

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 161/2026/DS-PT  
Ngày 02 - 3 - 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 TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Minh Nguyệt

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Cẩm Đào

Bà Hoàng Thị Hải Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 579/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Ông Bùi Văn B, sinh năm 1985; CCCD số: 08318601\*\*\*, cấp ngày 05/6/2022 (có mặt).

Bà Trương Thị P, sinh năm 1986; CCCD số: 08308500\*\*\*, cấp ngày 23/4/2021 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường số 10, khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh C (nay là phường A, tỉnh C).

*Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị P:* Ông Bùi Văn B, sinh năm 1985. Địa chỉ: Đường số 10, khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh C (nay là phường A, tỉnh C, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn B:* Ông Trần Hoàng P – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Hoàng Hạnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lâm Việt T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 85, đường L, khóm 3, phường 1, thành phố C, tỉnh C (nay là phường A, tỉnh C).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 35, đường Lý Văn Lâm, khóm 2, phường 5, thành phố B, tỉnh B (có mặt).

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

1. Bà Phạm Thị Y, sinh ngày 12/11/1987. Địa chỉ: Số 381N28, đường N, phường A, quận N, thành phố C (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Y:* Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 124, đường Lý Tự Trọng, khóm B, phường L, tỉnh C (có mặt).

2. Ông Lê Minh T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 114/24, đường Q, khóm 2, phường 5, thành phố C, tỉnh C (nay là khóm 5, phường T, tỉnh C).

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Bùi Văn B và bà Trương Thị P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ông Bùi Văn B và ông Lâm Việt T là bạn bè có mối quan hệ làm ăn liên quan với nhau nên vào năm 2022 vợ chồng ông có vay của ông T số tiền 500.000.000 đồng để đầu tư kinh doanh, lãi suất trả hàng tháng với mức 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay, khi nào vợ chồng ông có tiền thì thanh toán. Khi vay hai bên thỏa thuận vợ chồng ông phải ký hợp đồng thế chấp tài sản theo hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 304m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) do ông và bà Phận đứng tên. Do đó, ông và bà Phận với ông T đến Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 để đảm bảo cho khoản vay. Trong quá trình vay tiền, tính từ ngày 17/01/2022 đến ngày 24/12/2022 vợ chồng ông đã trả lãi cho ông T 08 lần với tổng số tiền là 179.000.000 đồng cụ thể:

Ngày 18/5/2022 vợ chồng ông trả lãi 04 tháng do ông T nhận bằng 60.000.000 đồng;

Ngày 24/7/2022 vợ chồng ông trả lãi do ông T nhận 15.000.000 đồng;

Ngày 30/8/2022 vợ chồng ông trả lãi cho ông T do ông T nhận 15.000.000 đồng;

Ngày 05/10/2022 vợ chồng ông trả lãi cho ông T do ông T nhận 30.000.000 đồng;

Ngày 18/10/2022 vợ chồng ông trả lãi cho ông T do ông T nhận 15.000.000 đồng;

Ngày 20/11/2022 vợ chồng ông trả lãi do ông T nhận 15.000.000 đồng;

Ngày 24/12/2022 vợ chồng ông trả lãi cho ông T do ông T nhận 14.000.000 đồng.

Ngày 25/01/2023 vợ chồng ông trả lãi do ông T nhận 15.000.000 đồng.

Sau lần trả lãi ngày 25/01/2023 vợ chồng ông có yêu cầu ông T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 để giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông thanh toán trả cho ông T tiền vốn vay và tiền lãi nhưng ông T không đồng ý.

Vì vậy, vợ chồng ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 là vô hiệu.

Vợ chồng ông đồng ý trả lại cho ông T 500.000.000 đồng tiền vốn và đồng ý trả lãi từ ngày 17/01/2022 đến ngày 17/11/2024 là 34 tháng theo mức lãi suất 1,66%/tháng bằng số tiền 282.200.000 đồng. Đối trừ tiền lãi vợ chồng ông đã trả 179.000.000 đồng nên vợ chồng ông đồng ý trả tiếp tiền lãi còn lại 103.200.000 đồng.

Buộc ông T trả lại cho vợ chồng ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928128, ngày 26/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp.

Ông bà được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928128, ngày 26/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã cấp cho ông và bà Trương Thị P, ông và bà Phận tiếp tục được đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa ông B thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu buộc ông T trả lại cho vợ chồng ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928128, ngày 26/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp; giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

*- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Văn B và bà Trương Thị P, lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 được ký kết giữa ông T với vợ chồng ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P tại Văn phòng công chứng phần đất diện tích 304m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) là đúng theo quy định pháp luật, phù hợp với ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã thanh toán đầy đủ 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà Phận thông

qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 7500205427095 của bà Phận, ngược lại vợ chồng ông B, bà Phận đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 26/4/2023 ông T đã được Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp đổi tên giấy chứng nhận ông T đã chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Y với giá 1.500.000.000 đồng, phần đất trên ông T đã giao cho bà Yến quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng. Ông T khẳng định không cho vợ chồng ông B, bà Phận vay 500.000.000 đồng, khoản tiền trên là tiền ông trả do nhận chuyển nhượng đất, nên việc vợ chồng ông B cho rằng vợ chồng ông có trả tiền lãi cho ông T theo các biên nhận từ ngày 18/5/2022 đến ngày 25/01/2023 bằng 179.000.000 đồng là không đúng. Ông T thừa nhận các biên nhận do vợ chồng ông B, bà Phận nộp cho Tòa án thì ông có nhận tiền theo biên nhận, nhưng số tiền trên là tiền do ông bán vật tư cho vợ chồng ông B, sau khi tài xế của ông là anh Thành giao vật tư cho vợ chồng ông B thì ông T nhận tiền về giao lại cho ông.

Ngày 20/3/2025 ông T nộp đơn yêu cầu phản tố buộc vợ chồng ông B, bà Phận trả tiền mua vật tư còn nợ 142.626.500 đồng, đến ngày 25/3/2025 ông T thay đổi yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu trả số tiền mua vật tư còn nợ tính đến ngày 24/12/2022 là 103.526.500 đồng.

*- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Y trình bày:*

Ngày 06/11/2023 bà Yến có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Việt T phần đất diện tích 304m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà với ông T có đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng bà Yến trả cho ông T là 1.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà Yến đã trả đủ tiền cho ông T, ông T đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Yến quản lý. Do điều kiện công tác xa nên bà Yến chưa làm thủ tục điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà nhận chuyển nhượng từ ông T là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông B cũng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Yến với ông T, nay bà Yến xác định không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu ông B, bà Phận. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B với ông T, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà Yến thì yêu cầu xem xét xử lý hậu quả buộc vợ chồng ông B và ông T liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Yến theo quy định.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Thành trình bày (Theo bản biên ngày 21/7/2025):*

Ông T trước đây là tài xế lái xe vận chuyển vật tư xây dựng cho ông Lâm Việt T, trong thời gian làm tài xế cho ông T thì ông có giao vật tư cho các vừa vật tư nhỏ lẻ trên địa bàn thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, trong đó ông đã nhiều lần giao vật tư cho

vừa Minh Nhật do vợ chồng ông B, bà Phận làm chủ. Sau mỗi lần giao vật tư cho vợ chồng ông B thì ông có ký nhận tiền do vợ chồng ông B trả, sau đó ông giao lại cho ông T. Ông thừa nhận toàn bộ nội dung biên nhận vợ chồng ông B nộp cho Tòa án và chữ ký tại các biên nhận là chữ ký của ông, tuy nhiên ông xác định các biên nhận ông ký nhận trên là biên nhận nhận tiền vật tư do vợ chồng ông B trả cho ông T. Cũng trong thời gian ông làm tài xế cho ông T, ông có nghe ông B nói hiện có thuê đất của ông T, mỗi ngày phải trả tiền thuê mấy trăm nghìn, ông không nghe ông B, bà Phận nói có việc vay tiền hay thế chấp đất hoặc chuyển nhượng đất gì cho ông T. Thời gian sau ông có nghe ông B nói có cầm cố đất mà không có tiền chuộc lại, phải trả lãi, nhưng không nghe ông B nói cố phần đất tại đâu, cố cho ai, vì vậy ông có khuyên nếu không trả lãi nổi thì chuyển nhượng để khỏi phải trả lãi cao. Đối với phần đất hiện vợ chồng ông B khởi kiện ông T thì ông không biết.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cđã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 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.

*Tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B và bà Trương Thị P về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 giữa Bùi Văn B, bà Trương Thị P với ông Lâm Việt T vô hiệu; Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P trả lại cho ông T 500.000.000 đồng tiền vốn và 103.200.000 đồng tiền lãi; Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928128, ngày 26/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã cấp cho ông và bà Trương Thị P, ông và bà Phận tiếp tục được đứng tên quyền sử dụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 01 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông B và bà Phận kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn B trình bày:* Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông B và bà Phận, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Phận.

*Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:*

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P khởi kiện ông Lâm Việt T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 giữa ông B và ông T là vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông T cư trú tại phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) nên Tòa án nhân dân Khu vực 1 - C thụ lý giải quyết vụ án là đúng quan hệ pháp luật và thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P và ông Lâm Việt T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, nội dung hợp đồng thể hiện đối tượng giao dịch là phần đất có diện tích 304m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 46 tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau). Đây là các tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn ông B, bà Phận cho rằng hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn tại Văn phòng công chứng chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản giữa các bên, trong quá trình thực hiện hợp đồng vay nguyên đơn đã trả lãi cho bị đơn số tiền 179.000.000 đồng, khi nguyên đơn yêu cầu được thanh toán tiền vay để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đồng ý trả bị đơn tiền vốn 500.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 17/01/2022 đến ngày 17/11/2024 theo mức lãi suất 1,66%/tháng bằng 282.200.000 đồng, đối trừ tiền lãi đã trả cho bị đơn, số tiền lãi còn lại

nguyên đơn đồng ý trả tiếp là 103.200.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn ông T không đồng ý và xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng thực tế có thật, do các bên tự nguyện, không giả tạo để che đậy cho hợp đồng vay như nguyên đơn trình bày, bị đơn đã trả đủ tiền và đã nhận đất quản lý, sau khi được cấp quyền sử dụng đất bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Phạm Thị Y. Xét thấy, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 được ký kết giữa ông B, bà Phận với ông T tại Văn phòng công chứng là đúng quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên, ông T đã được điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm đã thu thập hồ sơ đăng ký biến động để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông B, bà Phận sang tên cho ông T, hồ sơ thể hiện ông B, bà Phận là người ký đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất.

[2.3] Xét về giá trị đất chuyển nhượng: Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì giá thị trường đối với phần đất từ 1,5 tỷ đến 02 tỷ đồng, sau khi nhận chuyển nhượng không lâu thì ông T ký chuyển nhượng cho bà Yến giá 1,5 tỷ đồng và theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm giải quyết tranh chấp thì phần đất có giá trên 1,9 tỷ đồng. Xét thấy, căn cứ giá trị đất Nhà nước quy định để tính thuế đối với diện tích thửa đất nêu trên tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng có đủ cơ sở xác định giá trị phần đất ông B, bà Phận chuyển nhượng cho ông T có giá 500.000.000 đồng là phù hợp theo giá thị trường cùng thời điểm. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 của chủ cũ chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà Phận chỉ có giá 150 triệu đồng; đến năm 2022 ông B, bà Phận chuyển nhượng cho ông T trị giá 500 triệu đồng và đến năm 2024 ông T chuyển nhượng cho bà Yến trị giá 1,5 tỷ đồng. Thời gian và mức độ tăng dần giá trị chuyển nhượng là quy luật tự nhiên, phù hợp mức độ tăng trưởng phát triển kinh tế của địa phương. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận mức giá chuyển nhượng 500 triệu đồng đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông B, bà Phận với ông T vào năm 2022 là có cơ sở, phù hợp thực tế khách quan.

[2.4] Mặt khác, nguyên đơn xác định có nhận của bị đơn 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng cho rằng thực chất là tiền vay, nguyên đơn có trả lãi cho bị đơn tổng số tiền 179.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ là biên nhận vay hay chứng cứ khác để chứng minh việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất để che đậy cho hợp đồng vay tài sản. Để chứng minh việc trả lãi, nguyên đơn cung cấp các biên nhận tiền thể hiện nội dung ông Lê Minh Thành có nhận của Minh Nhật (tức là cửa hàng vật tư Minh Nhật do ông B, bà Phận làm chủ) nhiều lần với tổng số tiền 179.000.000 đồng nhưng tại các biên nhận tiền trên thể hiện: “Tài xế Tiên Tài có nhận của Minh Nhật số tiền...”, không có nội dung biên nhận nào thể hiện nhận tiền trả lãi. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc với ông T1 (Biên bản làm việc ngày 23/7/2025) và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/8/2025 ông T1 thừa nhận chữ ký tại các

biên nhận do nguyên đơn nộp cho Tòa án là của ông T1nhưng ông T1ký nhận tiền nguyên đơn trả tiền mua vật tư của bị đơn.

[2.5] Từ những nhận định trên, đủ cơ sở chứng minh cấp sơ thẩm xác định không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất để che đậy cho hợp đồng vay tài sản và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, như đã nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, toàn diện và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Ông B, bà Phận kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông bà. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông B và bà Phận.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm: Như đã nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 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, ông B và bà Phận phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông B và bà Phận; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B và bà Trương Thị P về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2022 giữa ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P với ông Lâm Việt T vô hiệu; Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P trả lại cho ông Lâm Việt T 500.000.000 đồng tiền vốn và 103.200.000 đồng tiền lãi; Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị P được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928128, ngày 26/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã cấp cho ông Bùi Văn B và bà Trương Thị P, ông B và bà Phận tiếp tục được đứng tên quyền sử dụng.

2. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 15.552.000 đồng, đã nộp xong chi phí hết không hoàn lại.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng. Ngày 21/11/2024 nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) theo biên lai thu số 0009732 được chuyển thu án phí toàn bộ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Bùi Văn B và bà Trương Thị P mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 07/10/2025 ông B đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001196, bà Phận đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001197 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí toàn bộ.

*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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản);
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 1 – C (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 1 – C (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Châu Minh Nguyệt**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Thị Hải Hà**

**Đinh Cẩm Đào**

**Châu Minh Nguyệt**



