TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 400/2026/DS-PT Ngày 08 - 6 - 2026 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản	

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: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Công Tấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà**:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 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: 126/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 424/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1979 (có mặt).

Căn cước công dân số 096079019727 ngày 02 tháng 10 năm 2021

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

***- Bị đơn*:** Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1975 (có mặt).

Căn cước công dân số 096175004199 ngày 14 tháng 8 năm 2021.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1964; Căn cước công dân số 037164009900 cấp ngày 28 tháng 7 năm 2024; Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Trịnh Văn D, sinh năm 1962 (có mặt).

Căn cước công dân số 096062008003 ngày 14 tháng 8 năm 2021

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Trần Nguyệt Ả, sinh năm 1956; Căn cước công dân số: 096156002618 cấp ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Cục C về TTXH; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Trịnh Vân A, sinh năm 2000.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Vân A: Ông Lê Văn Ú, sinh năm 1984 (có mặt); Căn cước công dân số: 096300012282 cấp ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Bộ C1 cấp; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Trịnh Như A1, sinh năm 2006 (có mặt).

Căn cước công dân số 096306010297 cấp ngày 12 tháng 6 năm 2021 của Cục C về TTXH.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Chị Trịnh Vân A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Huỳnh Minh H trình bày:

Từ ngày 22 tháng 01 năm 2024 đến ngày 15 tháng 9 năm 2025, bà Trần Ngọc S1 có làm biên nhận vay tiền của ông nhiều lần tổng cộng số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng, thoả thuận lãi suất 3%/tháng nhưng chỉ thoả thuận bằng lời nói, cụ thể từng lần như sau: Ngày 22 tháng 01 năm 2024 vay 68.000.000 đồng, ngày 23 tháng 01 năm 2024 vay 52.000.000 đồng, ngày 27 tháng 4 năm 2024 vay 250.000.000 đồng và ngày 18 tháng 01 năm 2025 vay 130.000.000 đồng. Để đảm bảo cho nợ vay, bà S1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BM 388664, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19 tháng 12 năm 2012, thửa đất số 227, tờ bản đồ số 3, diện tích 19.363,2m^2, địa chỉ đất toạ lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau, đứng tên hộ gia đình ông D (chồng bà S1) và các thành viên trong hộ gia đình gồm bà S1 và các con ruột của ông D, bà S1 gồm: Chị Trịnh Vân A, cháu Trịnh Như A1 ký tên sang nhượng cho ông. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, tỉnh Cà Mau vào ngày 22 tháng 01 năm 2024, số 49 Quyển số 01/2024-SCT/HĐGD, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông đang giữ. Phần đất nhận sang nhượng này hiện nay gia đình bị đơn đang quản lý.

Đối với các khoản nợ trên, từ thời điểm vay đến nay bà S1 không đóng lãi và cũng không trả nợ gốc cho ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông với ông Trịnh Văn D, bà Nguyễn Ngọc S, bà Trịnh Vân A, bà Trịnh Như A1, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân

thị trấn T, tỉnh Cà Mau vào ngày 22/01/2024, số 49 Quyển số 01/2024-SCT/HĐGD là vô hiệu. Buộc ông Trịnh Văn D, bà Nguyễn Ngọc S, bà Trịnh Vân A có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 550.000.000 đồng (bao gồm vốn vay gốc là 500.000.000 đ và lãi suất 50.000.000 đồng). Ông trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông D, bà S, chị Vân A, cháu Như A1.

- Bị đơn, bà Nguyễn Ngọc S trình bày:

Bà xác định các chữ ký và ghi họ tên trong các biên nhận vay nợ nêu trên có trong hồ sơ vụ án mà bà được xem tại Toà đúng là chữ ký và chữ viết họ tên của bà. Bà có thoả thuận vay tiền của ông H nhiều lần với số tiền là 150.000.000 đồng, việc vay tiền này có thoả thuận lãi và bà có đóng lãi được 03 tháng thì không tiếp tục đóng lãi đến nay. Số tiền lãi mỗi tháng là 12.000.000 đồng. Bà có nhận số tiền vay 150.000.000 đồng từ ông H nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà vẫn chưa thanh toán số tiền vốn và lãi còn lại cho ông H. Bà chỉ nợ ông H số tiền vốn 150.000.000 đồng và tiền lãi theo thoả thuận, không nợ số tiền 500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Gia đình bà và ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 227, tờ bản đồ số 03 đất toạ lạc ấp B, xã T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM388664 ngày 19/12/2012, số vào sổ CH00752 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Trịnh Văn D, bà Nguyễn Ngọc S là ký kết để làm tin cho khoản nợ, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông H đang giữ. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. Bà xác định bà không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh số tiền nợ 150.000.000 đồng như trình bày của bà. Phần đất hiện gia đình bà vẫn đang canh tác. Thành viên hộ gia đình bà gồm bốn thành viên gồm: Bà, chồng bà là ông D và hai con là Trịnh Vân A, Trịnh Như A1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Văn D trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bà S, xác định nghĩa vụ thanh toán nợ là của gia đình ông, yêu cầu trả số tiền nợ là 150.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định pháp luật, không đồng ý nợ số tiền 500.000.000 đồng như trình bày nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 424/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, tỉnh Cà Mau vào ngày 22 tháng 01 năm 2024, số 49, quyển số 01/2024-SCT/HĐGD giữa ông Huỳnh Minh H và hộ bà Nguyễn Ngọc S, ông Trịnh Văn D, chị Trịnh Vân A, cháu Trịnh Như A1 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 388664, số vào sổ CH00752 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19 tháng 12 năm 2012 là vô hiệu.

2. Buộc ông Huỳnh Minh H hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 388664, số vào sổ CH00752 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19 tháng 12 năm 2012 cho hộ bà Nguyễn Ngọc S, ông Trịnh Văn D, chị Trịnh Vân A, cháu Trịnh Như A1.

3. Buộc ông Trịnh Văn D, bà Nguyễn Ngọc S và chị Trịnh Vân A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Minh H số tiền 550.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, bà Trịnh Vân A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số vốn 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Vân A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Người đại diện theo ủy quyền của của chị Trịnh Vân A là ông Lê Văn Ú tranh luận: Bà S không đọc được chữ nên ký các biên nhận.

Nguyên đơn, ông Huỳnh Minh H tranh luận: Bà S biết chữ nên mới ký biên nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Nguyễn Thị K tranh luận: Bà S không biết đọc nên ký vào các biên nhận. Bà S chỉ có vay 120.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Nguyễn Ngọc S tranh luận: Bà thiếu hai khoản vay là 68.000.000 đồng và 52.000.000 đồng. Các khoản tiền còn lại là tiền lãi.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Trịnh Văn D là bà Trần Nguyệt Ả tranh luận: Hai biên nhận cách nhau 18 ngày. Vay không trả vì sao cho vay tiếp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Trịnh Như A1 tranh luận: Yêu cầu hủy án sơ thẩm. Vì chị không được triệu tập ở giai đoạn sơ thẩm,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trịnh Vân A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 424/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của chị Trịnh Vân A, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự không kháng cáo về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn D, bà Nguyễn Ngọc S, chị Trịnh Vân A, chị Trịnh Như A1 với ông Huỳnh Minh H được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, tỉnh Cà Mau vào ngày 22 tháng 01 năm 2024 nên hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Chị Trịnh Vân A cho rằng, ông D, bà S chỉ có thiếu ông H 120.000.000 đồng tiền vốn, cụ thể: Bà S có ký tên vào sổ nợ của ông H hai khoản vay là 68.000.000 đồng và 52.000.000 đồng. Ngoài ra, bà S có ký tên hai khoản lãi là 25.000.000 đồng và 13.000.000 đồng. Xét thấy, ông H có cung cấp 04 giấy biên nhận tiền vay gồm: Ngày 22 tháng 01 năm 2024, bà S nhận 68.000.000 đồng; ngày 23 tháng 01 năm 2024, bà S nhận 52.000.000 đồng; ngày 27 tháng 4 năm 2024, bà S nhận 250.000.000 đồng; ngày 18 tháng 01 năm 2025, bà S nhận 130.000.000 đồng. Bà S, ông D thừa nhận các chữ ký trên 4 giấy biên nhận này là của bà S là điều không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Trịnh Vân A kháng cáo cho rằng bà S, ông D chỉ vay số tiền 120.000.000 đồng, còn hai biên nhận còn lại là lãi với số tiền 13.000.000 đồng và 25.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, Biên nhận ngày 27 tháng 4 năm 2024 thể hiện: "*Nguyễn Ngọc S...có mượn của Huỳnh Minh H...với số tiền là 250 000 000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn)*" và Biên nhận ngày 28 tháng 01 năm 2025 thể hiện: "*Nguyễn Ngọc S ...có nhận thêm của Huỳnh Minh H với số tiền là 130.000.000 (một trăm ba chục triệu) đã nhận đủ tiền*". Như vậy, các biên nhận trên đã thể hiện rõ số tiền bằng số và cả bằng chữ là 130.000.000 đồng và 250.000.000 đồng nên bà Vân A cho rằng, ông H ghi thêm một số "0" vào mỗi biên nhận là không có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị Trịnh Vân A cho rằng ông H thêm vào mỗi biên nhận một số "0" nên Biên nhận 13.000.000 đồng thành 130.000.000 đồng và Biên nhận 25.000.000 đồng thành 250.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, Biên nhận ngày 27 tháng 4 năm 2024 có ghi: "*…130.000.000 (một trăm ba chục triệu)"* và Biên nhận ngày 27 tháng 4 năm 2024: "*...250 000 000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn)"*. Như vậy, hai biên nhận trên sau phần ghi số đều có phần ghi chữ nên không thể ghi thêm một số "0" vào giữa chữ và số được. Chị Trịnh Như A1 yêu cầu hủy án sơ thẩm vì không có mặt chị Như A1 nên chị Như A1 không có kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, án sơ thẩm không buộc chị Trịnh Như A1 có trách nhiệm trả nợ nên không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của chị Như A1.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Vân A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 424/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trịnh Vân A phải chịu 300.000 đồng. Chị Trịnh Vân A có nộp tạm ứng án phí 300.000.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Vân A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 424/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, tỉnh Cà Mau vào ngày 22 tháng 01 năm 2024, số 49, quyển số 01/2024-SCT/HĐGD giữa ông Huỳnh Minh H và hộ bà Nguyễn Ngọc S, ông Trịnh Văn D, chị Trịnh Vân A, cháu Trịnh Như A1 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 388664, số vào sổ CH00752 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19 tháng 12 năm 2012 là vô hiệu.

2. Buộc ông Huỳnh Minh H hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 388664, số vào sổ CH00752 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19 tháng 12 năm 2012 cho hộ bà Nguyễn Ngọc S, ông Trịnh Văn D, chị Trịnh Vân A, cháu Trịnh Như A1.

3. Buộc ông Trịnh Văn D, bà Nguyễn Ngọc S và chị Trịnh Vân A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Minh H tổng số tiền là: 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng; trong đó nợ gốc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng; nợ lãi 50.000.000 (năm mươi 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 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc S, chị Trịnh Vân A phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 17.533.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh H 14.765.720 đồng tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002417 ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trịnh Vân A Phải nộp 300.000 đồng. Ngày 22 tháng 01 năm 2026, chị Trịnh Vân A có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0000946 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí.

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*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung