

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CÀ MAU**

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

Bản án số: 120/2026/DS-ST
Ngày 03-8-2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Châu Minh Nguyên

Ông Ngô Minh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Lợi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 03 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2026/TLST - DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2026/QĐXXST – DS ngày 08 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh ngày 01/01/1969 (có mặt).

Căn cước công dân: 096169013...;

Địa chỉ: Ấp KT, xã NC, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1983 (có mặt).

Căn cước công dân: 096083013...;

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã NC, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp CN, xã NC, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn S1, sinh năm 1968 (có mặt).

Căn cước công dân: 096068010...;

Địa chỉ: Ấp KT, xã NC, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Ngày 23/7/2019 bà cùng chồng là ông Trần Văn S1 có vay của anh Nguyễn Thanh S số tiền 100.000.000 đồng, có lập hợp đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng. Để đảm bảo hợp đồng vay, vợ chồng bà thế chấp cho anh Nguyễn Thanh S 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng đến Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Văn S1 trực tiếp thanh toán tiền lãi cho anh Nguyễn Thanh S đến ngày 25/3/2024 thì ngưng. Nay bà thừa nhận còn nợ anh Nguyễn Thanh S số tiền gốc 100.000.000 đồng và đồng ý thanh toán tiền lãi còn thiếu từ ngày 25/3/2024 theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà yêu cầu anh Nguyễn Thanh S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 01, diện tích 236,6m², tọa lạc tại ấp Kinh Tắc, xã Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Đối với khoản tiền mà anh Nguyễn Thanh S khởi kiện phản tố cho rằng ông Trần Văn S1 vay thêm sau đó, bà không biết, không tham gia giao dịch, không ký kết bất kỳ giấy tờ nào và cũng không đồng ý để chồng vay nên không chấp nhận liên đới thanh toán. Bà cũng không thừa nhận có việc hứa thanh toán trước số tiền 300.000.000 đồng như anh Sơn trình bày. Đây là khoản nợ riêng của ông Trần Văn S1 bởi vì năm 2019 vay của anh Nguyễn Thanh S để trả nợ cá nhân cho chồng bà. Đến năm 2021 bà xuất tiền ra sửa nhà khoảng 200.000.000 đồng và sau đó phát hiện mình bị bệnh K phải điều trị đến nay. Trong thời gian này lãi suất do chồng bà thanh toán và chồng bà cũng không phụ giúp cho bà trong việc sửa nhà, chi phí điều trị bệnh. Đổi lại chồng bà vay thêm tiền của anh Nguyễn Thanh S để đi cờ bạc gây nợ nần và bỏ nhà đi gần 01 năm nay. Do đó, nay bà không có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Thanh S 461.000.000 đồng.

Tại phiên toà bà T yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2019 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Văn S1 với anh Nguyễn Thanh S tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay tài sản, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế. Buộc anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 01, diện tích 236,6 m², tọa lạc tại ấp Kinh Tắc, xã Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- Tại đơn khởi kiện phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn anh Nguyễn Thanh S trình bày: Năm 2019 vợ chồng ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T có nhu cầu cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 100.000.000 đồng nhưng anh không đồng ý vì pháp luật không cho phép cầm cố quyền sử dụng đất. Sau khi được Văn phòng công chứng tư vấn, ngày 24/7/2019 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và anh cho vợ chồng bà T vay số tiền 100.000.000 đồng. Trong quá trình vay, do ông Trần Văn S1 nhiều lần đề nghị vay thêm để đầu tư nuôi trồng thủy sản, mở rộng sản xuất, kinh doanh, chữa bệnh cho bà T và các mục đích khác nên anh tiếp tục cho vay nhiều lần. Đến ngày 24/7/2024, tổng số tiền đã cho vợ chồng bà T vay là 561.000.000 đồng. Ông Trần Văn S1 đã thanh toán tiền lãi đầy đủ đến ngày 25/3/2024 thì ngưng. Nay anh yêu cầu ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 561.000.000 đồng cùng tiền lãi theo mức 1%/tháng tính từ ngày 24/7/2024 cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản là nhà, đất của vợ chồng bà T để bảo đảm thi hành án. Anh đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bên vay hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Đối với lãi suất cho vay khi ký hợp đồng là 1,5%/tháng. Từ tháng 9/2019 đến tháng 6/2021 lãi suất thoả thuận là 2%/tháng và từ đó đến nay thoả thuận lãi suất 1%/tháng.

- Tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S1
trình bày: Ông thừa nhận vợ chồng ông có vay của anh Nguyễn Thanh S 100.000.000 đồng vào ngày 23/7/2019, lãi suất 2%/tháng. Thời gian sau anh Nguyễn Thanh S tăng lãi suất lên 3%/tháng nên không trả lãi nổi nên có tính lãi nhập vốn. Cũng trong thời gian này, ông nhiều lần vay thêm tiền của anh Nguyễn Thanh S để cờ bạc. Tính đến ngày 24/7/2024 tổng số tiền nợ anh Nguyễn Thanh S 461.000.000 đồng, đây là khoản nợ riêng của ông, không liên quan đến bà T. Nay ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của anh Nguyễn Thanh S nhưng hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần. Ngoài ra, ông thống nhất lời trình bày trên của bà T là đúng sự thật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, các đương sự đều thống nhất ngày 23/7/2019 bà Lê Thị T và ông Trần Văn S1 có vay của anh Nguyễn Thanh S số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo hợp đồng vay, ngày 24/7/2019 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay 100.000.000 đồng, không phải là giao dịch chuyển nhượng thực sự. Do đó, bà T có nghĩa vụ cùng ông Trần Văn S1 thanh toán khoản vay 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật; đồng thời anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

[2] Đối với khoản tiền vay phát sinh sau đó, anh Nguyễn Thanh S cho rằng đến ngày 24/7/2024 tổng số tiền đã cho vợ chồng bà T vay thêm là 461.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T không thừa nhận việc cùng vay hoặc đồng ý để ông Sơn vay thêm; ông Trần Văn S1 cũng xác định các khoản vay thêm là do cá nhân ông trực tiếp vay và sử dụng. Xét thấy, khoản vay số tiền 461.000.000 đồng do ông Trần Văn S1 ký nhận theo biên nhận nợ ngày 24/7/2024 là phát sinh từ sau ngày 23/7/2019, sự việc diễn ra trong thời gian gia đình bà T có

nhiều biến cố. Theo tài liệu, lời khai và các tình tiết đã được các bên thừa nhận, vợ chồng bà T không có thu nhập ổn định, năm 2021 gia đình sửa chữa nhà với chi phí khoảng từ 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng và năm 2022 bà Thủy mắc bệnh “k” phải điều trị trong thời gian dài. Đây là những tình tiết thể hiện gia đình có nhu cầu chi tiêu lớn và gặp khó khăn về kinh tế. Mặc dù ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T trình bày các khoản vay thêm 461.000.000 đồng được ông Trần Văn S1 sử dụng để đánh bạc, là nghĩa vụ riêng của ông Trần Văn S1, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh toàn bộ số tiền vay đã được sử dụng vào mục đích cờ bạc hoặc phục vụ nhu cầu riêng của ông Trần Văn S1. Mặt khác, anh Nguyễn Thanh S cũng trình bày việc cho vay nhằm phục vụ đầu tư nuôi trồng thủy sản, mở rộng sản xuất, chữa bệnh cho bà T và các mục đích khác; lời trình bày này phù hợp với bối cảnh thực tế của gia đình bà T tại thời điểm phát sinh các khoản vay. Không có căn cứ xác định anh Nguyễn Thanh S biết hoặc phải biết việc ông Trần Văn S1 xác lập các khoản vay hoàn toàn vì mục đích riêng và không nhằm đáp ứng nhu cầu của gia đình nên không đủ cơ sở xác định toàn bộ khoản nợ 461.000.000 đồng là nghĩa vụ riêng của ông Trần Văn S1. Đồng thời, trong thời gian phát sinh các khoản vay, quan hệ hôn nhân giữa ông Trần Văn S1 và bà T vẫn tồn tại bình thường, kinh tế vẫn sử dụng chung trong gia đình, có tài sản chung là nhà và quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông Trần Văn S1 vay nợ trong thời kỳ hôn nhân giữa ông với bà T, nên tài sản tạo ra thu nhập trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung thì nợ trong thời kỳ hôn nhân cũng là nợ chung.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh S, buộc ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 461.000.000 đồng theo quy định của pháp luật; đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay và buộc anh Nguyễn Thanh S hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nghĩa vụ thanh toán được thực hiện xong.

[4] Đối với lãi suất vợ chồng bà T xác định khi vay lãi suất 2%/tháng và thời gian sau tăng lên 3%/tháng. Anh Nguyễn Thanh S xác định khi ký hợp đồng vay 100.000.000 đồng lãi thỏa thuận 1,5%/tháng; từ tháng 9/2019 đến tháng 6/2021 lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng và từ đó đến nay thỏa thuận lãi suất 1%/tháng. Xét các hợp đồng vay tiền, giấy theo dõi việc trả lãi không thể hiện lãi suất và số tiền trả lãi hàng tháng, vợ chồng bà T không chứng minh được lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận việc thỏa thuận lãi suất như anh Nguyễn Thanh S trình bày là có cơ sở. Như vậy, ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày 24/7/2024 cho đến nay (ngày 03/8/2026) là 02 năm 10 ngày, tổng số tiền giao trả $561.000.000 \text{ đồng} \times 1\% / \text{tháng} \times 02 \text{ năm } 10 \text{ ngày} = 136.510.000 \text{ đồng}$.

[5] Tổng số tiền gốc, lãi bà Lê Thị T và ông Trần Văn S1 phải hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh S bằng 697.510.000 đồng (100.000.000 đồng + 461.000.000 đồng + 136.510.000 đồng).

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng không nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị T, ông Trần Văn S1 sang cho anh Nguyễn Thanh S mà chỉ nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay tài sản. Sau khi ký hợp đồng, anh Nguyễn Thanh S không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng, không nhận quản lý, sử dụng đất; ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất như trước. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được xác lập để che giấu giao dịch vay tài sản giữa các bên. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/7/2019 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Văn S1 với anh Nguyễn Thanh S là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu; giao dịch vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bà Lê Thị T

và ông Trần Văn S1 có nghĩa vụ thanh toán khoản vay và tiền lãi như nhận định trên; anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T sau khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ theo bản án là có căn cứ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch (vô hiệu hợp đồng); Bà Lê Thị T và ông Trần Văn S1 phải nộp 31.900.400 đồng (Số tiền giao trả 697.510.000 đồng = 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24/7/2019 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Văn S1 với anh Nguyễn Thanh S tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm nhằm mục đích bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay tài sản, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế. Anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 01, diện tích 236,6 m², tọa lạc tại ấp Kinh Tắc, xã Năm Căn, tỉnh Cà Mau, sau khi ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo bản án này.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24/7/2019 giữa bà Lê Thị T, ông Trần Văn S1 với anh Nguyễn Thanh S tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn anh Nguyễn Thanh S yêu cầu ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền vốn và lãi bằng 697.510.000 đồng

Buộc bà Lê Thị T và ông Trần Văn S1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thanh S tổng gốc và lãi bằng 697.510.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 01, diện tích 236,6 m², tọa lạc tại ấp Kinh Tắc, xã Năm Căn, tỉnh Cà Mau, sau khi ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo bản án này.

2. Kể từ ngày anh Nguyễn Thanh S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T phải nộp số tiền 31.900.400 đồng. Bà T đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0003422 ngày 01/4/2026 được chuyển thu đối trừ. Ông Trần Văn S1 và bà Lê Thị T còn phải nộp thêm 31.600.400 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch buộc anh Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng. Anh Nguyễn Thanh S đã dự nộp 15.320.000 đồng tại biên lai số 0005968 ngày 12/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ. Anh Nguyễn Thanh S được nhận lại số tiền chênh lệch là 15.020.000 đồng.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi

hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

5. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Kiên