Huỳnh Út H có thỏa thuận ký Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất, cùng ngày ông H có nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và thỏa thuận ông H không thực hiện theo thỏa thuận thì phạt 100.000.000 đồng. Đến ngày 25/4/2024 các bên tiếp tục ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cùng ngày ông H có nhận số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 10/6/2024 và ngày 17/6/2024 nhận thêm tổng cộng là 50.000.000 đồng, tổng số các lần nguyên đơn đã đặt cọc và thanh toán cho ông H là 250.000.000 đồng, phần đất chuyển nhượng có diện tích 228m² thuộc thửa số 28, 31 tờ bản đồ số 36, 37, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khóm D, phường F, thành phố C (nay là khóm A, phường T), tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất việc ký kết và giao nhận tiền. Nay bị đơn thống nhất hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 250.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, buộc bị đơn hoàn trả nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng:

Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do phần đất chuyển nhượng bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng và bị đơn đã nhận tiền do nguyên đơn giao nên bị đơn hoàn trả theo nhận định trên.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đặt ra yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi theo lãi suất nhà nước quy định ở mức 0,83%/tháng, kể từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử với tổng số tiền 61.565.000 đồng, nhưng do nguyên đơn cũng có lỗi nên không phạt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng. Xét thấy, việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xuất phát từ việc phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tại thời điểm thỏa thuận bị đơn hứa hẹn sẽ làm được giấy chứng nhận nhưng thực tế đến thời điểm này đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận theo quy định và là người kêu gọi nguyên đơn chuyển nhượng, nguyên đơn biết việc đất chưa được cấp giấy nhưng vẫn thỏa thuận nhận chuyển nhượng, do đó lỗi chính dẫn đến không thực hiện được là do bị đơn nên nguyên đơn và bị đơn cùng phải gánh chịu trách nhiệm theo tỷ lệ lỗi 8/2. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường với số tiền 50.000.000 đồng (tương đương 80% lỗi) là có căn cứ được chấp nhận. Nguyên đơn tự gánh chịu thiệt hại số tiền 11.565.000 đồng (tương đương 20%).

Tổng số tiền buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn là 300.000.000 đồng.

[6] Về trách nhiệm thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán, bà B từ chối trách nhiệm do bà đã ngăn cản nhưng nguyên đơn vẫn giao tiền cọc. Xét thấy, thời điểm các bên thỏa thuận và ký kết Hợp đồng ông H, bà B đã ly hôn, việc ký hợp đồng và nhận tiền do ông H thực hiện nên buộc ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định, không đề cập trách nhiệm bà B.

Đối với việc ông H, bà B cho rằng bà L là người nhận chuyển nhượng đất, quá trình giải quyết bà L xác định bà là con dâu ông C, tiền của ông C giao, bà chỉ là người giao tiền dùm, các hợp đồng đều do ông C ký tên, nên Tòa án buộc ông H hoàn trả tiền cho ông C, trường hợp giữa ông C và bà L không tự thỏa thuận được, có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác.

[7] Đối với tiền thu lợi nhuận trên đất chuyển nhượng, bị đơn không đặt ra yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp giữa các bên không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

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

[9] 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, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 123, 129, 131, 468 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.

Tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất ngày 07/11/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2024 đối với thửa số 28, 31 tờ bản đồ số 36, 37, diện tích 228m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khóm D, phường F, thành phố C (nay là khóm A, phường T), tỉnh Cà Mau giữa ông Hứa Minh C và ông Huỳnh Út H vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Út H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hứa Minh C tổng số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc, chuyển nhượng 250.000.000 đồng, tiền bồi thường 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Hứa Minh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Út H 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Huỳnh Út H phải nộp án phí số tiền 15.300.000 đồng (chưa nộp).

+ Ông Hứa Minh C không phải nộp án phí. Ngày 18/5/2026 ông C đã được miễn dự nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn lại.

Đương sự có mặt 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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 4, 34, 36 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh;
- VKSND KV1 - Cà Mau;
- THA DS Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)
Lê Thị Thu