

**TOÀ 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: 256/2026/DS-ST

Ngày 05 tháng 8 năm 2026

“V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Trọng Tâm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp.

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1
- Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau:
Ông Đoàn Đắc Bắc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 494/2025/TLST - DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 993/2026/QĐXXST - DS ngày 30/3/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Bảo, sinh năm 1989;

CCCD: 096089006159, cấp ngày 20/8/2021.

Địa chỉ thường trú: Số 225, đường Phan Bội Châu, khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau;

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Quách Trọng Phú, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Trại Lưới B, xã Đất Mới, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Bà Lý Kim Hoa, sinh năm 1957, CCCD: 096157000371; Ông Ngô Minh Đứng, sinh năm 1956, ông Ngô Trường An, sinh năm 1979, bà Ngô Thùy Linh, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Nhà số 96/49, Lý Thường Kiệt, khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau.

Đại diện ủy quyền cho bị đơn bà Hoa: Ông Phạm Xuân Ký, sinh năm 1977.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2026)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Bùi Ngọc Ngân, sinh năm 1984. CCCD: 096184002624.

Địa chỉ cư trú: Số 225, đường Phan Bội Châu, khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau;

Bà Ngân ủy quyền cho ông Quách Trọng Phú, sinh năm 1981.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025).

Địa chỉ: Ấp Trại Lưới B, xã Đất Mới, tỉnh Cà Mau.

2/ Bà Dương Thị Thu Sương, sinh năm 1961. CCCD: 096161003405.

Địa chỉ cư trú: Số 225, đường Phan Bội Châu, khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau;

(Ông Bảo, ông Phú, bà Hoa, ông Ký, ông An, bà Linh có mặt; Bà Sương và ông Đứng xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Ông Quách Trọng Phú là đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:*

Vào ngày 07/4/2022, gia đình bà Lý Kim Hoa thỏa thuận với ông Nguyễn Hoàng Bảo để chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và đất ở diện tích 287,77m², thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 7, phần đất tọa lạc tại phường 7, Tp Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Theo thỏa thuận gia đình bà sẽ bàn giao nhà đất nêu trên cho ông Bảo khi làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông Bảo đứng tên. Đến ngày 07/8/2023 phần đất trên được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DI 337693 mang tên vợ chồng ông Bảo. Tuy nhiên, đến nay gia đình bà Hoa hứa hẹn nhiều lần mà không bàn giao nhà và đất cho ông Bảo.

Nay ông Bảo yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Minh Đứng, ông Ngô Trường An và bà Ngô Thùy Linh với ông Nguyễn Hoàng Bảo.

Buộc bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Minh Đứng, ông Ngô Trường An, bà Ngô Thùy Linh bàn giao nhà và đất diện tích 229,5m², thuộc thửa số 392 (giáp thửa 391 và 106), tờ bản đồ số 13, phần đất tọa lạc tại Khóm 5, phường 7, Tp Cà Mau (nay là Khóm 29, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau).

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thống nhất trả số tiền 850.000.000 đồng, bị đơn giao nhà và phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Đại diện ủy quyền của bà Lý Kim Hoa do ông Phạm Xuân Ký trình bày:*

Bà Lý Kim Hoa và ông Ngô Minh Đứng là vợ chồng và là chủ sử dụng thửa đất số 103 tờ bản đồ số 05, diện tích 287,77m², tọa lạc tại phường 7, TP Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713740 do UBND TP Cà Mau cấp ngày 30/11/2004. Bà Hoa có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền của bà Dương Thị Thu Sương các khoản tiền sau đây:

Ngày 13/01/2022, bà Hoa vay của bà Sương số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Bà Sương thống kê tiền lãi đến ngày 08/3/2022 là 01 tháng 24 ngày, tiền lãi là 27.000.000 đồng; Ngày 26/01/2022, bà Hoa vay của bà Sương số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Bà Sương thống kê tiền lãi đến ngày 08/3/2022 là 01 tháng 11 ngày, tiền lãi là 10.000.000 đồng (kèm theo thống kê tiền vốn, lãi do bà Sương ghi, giao cho Hoa); Ngày 21/02/2022, bà Hoa vay của bà Sương số tiền 190.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Bà Sương thống kê tiền lãi đến ngày 08/3/2022 là 16 ngày, tiền lãi là 5.000.000 đồng (kèm theo thống kê tiền vốn, lãi do bà Sương ghi, giao cho Hoa); Ngày 22/02/2022, bà Hoa nợ bà Sương số tiền 200.000.000 đồng (nợ cũ), lãi suất 10%/tháng. Bà Sương thống kê tiền lãi đến

ngày 08/3/2022 là 15 ngày, tiền lãi là 10.000.000 đồng (kèm theo thống kê tiền vốn, lãi do bà Sương ghi, giao cho Hoa);

Tổng số tiền 04 lần vay nêu trên là 940.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 08/3/2022 là 52.000.000 đồng. Bà Sương cộng nợ lãi cũ (nợ lãi khoản vay 200.000.000 đồng tính đến ngày 22/02/2022) chưa trả là 25.000.000 đồng (kèm theo thống kê tiền vốn, lãi do bà Sương ghi, giao cho Hoa).

Số tiền nợ tính đến ngày 08/6/2022:

Tổng số tiền nợ tính đến ngày 08/3/2022 là 1.017.000.000 đồng, bà Sương tính lãi 5%/tháng đến ngày 08/6/2022 là 03 tháng, tiền lãi là 152.550.000 đồng.

Ngày 07/4/2022, bà Hoa vay của bà Sương số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Khi vay khoản tiền này, bà Sương yêu cầu Hoa ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho Nguyễn Hoàng Bảo để bảo đảm cho khoản vay. Bà Sương hứa khi nào trả nợ vay sẽ làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng đất. Cùng ngày 07/4/2022, Hoa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5406 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm. Khoản vay này, bà Sương tính lãi đến ngày 08/6/2022 là 02 tháng 01 ngày, tiền lãi là 61.000.000 đồng. Bà Sương thống kê các khoản vay trên và tách ra ghi tiền vốn là 2.000.000.000 đồng, tiền lãi 213.550.000 đồng. Tiền lãi Hoa trả 33.550.000 đồng, nên bà Sương ghi Hoa còn nợ lãi 180.000.000 đồng. Tiền lãi này bà Sương tính là tiền vốn cho kỳ tiếp theo.

Số tiền nợ tính đến ngày 08/8/2022:

Số tiền 2.000.000.000 đồng nêu trên, bà Sương tính lãi 3%/tháng từ ngày 08/6/2022 đến ngày 08/8/2023 là 02 tháng, tiền lãi là 120.000.000 đồng⁽⁶⁾;

Tiền lãi 180.000.000 đồng⁽⁷⁾, bà Sương tính thành vốn và tính lãi 5%/tháng, từ 08/6/2022 đến 08/8/2022 là 02 tháng, lãi là 18.000.000 đồng⁽⁸⁾.

Tiền lãi nhập thành vốn (6) + (7) + (8) = 318.000.000 đồng. Do hàng tháng Hoa không trả lãi nên khoản lãi của tháng trước được nhập vào vốn và tiếp tục tính lãi nên tổng số tiền lãi, vốn bà Sương tính là 321.000.000 đồng. Bà Sương đưa Hoa vay thêm 28.550.000 đồng, cộng với khoản nợ trên và ghi Hoa nợ 350.000.000 đồng.

Bà Sương viết giấy chốt nợ đến ngày 08/8/2022 gửi cho Hoa thể hiện: Ngày 08/8/2022, Hoa (Hoa) nợ vốn 2 tỷ = 3% lãi trên tháng; nợ vốn 350.000.000 đồng = 5% lãi trên tháng (kèm theo thống kê tiền vốn, lãi do bà Sương ghi, giao cho Hoa).

Số tiền nợ tính đến ngày 08/10/2022: vốn 2 tỷ đồng và tiền lãi được nhập vào vốn với tổng số tiền 550.000.000 đồng

Số tiền nợ tính đến ngày 08/4/2023: Vốn 2.000.000.000 đồng, lãi 3%/tháng từ ngày 08/10/2022 đến ngày 08/04/2023 là 06 tháng, lãi 360.000.000 đồng; số tiền 550.000.000 đồng, lãi 5%/tháng từ ngày 08/10/2022 đến ngày 08/04/2023 là 06 tháng, lãi 165.000.000 đồng. Tổng số tiền nợ là 3.075.000.000 đồng.

Số tiền nợ tính đến ngày 26/8/2023: Ngày 05/4/2023, theo yêu cầu của bà Sương, bà Hoa viết giấy thỏa thuận với bà Sương tách thửa tạm giao cho Nguyễn Hoàng Bảo đứng tên một phần thửa đất trên để Bảo đứng ra vay ngân hàng số tiền 3.500.000.000 đồng về trả nợ vay cho bà Sương vốn lãi là 3.000.000.000 đồng, hàng tháng Hoa là người đóng lãi ngân hàng (kèm theo bản photo giấy thỏa thuận).

Tuy nhiên, khi thực hiện Bảo đã tách thửa không đúng diện tích thỏa thuận, đồng thời không vay ngân hàng như thỏa thuận.

Ngày 14/8/2023, bà Sương tính vốn, lãi và yêu cầu bà Hoa viết biên bản thỏa thuận xác nhận nợ ông Bảo số tiền 3.000.000.000 đồng. Thực tế Hoa không vay tiền của Bảo, bà Sương tiếp tục tính lãi và tách ra hai khoản: nợ Bảo 3.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 14/8/2023 và viết biên nhận nợ bà Sương số tiền 600.000.000 đồng (Biên nhận ngày 26/8/2023 với nội dung vay bà Sương 200.000.000 đồng + nợ cũ 400.000.000 đồng = 600.000.000 đồng), lãi 3%/tháng. Thực tế Hoa không vay và nhận tiền như biên nhận, mà đây là tiền lãi các khoản vay trên tính đến ngày 26/8/2023.

Từ nội dung trên thể hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5406 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2022 tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm với ông Nguyễn Hoàng Bảo là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác (giao dịch vay), Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự, bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5406 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2022 tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm; Đồng thời bà liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 229,5m², thửa số 392 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 337693 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/8/2023 cấp cho ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân.

Đối với số tiền nợ bà Sương bà đồng ý trả khi bà Sương yêu cầu và yêu cầu Tòa án điều chỉnh lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà Hoa thống nhất giao toàn bộ nhà và đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đồng thời phía nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 850.000.000 đồng, thời hạn bàn giao nhà và đất là 02 tháng.

Đồng thời rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Hoa.

** Tại phiên tòa bà Ngô Thùy Linh và ông Ngô Trường An trình bày:*

Thống nhất theo yêu cầu trình bày của phía bà Lý Kim Hoa đồng ý giao toàn bộ căn nhà và đất có diện tích theo bản vẽ cho nguyên đơn, đồng thời phía nguyên đơn phải thanh toán số tiền 850.000.000 cho gia đình. Thời hạn gia đình dọn nhà là 02 tháng.

** Ông Ngô Minh Đứng trình bày tại biên bản ghi ý kiến như sau:*

Nhà và đất tại số 96/49, đường Lý Thường Kiệt, khóm 29, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau. Trước kia phần nhà và đất trên đứng tên ông và vợ là bà Lý Kim Hoa, đến ngày 07/04/2022 ông đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất trên cho bà Lý Kim Hoa, ông nhận số tiền 1.000.000.000 đồng, bà Hoa nhận nhà, tiền ông nhận tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm, từ khi nhận tiền cho đến nay ông không còn ở trên căn nhà này, do ông đã nhận tiền, phần nhà và đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Hoa. Nên ông xin vắng mặt từ chối hòa giải và xét xử tại Tòa án.

** Bà Dương Thị Thu Sương trình bày tại biên bản ghi ý kiến như sau:*

Bà có cho bà Lý Kim Hoa vay tiền nhiều lần cụ thể số tiền bà sẽ cung cấp sau cho Tòa. Về nội dung ông Nguyễn Hoàng Bảo có yêu cầu bà Hoa giao nhà và đất

cho ông Bảo. Nay bà Sương xác định yêu cầu của bà cùng với nội dung mà ông Bảo yêu cầu bà Hoa và các con bà Hoa, cho nên quyết định của ông Bảo cũng là quyết định của bà. Trường hợp buộc trả tiền theo chứng thư định giá bà thống nhất đưa cho bà Hoa số tiền 800.000.000 đồng, đồng thời buộc bà Hoa và các con giao nhà cho bà và ông Bảo. Bà và bà Hoa không còn tranh chấp tiền và tài sản.

Do công việc, nên bà xin từ chối hòa giải và xét xử tại Tòa án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Ghi nhận sự thỏa thuận thống nhất của nguyên đơn và bị đơn: về việc giao nhà và đất cho nguyên đơn, nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 850.000.000 đồng.

Bị đơn rút yêu cầu phản tố: Đình chỉ yêu cầu của bị đơn.

Chi phí tố tụng và về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Phần đất của các đương sự tranh chấp là đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 392, tờ bản đồ số 138, diện tích sau khi đo đạc 219,7m² và 9,8m² tọa lạc khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 337693 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/8/2023 mang tên ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân. Nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nguyên đơn cho rằng đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, còn bị đơn cho rằng chuyển nhượng mục đích vay, bị đơn yêu cầu trả tiền vay từ đó phát sinh tranh chấp.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Vào ngày 05/4/2023 dương lịch, tại giấy thỏa thuận bà Hoa thế chấp nhà và đất cho bà Dương Thị Thu Sương, thỏa thuận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cắt làm 02 giấy, 01 giấy do ông Bảo là con bà Sương đứng tên, chiều ngang 12, chiều dài 19m, phần còn lại bà Hoa đứng tên, chiều ngang 05m, chiều dài 12m, khi làm giấy chứng nhận xong ông Bảo vay Ngân hàng để lấy số tiền trả lại cho bà Sương số tiền 03 tỷ, bà Hoa trả nợ cho Ngân hàng khi trả xong thì giấy chứng nhận của ông Bảo sẽ làm thủ tục chuyển lại cho bà Hoa. Nếu vay không được thì bà Hoa bán nhà trả cho bà Sương 03 tỷ đồng, biên bản có xác nhận của con bà Hoa là trưởng khóm ký tên; Tại biên bản thỏa thuận ngày 14/8/2023 bà Hoa và con bà Hoa là bà Linh có thế chấp nhà và đất cho ông Nguyễn Hoàng Bảo số tiền 3 tỷ lãi 1% tháng nếu trễ 30 ngày với số tiền 3,5 tỷ. Tại biên bản 26/8/2023 biên nhận bà Hoa nhận của bà Sương số tiền 200 triệu, cộng nợ cũ 400 triệu, tổng số tiền 600 triệu, lãi 3%/tháng, bà Hoa ký nhận có xác nhận trưởng khóm con bà Hoa. Ngoài ra, còn có các chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án.

Các chứng cứ thể hiện bị đơn nợ tiền vay, sau đó chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên, bị đơn thỏa thuận cam kết trả nợ trường hợp không thanh toán thì đồng ý thỏa thuận giao nhà và đất cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không thống nhất toàn bộ nội dung vụ án, tuy nhiên tại phiên tòa xét xử các đương sự đã thỏa thuận thống nhất toàn bộ nội dung vụ án, mặc dù, nội dung vụ án là vay tài sản, sau đó các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, hiện tại do các đương sự thống nhất chuyển nhượng, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định, tại phiên tòa các đương sự muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, đồng thời nguyên đơn phải thanh toán thêm tiền cho bị đơn, cho nên việc thỏa thuận của các đương sự phù hợp, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật, nên hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự cụ thể:

[3.1] Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Minh Đứng, anh Ngô Trường An và chị Ngô Thùy Linh với ông Nguyễn Hoàng Bảo, được công chứng số 5406 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2022, tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm, diện tích theo bản vẽ 229,8m² (diện tích 219,7m² + 9,8m²) thuộc quyền sở hữu của ông Bảo và bà Ngân, được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận số DL 337693 ngày 07/8/2023 cho ông Bảo và bà Ngân.

[3.2] Phần nhà và đất do gia đình bà Hoa đang ở, gia đình bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Trường An, bà Ngô Thùy Linh đồng ý bàn giao nhà và đất diện tích 229,5m², thuộc thửa số 392 (giáp thửa 391 và 106), tờ bản đồ số 138, phần đất tọa lạc tại Khóm 5, phường 7, Tp Cà Mau (nay là Khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) cho ông Bảo và bà Ngân.

[3.3] Ông Bảo và bà Ngân nhận nhà và đất, đồng thời ông Bảo và bà Ngân phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoa, bà Linh và ông An số tiền 850.000.000 đồng.

[3.4] Thời hạn thỏa thuận giao nhà và đất các bên thống nhất, khi ông Bảo và bà Ngân giao tiền thì phía gia đình bà Hoa sẽ di dời bàn giao nhà và đất cho ông Bảo và bà Ngân thời hạn 02 tháng.

[4] Đối với ông Ngô Minh Đứng đã ly hôn với bà Lý Kim Hoa và đã nhận tài sản sau khi ly hôn từ phía bà Hoa, không còn sống chung với bà Hoa tại địa chỉ căn nhà tranh chấp; Đồng thời, ông Đứng có văn bản trình bày ý kiến không liên quan đến tài sản của bà Hoa và các con bà Hoa, cho nên xác định ông Đứng không còn liên quan về quyền, nghĩa vụ trong vụ án này là phù hợp.

[5] Đối với bà Dương Thị Thu Sương có văn bản trình bày ý kiến số tiền vay bà Hoa nợ bà, bà Sương xác định ông Bảo là con ruột của bà đã yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên giao dịch vay nợ giữa bà với bà Hoa đã được giải quyết trong vụ án, bà sẽ không yêu cầu hoặc tranh chấp với bà Hoa về sau. Cho nên, việc vay nợ giữa bà Sương và bà Hoa đã được giải quyết xong, không còn tranh chấp.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tại phiên tòa bị đơn rút toàn bộ nên được đình chỉ theo quy định.

[7] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, chi phí sao lục các đương sự nghĩa vụ phải chịu theo quy định tại Điều 157, 158, 165 của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định không yêu cầu nên không đặt ra xem xét hoàn lại cho nguyên đơn.

[8] Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xét quan hệ pháp luật các đương sự tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng được chấp nhận, do bà Hoa là người cao tuổi có đơn xin miễn, không phải nộp; Đối với số tiền 850.000.000 đồng án phí có giá ngạch nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi người nhận nộp $\frac{1}{2}$, nguyên đơn phải nộp 18.750.000 đồng, bị đơn phải nộp 18.750.000 đồng, bà Hoa người cao tuổi có đơn, nên được miễn phần của bà Hoa theo quy định. Phần còn lại ông An và bà Linh mỗi người phải nộp 6.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 167; 168; 169; 188 của Luật đất đai; Căn cứ các Điều 500; 502; 688 của Bộ luật dân sự; Điều 147; 157; 158; 165, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Minh Dũng, ông Ngô Trường An và bà Ngô Thùy Linh với ông Nguyễn Hoàng Bảo, được công chứng số 5406 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2022 tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm, diện tích theo bản vẽ 229,5m² (diện tích 219,7m² + 9,8m²), được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 337693 ngày 07/8/2023 cho ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân.

Phần đất có tứ cận giáp ranh: Phía Bắc giáp Hẻm, phía Nam giáp Ngô Trường An, phía Đông giáp Ngô Trường An, phía Tây giáp Hẻm.

Buộc bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Trường An, bà Ngô Thùy Linh bàn giao nhà và đất diện tích 229,5m², thuộc thửa số 392, tờ bản đồ số 138, loại đất ở đô thị; phần đất tọa lạc tại Khóm 5, phường 7, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm 2, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) cho ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH tài nguyên và môi trường Dâng Phong ngày 19/01/2026).

Buộc ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Trường An, bà Ngô Thùy Linh số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày đương sự có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định

tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về thời hạn giao nhà và đất, khi ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân giao tiền xong phía gia đình bà Hoa sẽ di dời bàn giao nhà và đất cho ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân thời hạn 02 tháng.

Trường hợp bị đơn không tự nguyện giao trả nhà và đất theo thỏa thuận thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

2/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lý Kim Hoa về việc:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5406 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2022 tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm; Đồng thời bà liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 229,5m², thửa số 392 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 337693 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/8/2023 cấp cho ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân và số tiền nợ bà đồng ý trả khi bà Sương yêu cầu và yêu cầu Tòa án điều chỉnh lãi suất theo quy định của pháp luật.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng nguyên đơn nhận nộp không xét hoàn lại.
- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Hoàng Bảo và bà Bùi Ngọc Ngân phải nộp số tiền 18.750.000 đồng, đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, lai thu số 0003992, ngày 05/11/2025, đối trừ số tiền tiếp tục nộp 18.450.000 đồng (chưa nộp).
- Bà Lý Kim Hoa phải nộp 300.000 đồng, bà Lý Kim Hoa, ông Ngô Trường An, bà Ngô Thùy Linh phải nộp số tiền 18.750.000 đồng, do bà Lý Kim Hoa người cao tuổi được miễn nộp. Ông Ngô Trường An, bà Ngô Thùy Linh mỗi người nộp 6.250.000 đồng (chưa nộp).

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

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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực I- Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ;
- Lưu Tòa án khu vực I- Cà Mau.

Nguyễn Thị Thắm