

**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: 349/2026/DS-ST
Ngày 24-6-2026
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 KHU VỰC 3 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hợp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Công Trọn.
2. Ông Bùi Xuân Minh.

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Ngọc Trâm, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thảo Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 513/2026/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2026/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Chí T, sinh năm 1987; CCCD số 096087008361 ngày cấp 15/01/2023; địa chỉ: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.
2. Bà Mai Tố Q, sinh năm 1992; CCCD số 096192012154 ngày cấp 16/9/2021; địa chỉ: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà Q: Bà Phan Thị Anh T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A T, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 01/4/2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Q: Ông Nguyễn Văn N. Là luật sư, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh C; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lý Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.
2. Bà Đặng Hồng N1, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 01/4/2026 nguyên đơn ông Huỳnh Chí T, bà Mai Tố Q; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp bà Phan Thị Anh T1 cùng với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Nguyễn Văn N thống nhất trình bày:

Từ ngày 15 tháng 12 năm 2020 ông T, bà Q có cho ông C, bà N1 vay số tiền 400.000.000 đồng, thoả thuận lãi suất 3%/tháng nhưng chỉ thoả thuận bằng lời nói, không thoả thuận thời hạn vay cụ thể. Để đảm bảo cho nợ vay, C và N1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 397180, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15 tháng 4 năm 1996, thửa đất số 0238, 0239, tờ bản đồ số 12, diện tích 12.330m², địa chỉ đất tọa lạc tại ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau, đứng tên vợ chồng ông C, bà N1 có ký tên sang nhượng của bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được công chứng tại Văn Phòng C1 vào ngày 15 tháng 12 năm 2020, số 02779 Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông T, bà Q đang giữ. Phần đất nhận sang nhượng này từ trước đến nay bị đơn trực tiếp quản lý.

Đối với các khoản nợ trên, từ thời điểm vay đến nay ông C, bà N1 không đóng lãi và cũng không trả nợ gốc cho ông T, bà Q.

Nay ông T, bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà Q với ông C, bà N1, được chứng thực tại Văn Phòng C1 vào ngày 15 tháng 12 năm 2020, số 02779 Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Buộc ông C, bà N1 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Q số tiền 800.000.000 đồng (bao gồm vốn vay gốc là 400.000.000 đồng và lãi suất 400.000.000 đồng). Ông bà trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông C, bà N1.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lý Văn C trình bày:

Ông thống nhất với thông tin của nguyên đơn về khoản vay như nguyên đơn trình bày. Ngày 15/12/2020 vợ chồng ông có vay của ông T, bà Q số tiền là 400.000.000 đồng. Các bên có thoả thuận lãi mỗi tháng là 3.000.000 lãi/100.000.000 vốn, tiền lãi hàng tháng phải trả là 12.000.000 đồng. Từ thời điểm vay đến nay ông bà không trả vốn và lãi cho nguyên đơn; việc vay nợ giữa các bên không thoả thuận thời hạn trả, chỉ thoả thuận thời hạn trả lãi hàng tháng. Ông xác định hiện vợ chồng ông vẫn nợ ông T, bà Q số tiền gốc là vốn 400.000.000 đồng và tiền lãi theo trình bày nguyên đơn. Ông cùng bà N1 và ông T, bà Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 0238, 0239, tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 397180, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15 tháng 4 năm 1996 chính lý biến động sang cho ông bà năm 2019 chỉ là ký kết để làm tin cho khoản nợ đối với ông T, bà Q mà không phải là chuyển nhượng thực tế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông T, bà Q đang giữ. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. đồng ý trả nguyên đơn 400.000.000 đồng vốn vay và lãi theo mức lãi suất quy định pháp luật .

Yêu cầu trả dần số tiền trên cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn có mặt chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu đồng thời yêu cầu trả lại các khoản nợ vay. Đây là các quan hệ dân sự về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã K, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] Tòa án triệu tập họp lệ bị đơn bà N1 tham gia xét xử đến lần thứ hai nhưng bà vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà N1.

[3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Chí T, bà Mai Tố Q và ông Lý Văn C, bà Đặng Hồng N1 được chứng thực tại Văn Phòng C1 vào ngày 15 tháng 12 năm 2020, số 02779 Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, các đương sự chuyển nhượng thửa đất được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 397180, thửa đất số 0238, 0239, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất tọa lạc tại ấp B, xã K, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, các đương sự đều thống nhất hợp đồng này được lập để bảo đảm cho khoản vay của ông C, bà N1, không có giao dịch chuyển nhượng thực tế nên về bản chất, đây là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch vay. Mặc khác, việc chuyển nhượng vẫn chưa được đăng ký biến động nên về mặt pháp lý, hợp đồng vẫn chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó, theo quy định tại Điều 124, Điều 408 của Bộ luật dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 12 năm 2020 vô hiệu.

[4] Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông T, bà Q là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự, ông T, bà Q phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà N1. Vì thực

tế vợ chồng ông C, bà N1 đang quản lý đất nên ông T, bà Q không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả quyền sử dụng đất.

[5] Xét yêu cầu trả lại số tiền vay 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mà bị đơn đã vay, tiền gốc là 400.000.000. Tại phiên toà, bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn số tiền nêu trên và đồng ý thanh toán như yêu cầu nguyên đơn. Đây là tính tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà bị đơn ông C thừa nhận hiện ông và bà N1 vẫn là vợ chồng. Do đó, theo quy định tại Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình, số tiền nợ trên là nợ chung của vợ chồng bị đơn. Như vậy việc ông T, bà Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà N1 trả tiền nợ vay là có căn cứ. Áp dụng Điều 466 Bộ luật dân sự buộc vợ chồng ông C, bà N1 trả số tiền gốc của nợ vay là 400.000.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu.

[6] Xét yêu cầu trả lãi của ông T, bà Q: Bị đơn thừa nhận khoản vay là có lãi, các bên đều thống nhất cho rằng khi vay các bên có thỏa thuận lãi suất 3%/tháng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, trường hợp này mức lãi suất chỉ được tính là 20%/năm tương ứng với thời gian vay. Theo khoản 2 Điều 5, điểm b, c khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, buộc ông C, bà N1 phải trả lãi tương ứng với khoản nợ; cụ thể: Thời gian tính lãi 66 tháng (tính từ ngày 15 tháng 12 năm 2020 đến hết ngày 15 tháng 6 năm 2026). Khoản vay này có số nợ gốc là 400.000.000 đồng. Như vậy, số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn là $400.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 66 \text{ tháng} = 440.000.000 \text{ đồng}$.

[7] Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền lãi số tiền là 400.000.000 đồng, thấp hơn so với nghĩa vụ phải thực hiện, có lợi cho bị đơn nên ngoài số tiền nợ gốc, Hội đồng xét xử buộc ông C, bà N1 trả cho ông T, bà Q 400.000.000 đồng tiền lãi. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi phạt cũng như số tiền lãi phát sinh tiếp theo nên Hội đồng xét xử không xét.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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 C, bà N1 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ mình phải thực hiện trong đó bao gồm 400.000.000 đồng tiền gốc và 400.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy án phí ông C, bà N1 phải chịu là 36.000.000 đồng. Ngoài ra ông C, bà N1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bộ hợp đồng vô hiệu được chấp nhận. Tổng cộng ông C, bà N1 phải chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Toàn bộ yêu cầu của ông T, bà Q được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng

dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 124, 131, 408, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 5, điểm b, c khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, Điều 14, Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn Phòng C1 vào ngày 15 tháng 12 năm 2020, số 02779 Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Huỳnh Chí T, bà Mai Tố Q và ông Lý Văn C, bà Đặng Hồng N1 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 397180, số vào sổ 13608 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15 tháng 4 năm 1996 được chỉnh lý biến động sang ông Lý Văn C, bà Đặng Hồng N1 ngày 14 tháng 3 năm 2019 là vô hiệu.

2. Buộc ông Huỳnh Chí T, bà Mai Tố Q hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 397180, số vào sổ 13608 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15 tháng 4 năm 1996 cho ông Lý Văn C, bà Đặng Hồng N1.

3. Buộc ông Lý Văn C, bà Đặng Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Chí T, bà Mai Tố Q tổng số tiền là: 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng; trong đó nợ gốc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; nợ lãi 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Văn C, bà Đặng Hồng N1 phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Chí T, bà Mai Tố Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006028 ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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 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:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Nguyễn Văn Hợp