TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 394/2025/DS-ST
Ngày: 16 – 12 – 2025
"V/v tranh chấp HĐCNQSDĐ
và tranh chấp HĐ vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Huỳnh Hưỡng

2. Bà Đỗ Mỹ Lil

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân, là Thư ký Tòa 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: Ông Đoàn Chí Nguyện – Kiểm sát viên (có mặt).

Trong các ngày 17 tháng 11 và ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 257/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 369/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Bạch M, sinh năm: 1968.

Căn cước công dân số: 096168000383, cấp ngày 13/4/2021.

Ông Lý Thanh B, sinh năm: 1966.

Căn cước công dân số: 096066000356, cấp ngày 13/4/2021.

Cùng địa chỉ: Khóm 3, phường LVL, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Liên Hoàng K, sinh năm: 1997 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096097002467, cấp ngày 10/8/2021.

Địa chỉ: Ấp HN, phường HT, tỉnh Cà Mau.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm: 1990 (có mặt).

Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp LB, xã KB, tỉnh Cà Mau.

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

Ông Đặng Việt H1, sinh năm: 1985.

Căn cước công dân số: 096085011361, cấp ngày 21/5/2023.

Địa chỉ: Ấp 9, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Minh Đ, sinh năm: 1986 (có mặt).

Căn cước công dân số: 0920866002049, cấp ngày 09/7/2025.

Địa chỉ: Số 99, ĐVC, Phường B, Thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 24/3/2025, quá trình hòa giải vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/6/2020, vợ chồng ông Trần Văn N và bà Nguyễn Ngọc H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đặng Việt H1 tổng diện tích 512,6m^2, thuộc thửa đất số 838, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LB, xã KBĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp LB, xã KB, tỉnh Cà Mau với giá 546.000.000đ, ông N và bà H đã trả trước 400.000.000đ, còn nợ lại 146.000.000đ nên ông H1 chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông N và bà H. Đến ngày 07/12/2020, vợ chồng ông N và bà H chuyển nhượng lại cho ông Lý Thanh B và bà Bùi Thị Bạch M một phần đất chiều ngang 6,5m, chiều dài 39,7m, tổng diện tích 258,05m^2 với giá 275.000.000đ; đến năm 2023, ông N và bà H tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông B và bà M một phần đất chiều ngang 4,5m, chiều dài 39,7m, tổng diện tích 178,65m^2 với giá 270.000.000đ. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy viết tay, theo đó ông N và bà H có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông B và bà M. Đến ngày 01/3/2023, ông N và bà H hỏi vay của ông B và bà M số tiền 50.000.000đ để làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng 02 phần đất chuyển nhượng cho ông B và bà M nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện theo thỏa thuận. Vì vậy, ông B và bà M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông N và bà H đối với 02 phần đất nêu trên. Buộc ông N và bà H phải trả lại cho ông B và bà M số tiền gốc 50.000.000đ và tính lãi suất 1,66%/tháng từ khi vay đến khi xét xử sơ thẩm là 33 tháng với số tiền 27.390.000đ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà M với ông N và bà H đối với 02 phần đất chuyển nhượng vào năm 2020 và năm 2023; yêu cầu Tòa án buộc ông N và bà H phải trả lại cho ông B và bà M tổng số tiền gốc, lãi là 77.390.000đ

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn N trình bày:

Ông thừa nhận trước đây, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Lý Thanh B và bà Bùi Thị Bạch M 02 phần đất có kích thước, diện tích, vị trí, giá cả đúng như nguyên đơn nguyên đơn trình bày. Lý do chưa làm thủ tục sang tên quyền

sử dụng đất qua cho ông B và bà M là do phần đất này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Việt H1 chưa trả đủ tiền nên chưa làm thủ tục được. Còn nguồn gốc đất của ai và giao dịch như thế nào, có giấy tờ, tài liệu gì không thì ông hoàn toàn không biết, do trước đây vợ ông đứng ra giao dịch tất cả, hiện ông và bà H đã ly hôn, bà H ở đâu, làm gì ông không được rõ. Ngoài ra, ông và bà H có vay của ông B và bà M số tiền 50.000.000đ đến nay chưa thanh toán. Tại phiên tòa, ông đồng ý cùng bà H có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ gốc và lãi cho ông B và bà M tổng số tiền 77.390.000đ.

* Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Minh Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông Đặng Việt H1 nhận chuyển nhượng của người khác từ nguồn tiền của vợ chồng ông H1 và bà Lê Quỳnh A và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 năm 2018 với diện tích 512,6m^2, thuộc thửa 838, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp LB, xã KBĐ, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp LB, xã KB, tỉnh Cà Mau. Ông xác định ông H1 và bà A không có giao dịch chuyển nhượng phần đất này cho ông N và bà H hay ông B và bà M nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến của bị đơn. Ông H1 đề nghị đưa bà Lê Quỳnh A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Đối với bà Nguyễn Ngọc H vắng mặt không lý do là không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần thiết đưa bà Lê Quỳnh A vào tham gia tố tụng là phù hợp. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 217, 218, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà M với ông N và bà H. Buộc ông N và bà H có nghĩa vụ trả cho ông B và bà M tổng số tiền 77.390.000đ. Buộc ông N và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng : Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên th uộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của bà Nguyễn Ngọc H: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến phiên tòa để tham gia hòa giải và xét xử vụ án thông qua thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng bà H vẫn không có ý kiến phản hồi đồng thời cũng không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định.

Về việc đề nghị tham gia tố tụng của bà Lê Quỳnh A: Hội đồng xét xử thấy rằng, theo trình bày của ông Đặng Việt H1 thì vợ chồng ông hoàn toàn không có giao dịch với ai về quyền sử dụng phần đất này; bên cạnh đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên cá nhân ông H1; mặt khác, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất mang tên ông H1 nên không cần thiết đưa bà Lê Quỳnh A vào tham gia tố tụng theo khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp, có căn cứ.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật t ranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Phần đất của các đương sự tranh chấp trong việc chuyển nhượng thuộc thửa đất số 838, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp LB, xã KB, tỉnh Cà Mau, thể hiện trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2020 và năm 2023 giữa ông Trần Văn N và bà Nguyễn Ngọc H với ông Lý Thanh B bà Bùi Thị Bạch M có tổng diện tích đo đạc thực tế là 452,6m^2.

[3] Xét thấy, việc ông B và bà M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông N và bà H đối với 02 phần đất có diện tích nêu trên, mặc dù tại đơn khởi kiện ngày 24/3/2025, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ này. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Bùi Thị Bạch M và ông Lý Thanh B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Trần Văn N và bà Nguyễn Ngọc H có tổng diện tích đo đạc thực tế là 452,6m^2. Nếu sau này bà Bùi Thị Bạch M và ông Lý Thanh B khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Bà M và ông B không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[4] Đối với hợp đồng vay tài sản, thấy rằng, ngày 01/3/2023, ông N và bà H có hỏi vay của ông B và bà M số tiền 50.000.000đ, có biên nhận của ông N viết, điều này đã được ông N thừa nhận tại phiên tòa. Nay đã phát sinh tranh chấp nên được chấp nhận làm cơ sở thanh lý hợp đồng.

[5] Đối với mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng 4%/tháng là cao nhưng thực tế nguyên đơn chưa nhận khoản lãi nào của bị đơn, nay nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi 1,66%/tháng từ khi vay đến nay với số tiền 27.390.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ thanh toán: Mặc dù khoản nợ này do ông Trần Văn N trực tiếp giao dịch và viết biên nhận nợ cho bà M, ông B nhưng mục đích vay nợ để làm ăn và chi phí sinh hoạt gia đình, thời điểm vay nợ, giữa ông N và bà H là vợ chồng hợp pháp, đang sống chung, sinh hoạt chung, làm kinh tế chung, hôn nhân đang tồn

tại nên phải buộc bà H cùng có nghĩa vụ với ông N trả nợ cho ông B và bà M tổng số tiền 77.390.000đ là có căn cứ.

[7] Về thời gian và phương thức thanh toán nợ: Ông B và bà M yêu cầu ông N và bà H phải thanh toán số tiền trên cho ông bà dứt điểm một lần. Xét thấy, thời gian và phương thức thanh toán nợ thuộc thẩm quyền của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xem xét, giải quyết trong giai đoạn thi hành án nên không đề cập giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 800.000đ; chi phí đo đạc số tiền 5.006.000đ; chi phí định giá số tiền 6.000.000đ, tổng số tiền 11.806.000đ, do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này nên nguyên đơn phải chịu các chi phí này theo quy định tại khoản 4 Điều 157, khoản 4 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp. Các chi phí này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và than toán xong nên không phải nộp tiếp.

[9] Về nghĩa vụ chịu án phí: Do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn không phải chịu án phí, ngày 24/4/2025, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.064.000đ theo biên lai thu số 5527 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau nên được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[10] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 27, 45 của Luật đất đai;

- Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 288, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157; 165; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 27; 37 của Luật hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ kho ản 2 Điều 26 của 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Bạch M và ông Lý Thanh B – buộc ông Trần Văn N và bà Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ trả cho ông B và bà M tổng số tiền 77.390.000đ (bảy mươi bảy triệu ba trăm chín chục nghìn đồng).

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

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Bùi Thị Bạch M và ông Lý Thanh B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2020 và năm 2023 giữa ông Trần Văn N và bà Nguyễn Ngọc H với ông B bà M có tổng diện tích đo đạc thực tế là 452,6m^2. Nếu sau này bà M và ông B khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Bà M và ông B không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

3. Chi phí tố tụng bà M và ông B phải chịu tổng số tiền 11.806.000đ, đã thanh toán xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Trần Văn N và bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 3.869.000đ (ba triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng). Bà Bùi Thị Bạch M và ông Lý Thanh B không phải chịu án phí, ngày 24 tháng 4 năm 2025, bà M và ông B đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.064.000đ theo biên lai số: 5527 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau được hoàn lại khi bản án có hiệu lực 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.

Bà Bùi Thị Bạch M, ông Lý Thanh B, ông Trần Văn N, ông Đặng Việt H1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Ngọc H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải