TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2026/DS-ST
Ngày: 06-3-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trương Thanh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Ông Nguyễn Hoàng Kha

- Thư ký phiên toà*:* 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, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà*:* Ông Huỳnh Thông Hiểu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 431/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2026/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1981.

Nơi cư trú: khóm B, phường H, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Minh Đ, Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C.

Bị đơn: Ông Huỳnh B, sinh năm: 1990.

Nơi cư trú: Số B, kênh B, khóm D, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Mỹ D, sinh năm: 1978.

Nơi cư trú: khóm B, phường H, tỉnh Cà Mau.

(Ông B vắng mặt, các đương sự còn lại có mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Vào ngày 14/09/2024, ông có vay của bị đơn là ông Huỳnh Bạo S tiến 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 1,5%/tháng. Khi vay có lập "hợp đồng mượn tiền" đề ngày 14/9/2024. Để đảm bảo khoản vay trên, giữa ông với bị đơn có thoả

thuận bằng lời nói, ông sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn phần đất thuộc thửa số 526, tờ bản đồ số 01, diện tích 1005,1 m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 617912, số vào sổ CS00998, do Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/7/2022.

Do đó, ngày 18/9/2024, tại Văn phòng C giữa ông cùng vợ là bà Đỗ Mỹ D với bị đơn lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất trên, thực tế đây chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

Trong quá trình vay, ông đã đóng lãi được cho bị đơn với số tiền 21.000.000 đồng, đóng từ tháng 09/2024 đến tháng 03/2025. (Đóng 07 tháng, mỗi tháng 3.000.000 đồng).

Đến tháng 03/2025, ông có thông báo cho bị đơn biết ông sẽ trả lại tiền vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Bị đơn đã đồng ý và hứa 01 tháng sau sẽ cho ông trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay bị đơn không thực hiện.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông, bà D và ông B là vô hiệu, buộc ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông. Ông và vợ ông là bà D có trách nhiệm thanh toán số tiền vay 200.000.000 đồng và thanh toán số tiền lãi theo quy định pháp luật, yêu cầu đối trừ số tiền lãi ông bà đã đóng lãi 21.000.000 đồng cho bị đơn.

Đối với ông Huỳnh B: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tống tụng của Tòa án cho ông đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Đỗ Mỹ D trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà thống nhất cùng với nguyên đơn thanh toán số tiền vay cho bị đơn vì số tiền trên dùng chung trong gia đình, bà không có ý kiến gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông T và ông B là vô hiệu, buộc ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ông T, bà D có trách nhiệm trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông B và lãi suất theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Viện kiểm sát: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về 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, thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông T và ông B là vô hiệu, buộc ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông T. Buộc ông T, bà D thanh toán cho bị đơn số tiền vay 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Án phí đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Huỳnh B đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng ông vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông là phù hợp với quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa ông, bà Đỗ Mỹ D với ông Huỳnh Bạo L ngày 18/9/2024 tại Văn phòng C là vô hiệu, nhận thấy:

Tại "Hợp đồng mượn tiền", ngày 14/9/2024, có nội dung thể hiện ông Huỳnh B có cho ông Lê Văn T vay số tiến 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 1,5%/tháng. Ngoài ra, tại hợp đồng trên còn thể hiện nội dung: "Phụ lục hợp đồng: Bên B, (tức bên ông T" có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 61791 tờ bản đồ số 01, thửa số 526, diện tích 1005,1 m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau".

Ngày 18/9/2024, tức chỉ sau 04 ngày kể từ ngày lập "Hợp đồng mượn tiền" giữa nguyên đơn với bị đơn lại tiếp tục lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất" đối với phần đất thuộc thửa số 526, tờ bản đồ số 01, diện tích 1005,1 m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau thì phần đất trên có căn nhà cấp 4, nhà và đất hiện nay do nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

Tại công văn số 2376/VPDKĐĐ – TTLT ngày 24/12/2025 của Văn phòng Đ1 về việc cung cấp thông tin cho Toà án thể hiện: ông Lê Văn T và bà Đỗ Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 61791 tờ bản đồ số 01, thửa số 526, diện tích 1005,1 m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau", chưa cập nhật biến động.

Mặc khác, ông bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đôi bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự và cũng không có ý kiến phản đối trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với những tài liệu chứng cứ như trên, đủ cơ sở xác định: Mặc dù ngày 18/9/2024 giữa ông Lê Văn T, bà Đỗ Mỹ D với ông Huỳnh B có lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất" nhưng hợp đồng chuyển nhượng trên là giả

tạo, nhằm mục đích là để che giấu "Hợp đồng mượn tiền", giữa ông B với ông T lập ngày 14/9/2024 nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự thì 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 dân sự giả tạo vô hiệu còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực…"

[3] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông T với ông B, thực tế phía ông T vẫn đang quản lý, sử dụng đất nên không cần xem xét việc bàn giao đất. Đối với Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, hiện ông B đang giữ nên phải giao trả cho T là phù hợp. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại, đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

[4] Xét "Hợp đồng mượn tiền", ngày 14/9/2024, nhận thấy: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng hợp đồng vay vẫn có hiệu lực. Tại "Hợp đồng mượn tiền", ngày 14/9/2024, thể hiện nguyên đơn có vay của bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, tại phiên toà nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa nhận có vay số tiền trên và thống nhất trả lại cho bị đơn số tiền trên nên việc buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thanh toán số tiền vay 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với số tiền lãi 21.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng đã đóng cho bị đơn, nhận thấy: Ngoài lời trình bày trên, nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán lãi cho bị đơn nên việc nguyên đơn cho rằng đã thanh toán lãi 21.000.000 đồng là không có cơ sở.

Về lãi suất: Tại "Hợp đồng mượn tiền", ngày 14/9/2024 thể hiện lãi suất thoả thuận là 1.5%/tháng. Nhận thấy, giữa nguyên đơn với bị đơn thoả thuận lãi suất 1.5%/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự nên có cơ sở để làm căn cứ tính lãi đối với số tiền nguyên đơn đã vay của bị đơn.

Như vậy, số tiền lãi ông T, bà D có phải thanh toán cho ông B tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 06/3/2026 là: 200.000.000 đồng x 1.5%/tháng x 17 tháng 20 ngày = 53.000.000 đồng.

Tổng số tiền gốc, lãi ông T, bà D có phải thanh toán cho ông B tạm tính đến ngày 06/3/2026 là 253.000.000 đồng

[5] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí trích lục hồ sơ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.300.000 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp, tại phiên toà nguyên đơn

nhận nộp số tiền trên, không yêu cầu bị đơn hoàn lại số tiền trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92; Điều 147; Điều 244; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 124, 131, 463, 466 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Đỗ Mỹ D với ông Huỳnh B, lập ngày 18/9/2024, tại Văn phòng C là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh B có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn T, bà Đỗ Mỹ D bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số DG 61791, tờ bản đồ số 01, thửa số 526 cho ông Lê Văn T, bà Đỗ Mỹ D.

Buộc ông Lê Văn T, bà Đỗ Mỹ D có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh B số tiền vay 253.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng. Ông Lê Văn T, bà Đỗ Mỹ D phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 12.650.000 đồng. Ngày 13/6/2025, ông T đã dự nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau theo biên lai số 0011029 được đối trừ. Ông T, bà D1 phải nộp tiếp số tiền 12.350.000 đồng.

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.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1 – Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Đã ký

Trương Thanh Quốc