TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 260/2026/DS-ST
Ngày 08 – 5 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lâm Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Việt Khái

2. Bà Nguyễn Kim Huệ

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Vũ Phong, là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 08 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2025/TLST-DS, ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Bằng A, sinh năm 1981; Căn cước công dân số 096081013766, cấp ngày 25/10/2022, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp 6, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Huỳnh Thanh T, sinh năm 1985; Căn cước số 096085010683, cấp ngày 07/02/2025, nơi cấp: Bộ Công an; Địa chỉ: Khóm Xóm Lớn, phường L, tỉnh Cà Mau; Là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Bằng A, văn bản ủy quyền ngày 05/11/2025 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn: Chị Ong Thị Tú T, sinh năm 1990; Căn cước công dân số 096190005080, cấp ngày 06/3/2023, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ: Khóm 18, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Tăng Tấn L, sinh năm 1990; Căn cước công dân số 096090006978, cấp ngày 14/5/2023, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ: Khóm 19, phường T, tỉnh Cà Mau; Là người đại diện theo ủy

quyền của chị Ong Thị Tú T, văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1982; Căn cước công dân số 096082012009, cấp ngày 08/7/2022, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH và chị Đặng Thị Mộng S, sinh năm 1981; Căn cước công dân số 096181003506, cấp ngày 24/6/2022, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp 8, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ, chị S: Anh Phan Khánh D, sinh năm 1993; Căn cước công dân số 096093012137, cấp ngày 17/6/2021, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp Năm Đảm, xã L, tỉnh Cà Mau; Là người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Thị Mộng S và anh Trần Văn Đ, văn bản ủy quyền ngày 10/11/2025 (có mặt).

3.2. Chị Trần Thị Tuyết E, sinh năm 1985; Địa chỉ: ấp 7, xã C, tỉnh Cà Mau (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

3.3. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1964 và bà Võ Thị A1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 6, xã C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Do anh Bằng A có khoản nợ xấu, không thể đứng ra vay vốn tại ngân hàng nên thỏa thuận nhờ chị Ong Thị Tú T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 20.649,2m^2 tọa lạc tại ấp 6, xã C, tỉnh Cà Mau để thực hiện việc vay vốn. Đến ngày 15/8/2024, anh Bằng A ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho chị T. Ngày 22/8/2024, chị T được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308.

Ngày 30/8/2024, chị T đứng ra vay vốn tại Ngân hàng Lộc Phát chi nhánh Cái Nước dùm cho anh Bằng A với số tiền vay 1.030.000.000 đồng và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 682308 nêu trên, việc thế chấp có làm hợp đồng, được công chứng chứng thực và được sự đồng ý của anh Bằng A. Quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, em của anh Bằng A là chị Trần Thị Tuyết E và anh Trần Văn Đảm trực tiếp chuyển khoản mỗi tháng 10.000.000 đồng cho chị T để trả lãi cho Ngân hàng, việc trả lãi đến tháng 8/2025 thì ngưng do hết hạn hợp đồng, số tiền chuyển cho chị T trả lãi cho Ngân hàng là 120.000.000 đồng – số tiền này là tiền của anh Bằng A đưa cho chị Tuyết E, anh Đảm nhờ chuyển trả lãi dùm chứ không phải tiền của anh Đảm, chị Tuyết E. Hiện nay, anh Bằng A đã có điều kiện trả nợ nên liên hệ chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để anh Bằng A đứng tên nhưng chị T lại kêu người đến chuyển nhượng phần đất này nên anh Bằng A không đồng ý. Hơn nữa, từ trước đến nay phần đất trên anh Bằng A cho chị Tuyết E quản lý, canh tác nhằm trang trải chi phí sinh hoạt trong gia đình, không chuyển nhượng, cầm cố hay tặng cho chị Tuyết E nên không có làm giấy tờ và cũng không tranh chấp, không đặt ra yêu cầu gì đối với chị Tuyết E.

Nay anh Bằng A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bằng A với chị T được ký kết ngày 15/8/2024, anh Bằng A đồng ý trả lại số tiền 1.030.000.000 đồng mà chị T đã tất toán cho Ngân hàng Lộc Phát cùng lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và khoản lãi chậm trả tính từ ngày tất toán nợ cho đến ngày xét xử sơ thẩm, riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 tự anh Bằng A sẽ đi điều chỉnh, chỉnh lý trang 4 lại mà không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu chị T đi làm thủ tục điều chỉnh trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc nhận tiền cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh Đ với chị T, anh Bằng A đã ngăn cản, không đồng ý chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch thì giữa các bên tự giải quyết với nhau, anh Bằng A không có trách nhiệm gì trong giao dịch này.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Việc thỏa thuận đứng tên quyền sử dụng đất để vay vốn dùm tại Ngân hàng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như thời gian vay vốn tại Ngân hàng, số tiền vốn vay và thế chấp tài sản mà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày là đúng. Mặc dù, lãi suất mỗi tháng phải trả cho Ngân hàng Lộc Phát chi nhánh Cái nước khoảng hơn 7.800.000 đồng nhưng anh Bằng A không thực hiện đúng thỏa thuận, không chuyển tiền để trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Tuy nhiên, do có mối quan hệ họ hàng và là người trực tiếp ký kết hợp đồng tín dụng nên chị T phải đứng ra trả lãi từ đó giữa hai bên đã thỏa thuận mỗi tháng anh Bằng A sẽ chuyển trả lại tiền lãi chị T đã đóng với số tiền 10.000.000 đồng và anh Bằng A có gửi trả được số tiền 70.000.000 đồng (do chị Tuyết E chuyển khoản) còn việc ông Trần Văn Đảm chuyển khoản cho chị T số tiền 20.000.000 đồng là do ông Đảm có nợ chị T nên chuyển trả không liên quan gì đến việc chuyển trả lãi của anh Bằng A, riêng chị Tuyết E thì chị T không có giao dịch làm ăn, tiền chị Tuyết E chuyển khoản là tiền anh Bằng A trả lãi.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, do chị T không đủ khả năng đóng lãi và sợ nợ xấu trên hệ thống CIC của Ngân hàng nên giữa chị T cùng anh Bằng A thỏa thuận sẽ chuyển nhượng phần đất mà chị T đứng tên dùm để thanh toán nợ cho Ngân hàng, thì anh Bằng A đồng ý. Sau đó, chị T cùng với anh Bằng A thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S với số tiền 1.400.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ đã đặt cọc 1.200.000.000 đồng, số tiền nhận cọc chị T đã tất toán khoản nợ vay 1.030.000.000 đồng của anh Bằng A cho Ngân hàng, hiện chị T còn giữ lại số tiền 170.000.000 đồng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 cho vợ chồng anh Đ giữ.

Nay anh Bằng A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bằng A với chị T vào ngày 15/8/2024, chị T không đồng ý nhưng đồng

ý với yêu cầu độc lập của ông Đ, bà S vì anh Bằng A đã thống nhất với chị T chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Đ và nhận tiền cọc để tất toán nợ cho Ngân hàng. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh Bằng A thì buộc trả lại số tiền vốn vay chị T đã trả là 1.030.000.000 đồng cùng 04 tháng tiền lãi theo thỏa thuận là 40.000.000 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày tất toán nợ cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 10%/năm.

Đối yêu cầu của vợ chồng anh Đ, chị T thống nhất công nhận hợp đồng. Nếu Tòa án hủy hợp đồng, chị T đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Đ do chị T không có lỗi.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/11/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của anh Trần Văn Đ và chị Đặng Thị Mộng S (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Ngày 30/7/2025, chị Ong Thị Tuyết T cùng vợ chồng anh Trần Văn Đ và chị Đặng Thị Mộng S do ông Đ làm đại diện ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 20.649,2m^2 thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp 6, xã C, tỉnh Cà Mau. Phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 682308 đứng tên chị T, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, hẹn trong thời gian 60 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm thỏa thuận, vợ chồng anh Đ cùng chị T có đến phần đất chuyển nhượng để xem xét thực địa và anh Bằng A có đứng ra chỉ ranh giới thửa đất nên vợ chồng anh Đ mới giao số tiền 1.200.000.000 đồng để đặt cọc. Đến ngày 04/8/2025, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đối trừ số tiền đặt cọc vào tiền chuyển nhượng đất, số tiền 200.000.000 đồng chuyển nhượng đất còn lại theo thỏa thuận khi nào vợ chồng anh Đ làm thủ tục đăng ký biến động, chuyển tên cho vợ chồng anh Đ đứng tên thì vợ chồng anh Đ trả hết số tiền trên. Tuy nhiên, khi vợ chồng anh Đ đăng ký biến động thì anh Bằng A ngăn cản nên đến nay, không thực hiện được đăng ký biến động đất đai, hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 đứng tên chị T, vợ chồng anh Đ đang giữ.

Nay anh Đ, chị S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 04/8/2025 giữa chị S, anh Đ với chị T, buộc chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất cho vợ chồng anh Đ quản lý, sử dụng và buộc anh Bằng A cùng những người đang cản trở việc giao đất phải giao đất cho vợ chồng anh Đ quản lý, sử dụng. Trường hợp, Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng trên thì buộc chị T phải trả lại cho vợ chồng anh Đ số tiền 1.200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do trượt giá theo chứng thư định giá tương ứng tỷ lệ 85% giá trị hợp đồng mà vợ chồng anh Đ đã thanh toán cho chị T vì khi thỏa thuận đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng, chị T không cung cấp cho vợ chồng anh Đ biết thông tin thửa đất chuyển nhượng, chị T đứng tên dùm cho anh Bằng A để vay vốn đến khi làm thủ tục chuyển tên tại chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai, anh Bằng A ngăn cản thì vợ chồng anh Đ mới biết sự việc này.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, chị Trần Thị Tuyết E trình bày:

Chị là em ruột của anh Bằng A, giữa chị với chị Ong Thị Tú T không có mối quan hệ huyết thống với nhau. Khoảng tháng 6 năm 2025, chị biết được anh Bằng A do bị nợ xấu nên không vay tiền Ngân hàng được từ đó, anh Bằng A nhờ chị T đứng tên quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm 6 (nay là ấp 6), xã C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của anh Bằng A để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng dùm anh Bằng A. Quá trình vay vốn, anh Bằng A có mượn chị số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) để chuyển khoản đóng lãi Ngân hàng cho anh Bằng A và chị đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Phú Tân để chuyển qua tài khoản của chị T trả lãi cho Ngân hàng còn giữa chị với chị T không giao dịch, không quan hệ làm ăn gì với nhau, chị cũng không có nợ chị T. Ngoài lần chuyển số tiền trên, chị không còn chuyển khoản lần nào nữa cho chị T.

Tuy nhiên, tại thời điểm anh Bằng A nhờ chị T đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng dùm thì chị đang quản lý, canh tác phần đất này khoảng 09 năm, anh Bằng A cho chị quản lý canh tác đất chứ không cầm cố, không chuyển nhượng hay tặng cho chị nên không có làm giấy tờ gì. Khi chị T kêu anh Đ cùng hai người Công an và một người thanh niên đi chung với chị Trinh đến xem vị trí thửa đất để chuyển nhượng thì chị đứng ra ngăn cản và điện thoại cho anh Bằng A hay. Sau đó, anh Bằng A mới đến gặp chị T và vợ chồng anh Đ chứ anh Bằng A không có mặt tại đó ngay từ lúc đầu, cũng không có chỉ ranh cho các bên để chuyển nhượng đất.

Nay giữa các bên tranh chấp chị không có ý kiến gì cũng không yêu cầu gì đối với việc đầu tư, cải tạo trên đất, hiện trên phần đất này chị cũng không trồng cây trái, hoa màu hay xây dựng không trình kiến trúc trên đất nhưng trước đây, gia đình có cho vợ chồng ông Trần Thanh H mượn một nền đất để nhà nước xây cất căn nhà tình thương cho vợ chồng ông H, hiện vợ chồng ông H vẫn còn ở căn nhà trên. Đối với số tiền 70.000.000 đồng chị chuyển đóng lãi dùm, chị không đặt ra yêu cầu gì mà giữa chị và anh Bằng A sẽ tự thương lượng, thỏa thuận với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 06/02/2026, ông Trần Thanh H và bà Võ Thị A1 trình bày:

Ông H và bà A1 là vợ chồng. Do ông, bà có hoàn cảnh khó khăn không có đất ở nên vào năm 2011, ông Trần Văn Đ (cha của anh Bằng A) cùng các con thống nhất ký giấy cho mượn một nền đất để Nhà nước xây dựng cho một căn nhà tình thương để ở. Hiện giấy tờ mượn đất đang nằm trong hồ sơ xây dựng căn nhà do UBND xã C quản lý. Cùng thời điểm ký giấy mượn đất, Nhà nước xây dựng nhà cho ông, bà. Nay giữa chị T với anh Bằng A tranh chấp, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì bởi khi cho mượn giữa các bên có thỏa thuận thời hạn mượn đất đến 20 năm. Hiện điều kiện kinh tế khó khăn nên ông, bà xin vắng mặt trong

các lần Tòa án mời tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bằng A tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Bằng A với chị T và buộc anh Bằng A trả lại số tiền 1.030.000.000 đồng cùng lãi suất cho chị T nhưng không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh Đ, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T với vợ chồng anh Đ là vô hiệu do lừa dối, buộc chị T trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng cùng lãi suất cho vợ chồng anh Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng, ông Trần Thanh H cùng bà Võ Thị A1 – Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã có ý kiến và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xin vắng mặt của các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Bằng A và chị Ong Thị Tú T: Ngày 19/12/2006 và ngày 21/10/2013, anh Bằng A được UBND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 971963, BO 716849 đối với phần đất có tổng diện tích 20649,2m^2 tọa lạc tại khóm 6 (nay là ấp 6), xã C, tỉnh Cà Mau (BL 205, 208) nhưng do có nợ xấu, không trực tiếp đứng ra vay vốn tại ngân hàng được nên thỏa thuận, nhờ chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đứng ra thế chấp vay vốn tại Ngân hàng dùm anh Bằng A thì được chị T đồng ý.

[2.1] Thực hiện thỏa thuận trên, đến ngày 15/8/2024, anh Bằng A ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu tại [2] cho chị T, giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn C, huyện Phú Tân nay là UBND xã C, tỉnh Cà Mau chứng thực cùng ngày (BL 213-214). Tuy nhiên, chị T và anh Bằng A thừa nhận thực tế hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, không có giao đất cho bên nhận chuyển nhượng để quản lý, sử dụng.

[2.2] Ngày 22/8/2024, chị T được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 đối với phần diện tích đất trên (BL 198).

[2.3] Tại hợp đồng hạn mức tín dụng số: HDTD932202400221, ngày 30/8/2024 được ký kết giữa Ngân hàng Lộc Phát chi nhánh Cái Nước với chị T và văn bản số: 10/2025/LPBank.CN ngày 05/12/2025 của Ngân hàng thể hiện số tiền vốn vay là 1.630.000.000 đồng, trong đó có số tiền 1.030.000.000 đồng là chị T vay dùm cho anh Bằng A và khoản vay cá nhân 600.000.000 đồng của chị T (BL 119-123, 126). Sau khi, Ngân hàng giải ngân thì số tiền trên đã giao lại cho anh

Bằng A, được anh Bằng A thừa nhận. Khi vay được sự đồng ý của anh Bằng A, chị T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 682308 nêu tại [2.2] nhằm bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số: HĐTC932202400070, được công chứng chứng thực vào ngày 30/8/2024 (BL 109-113).

[3] Từ những tài liệu, chứng cứ trên cùng với sự thừa nhận của chị T và anh Bằng A có đủ căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/8/2024 giữa anh Bằng A với chị T tuy thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nhưng các bên chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu việc anh Bằng A nhờ chị T vay tiền tại Ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[3.1] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy hai bên cùng có lỗi như nhau nên không đặt ra trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Hơn nữa, các bên không có giao nhận tiền và không có giao đất chuyển nhượng, nên không đặt ra trách nhiệm hoàn trả.

[3.2] Tuy nhiên, việc anh Bằng A đã nhận số tiền vốn vay 1.030.000.000 đồng từ việc chị T vay dùm tại Ngân hàng là có thật. Khoản tiền vốn vay trên, hiện chị T đã tất toán xong, được Ngân hàng xác nhận (BL 126) và anh Bằng A đồng ý trả lại số tiền này cho chị T nên chấp nhận.

[3.3] Đối với việc trả lãi khi vay: Tuy hợp đồng hạn mức tín dụng, văn bản phúc đáp của Ngân hàng nêu tại [2.3] không thể hiện mức lãi suất khi vay và chị T cùng anh Bằng A trình bày không thống nhất với nhau về việc trả lãi đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng nhưng các bên thừa nhận việc trả lãi vay cho ngân hàng là trả theo tháng và khoản vay này không phát sinh lãi quá hạn, lãi phạt là có cơ sở chấp nhận bởi theo văn bản phúc đáp của Ngân hàng thì khoản vay của anh Bằng A đã được tất toán vào ngày 01/8/2025. Mặc dù, anh Bằng A cho rằng hàng tháng đã chuyển tiền cho chị T trả lãi đầy đủ cho Ngân hàng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khi các bên trình bày phù hợp, thống nhất với chứng từ chị Tuyết E chuyển trả lãi một lần vào ngày 09/7/2025 với số tiền 70.000.000 đồng (BL 36), phù hợp với tin nhắn trao đổi qua mạng xã hội Zalo giữa chị Tuyết E và chị T về việc các bên thống nhất tính tiền lãi gửi trả chị T 10.000.000 đồng/tháng, 07 tháng lãi là 70.000.000 đồng (BL 43-52). Hơn nữa, tính từ ngày 30/8/2024 (ngày vay) đến ngày tất toán nợ (ngày 01/8/2025) chỉ 11 tháng nhưng anh Bằng A trình bày số tiền lãi đã chuyển cho chị T đến 120.000.000 đồng là không có căn cứ.

Đối với việc anh Trần Văn Đảm chuyển trả cho chị T số tiền 20.000.000 đồng vào các ngày 28/4/2025, 14/5/2025 (BL 27-28) nhưng không ghi nội dung chuyển khoản để trả khoản tiền nào trong khi anh Đảm và chị T có giao dịch vay nợ với nhau nên chưa đủ cơ sở xác định số tiền trên là tiền lãi anh Bằng A nhờ anh Đảm chuyển trả cho chị T. Tuy nhiên, chị T cùng anh Đảm không có tranh chấp, chị T không đặt ra yêu cầu gì đối với anh Đảm nên Hội đồng xét xử không đặt ra

xem xét và không đưa anh Đảm vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

Theo quy định của pháp luật dân sự, nghĩa vụ của các đương sự là phải cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về mức lãi suất trả khi vay theo hợp đồng tín dụng nhưng các đương sự không cung cấp được và việc chị T đứng ra vay hộ, trả lãi thay cho anh Bằng A là có thật nên để đảm bảo sự công bằng cho người vay hộ, xét thấy sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc trả lãi cho chị Th trong thời gian vay với số tiền 10.000.000 đồng/tháng/số tiền vay 1.030.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, số tiền lãi anh Bằng A phải trả trong 11 tháng vay là 110.000.000 đồng, đối trừ số tiền lãi 70.000.000 đồng anh Bằng A đã trả (do chị Tuyết E chuyển trả thay) thì anh Bằng A còn nợ chị T số tiền lãi là 40.000.000 đồng. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của anh Bằng A cùng người đại diện hợp pháp của chị T tại phiên tòa thống nhất trả khoản lãi chậm trả tính từ khi tất toán nợ cho đến ngày xét xử sở thẩm theo mức 10%/năm – Đây là ý chí tự nguyện, quyền tự định đoạt của các đương sự nên chấp nhận, cụ thể số tiền lãi chậm trả anh Bằng A phải trả cho chị T là: (09 tháng 07 ngày X 1.030.000.000 đồng) X 10%/năm = 79.253.000 đồng.

Như vậy, số tiền vốn và lãi anh Bằng A có trách nhiệm trả cho chị T là (1.030.000.000 đồng + 79.253.000 đồng + 40.000.000 đồng) = 1.149.253.000 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm năm mươi ba nghìn đồng).

[4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ong Thị Tuyết T và anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S: Ngày 30/7/2025, các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích 20.649,2m^2 thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp 6, xã C, tỉnh Cà Mau đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 cho chị T vào ngày 22/8/2024, việc đặt cọc có lập hợp đồng viết tay (BL 191).

Tiếp đến ngày 04/8/2025, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên với giá chuyển nhượng là 1.400.000 đồng, đối trừ số tiền đã đặt cọc vào tiền chuyển nhượng thì số tiền 200.000.000 đồng còn lại các bên thỏa thuận vợ chồng anh Đ làm thủ tục đăng ký biến động và được đứng tên trên giấy chứng nhận sẽ trả xong, hợp đồng được UBND xã C chứng thực cùng ngày (194-195). Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng được chị T thừa nhận là của anh Bằng A, chị T chỉ đứng tên dùm nhưng khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đ, chị T không cung cấp thông tin này cho vợ chồng anh Đ biết nên việc chị T cùng vợ chồng anh Đ cho rằng khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng và đến thực tế phần đất chuyển nhượng có sự thống nhất của anh Bằng A, có ông Kim Văn Sơn, ông Phạm Hồ Điệp chứng kiến xác nhận (BL 103-104, 106-107) nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc anh Bằng A đồng ý việc chuyển nhượng này trong khi người đại diện hợp pháp của vợ chồng anh Đ xác định khi anh Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Bằng A ngăn cản mới biết được việc này là có mâu thuẫn. Chính việc chị T không đưa ra thông tin về chủ sử dụng thửa đất

chuyển nhượng nên hợp đồng này đã vô hiệu ngay khi ký kết nên yêu cầu của anh Đ, chị S không được chấp nhận và chị T là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên chị T phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường thiệt hại theo chênh lệch giá cho anh Đ, chị S là phù hợp.

Hiện anh Đ, chị S đã thanh toán cho chị T 85% giá trị hợp đồng nên chênh lệch giá theo chứng thư định giá là (1.528.040.800 đồng – 1.400.000.000 đồng) X 85% = 108.834.680 đồng – Đây là số tiền chị T phải bồi thường thiệt hại cho anh Đ, chị S (BL 156-179). Do đó, tổng số tiền chị T phải trả cho anh Đ, chị S là (1.200.000.000 đồng + 108.834.680 đồng)= 1.308.834.680 đồng (một tỷ ba trăm lẽ tám triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm tám chục đồng).

Lẽ ra, anh Đ và chị S có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 cho chị T để chị T trả lại cho anh Bằng A nhưng để thuận tiện cho việc thi hành bản án, cần buộc anh Đ và chị S trả lại cho anh Bằng A giấy chứng nhận trên. Anh Bằng A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý hoặc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Về chi phí tố tụng, anh Bằng A đã chi trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với tổng số tiền 20.630.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của anh Bằng A, nên chị T phải hoàn trả lại chi phí trên cho anh Bằng A.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, anh Bằng A phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ cho chị T; Chị T phải chịu án phí đối với việc chấp nhận yêu cầu của anh Bằng A và nghĩa vụ phải thực hiện cho anh Đ, chị S; Anh Đ, chị S phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 27, 45 và Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 127, 131, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Bằng A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Bằng A và chị Ong Thị Tú T được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau) chứng thực ngày 15/8/2024 là vô hiệu.

Anh Trần Bằng A có nghĩa vụ trả lại cho chị Ong Thị Tú T các khoản với tổng số tiền là 1.149.253.000 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án, anh Bằng A không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ong Thị Tú T và anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S được Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 04/8/2025 là vô hiệu.

Chị Ong Thị Tú T có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S các khoản với tổng số tiền là 1.308.834.680 đồng (một tỷ ba trăm lẽ tám triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm tám chục đồng).

Kể từ ngày anh Đ, chị S có đơn yêu cầu thi hành án, chị T không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 682308 cho anh Trần Bằng A. Anh Trần Bằng A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý hoặc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng, chị Ong Thị Tú T có trách nhiệm hoàn trả cho anh Trần Bằng A chi phí xem xét thẩm định tại chổ, chi phí đo đạc và thẩm định giá với tổng số tiền 20.630.000 đồng (hai mươi triệu sáu trăm ba chục nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Bằng A phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 46.477.590 đồng. Ngày 04/8/2025, anh Bằng A đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011521 được đối trừ, chuyển thu vào ngân sách nhà nước. Anh Bằng A còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 46.177.590 đồng, làm tròn 46.177.600 đồng (bốn mươi sáu triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng – chưa nộp).

Chị Ong Thị Tú T phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 51.265.040 đồng. Tổng hai khoản án phí chị T phải chịu là 51.565.040 đồng, làm tròn 51.565.000 đồng (năm mươi mốt triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng – chưa nộp).

Anh Trần Văn Đ, chị Đặng Thị Mộng S phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng. Ngày 13/11/2025, anh Đ và chị S đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004551 được đối trừ, chuyển thu vào ngân sách nhà nước.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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 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:
- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lâm Hoài Ân