

**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: 350/2026/DS-ST  
Ngày 24-6-2026  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp  
đồng vay tài sản

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Bùi Xuân Minh
- Ông Văn Công Trọn.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 598/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952; căn cước công dân số 096052002898, cấp ngày 16/8/2021; địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Thanh T; là luật sư Văn phòng luật sư Võ Thanh T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh C; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985; căn cước công dân số 096085017008, cấp ngày 09/01/2025; địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1979; địa chỉ: Sô A Đ, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 01 năm 2026); có mặt.

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

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1956; căn cước công dân số 096156005559, cấp ngày 16/8/2021; địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bà Nguyễn Tuyết N, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau; có

yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2004; địa chỉ: Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Trọng T2, sinh năm 2006; địa chỉ: Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt.

6. Ngân hàng N1; địa chỉ chi nhánh: Ấp I, xã T, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1:* Ông Châu Đông D – Trưởng Phòng khách hàng; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền số 71/QĐ-NHN0TVT-KH ngày 18 tháng 5 năm 2026); có yêu cầu xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 9 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Võ Thanh T thống nhất trình bày:*

Ông K là cha ruột của ông T1. Năm 2007 ông K có cho ông T1 mượn phần đất diện tích 10 công tầm 3m, mặt tiền đất ngang 36m, diện tích theo đo đạc hiện trạng là 2.707,4m<sup>2</sup> đất ở và trồng cây lâu năm, 9.425,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa, hiện là đối tượng tranh chấp trong vụ án, việc mượn đất không có lập thành văn bản. Ông T1 canh tác từ thời điểm cho mượn đất đến nay, phần đất thuộc một phần trong tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B067466, các thửa số 117, 118, 119, 120, 122, 123, 131, 174 tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau do ông K là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất, ông T1 cùng vợ là bà Nguyễn Tuyết N (hiện đã ly hôn) xây dựng nhà và trực tiếp canh tác đất cùng với hai người con chung là Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Trọng T2. Ngôi nhà được xây dựng và sửa chữa qua nhiều lần và hiện trạng nhà thời điểm hiện tại là loại nhà cấp 4, xây tường kiên cố. Sau khi ông T1, bà N ly hôn, ông T1 kết hôn với bà Lê Thị T3 và hiện đang sinh sống cùng ông T1. Ông K thống nhất với kết quả đo vẽ, định giá đã thực hiện. Do đây là đất ông K cho ông T1 mượn để canh tác không phải là tặng cho nên yêu cầu ông T1 giao trả toàn bộ phần diện tích tranh chấp nêu trên.

Năm 2020, theo yêu cầu của ông T1 nên ông K có thể chấp tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B067466 để vay tiền tại Ngân hàng N1 chi nhánh T5, số tiền vay ban đầu là 250.000.000 đồng, ông K đã đưa toàn bộ số tiền này cho ông T1, việc đưa tiền không có làm giấy tờ giao nhận, hiện ông T1 vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho ông K. Số tiền nợ ngân hàng gồm nợ gốc và lãi hiện lên đến 370.000.000 đồng. Do ông K là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nên yêu cầu ông T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền trên. Tại phiên tòa, ông K chỉ yêu cầu ông T1 thanh toán cho số tiền là 345.000.000 đồng, đối với nghĩa vụ thanh toán còn lại bao gồm cả lãi phát sinh cho ngân hàng ông K sẽ trực tiếp thanh toán mà không yêu cầu ông T1 thanh toán lại.

Ngoài số tiền trên, năm 2015 ông K có cho ông T1 mượn số tiền 42.000.000 đồng và 26 chỉ vàng 24K, đến thời điểm hiện tại ông K vẫn chưa thanh toán lại cho ông T1. Tại phiên tòa, ông K yêu cầu ông T1 trả lại toàn bộ số nợ này, không yêu cầu về lãi suất.

*Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 01 năm 2026, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn K1 thống nhất trình bày:* Năm 2005, ông K có cho ông Toàn phân đất diện tích 10 công tầm 3m, mặt tiền đất ngang 36m tọa lạc ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau, tặng cho không làm văn bản có sự thống nhất các thành viên trong gia đình. Sau khi tặng cho, ông T1 cùng vợ là bà N trực tiếp canh tác trên phần đất cùng với hai người con chung là H và T2. Sau khi ly hôn, ông T1 kết hôn với bà T3 năm 2021 và tiếp tục sinh sống trên phần đất này cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông T1 ở ổn định và liên tục từ thời điểm nhận tặng cho đất đến nay không phát sinh tranh chấp. Do phần đất tặng cho là một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K và hiện ông K đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên không thể thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1. Ông T1 yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T1, yêu cầu công nhận cho ông K phần đất diện tích 2.707,4m<sup>2</sup> đất ở và trồng cây lâu năm và 9.425,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa được thể hiện theo kết quả đo vẽ hiện trạng, thống nhất với kết quả đo vẽ, định giá tài sản đã thực hiện.

Tại phiên tòa, ông T1 thừa nhận hiện có nợ ông K số tiền 42.000.000 đồng và 26 chỉ vàng 24K như ông K trình bày, ông T1 đồng ý thanh toán khoản nợ này cho nguyên đơn. Đối với số tiền nợ ngân hàng 345.000.000 đồng như trình bày của ông K ông T1 không đồng ý. Ông T1 xác định có việc ông nhờ ông K vay tiền ngân hàng nhưng số tiền ông nhận từ ông K chỉ là 50.000.000 đồng mà không phải là 250.000.000 đồng như trình bày ông K. Ông đồng ý trả cho ông K số tiền ông nhận và lãi suất theo quy định pháp luật.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông K, phần đất tranh chấp là vợ chồng bà cho ông mượn không phải tặng cho nên việc ông K đòi lại đất là đúng sự thật. Tiền nợ ngân hàng và nợ vay như ông K trình bày là đúng với thực tế vay mượn giữa các bên.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H trình bày:* Bà là con chung của ông Nguyễn Văn T1 bà Nguyễn Tuyết N. Bà xác định tài sản tranh chấp trong vụ án không liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 trình bày:* Bà hiện là vợ của ông T1, sống cùng với ông T1 trên phần đất tranh chấp. Bà T3 xác định tài sản tranh chấp là của riêng ông T1, không liên quan gì đến bà, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Lời khai tại văn bản số 72/NHNo.TVT-KH về việc xin vắng mặt tại phiên xét xử, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1, ông Châu Đông D trình bày:* Ngân

không có yêu cầu độc lập về quyền lợi gì trong vụ án này, đề nghị toà án xét xử vắng mặt, kèm theo văn bản là Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với người vay là ông Nguyễn Văn K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau phát biểu: 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. Các đương sự có mặt đã thực hiện đúng quy định, đương sự vắng mặt không lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông K về việc buộc ông T1 tháo dỡ nhà và tài sản trên đất để trả lại cho ông diện tích đất 12.132,5m<sup>2</sup>; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc ông T1 thanh toán cho ông K số tiền là 387.000.000 đồng và 26 chỉ vàng 24K.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 12.132,5m<sup>2</sup>. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504LCL202200014/HĐTC ngày 04/01/2022 giữa ông K, bà M và Ngân hàng N1 đối với phần đất diện tích 12.132,5m<sup>2</sup> đã công nhận cho ông T1. Về án phí và chi phí tố tụng 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại quyền sử dụng đất, trả lại tài sản ông cho ông T1 mượn cũng như yêu cầu trả số tiền ông đã vay hộ cho ông T1. Như vậy quan hệ tranh chấp được xác định là đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Trong khi đó, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có yêu cầu công nhận giao dịch tặng cho giữa ông và ông K bà M nên quan hệ đòi lại tài sản trong trường hợp này được xác định là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông hiện 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 theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, được sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Trọng T2 và ông Châu Đông D vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Ngọc H vắng mặt xét xử lần thứ hai dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Lời khai của các đương sự cùng tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, ông Nguyễn Văn K cùng vợ là bà Lê Thị M tạo lập được các thửa đất gồm 117, 118, 119, 120, 122, 123, 131, 174, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau cũ. Nay thuộc ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau. Các thửa đất này đã được Ủy

ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 15 tháng 5 năm 1992. Trong tổng số diện tích đất được cấp bao gồm đất trồng lúa, đất lập vườn và đất ở. Theo số liệu chỉnh lý năm 2023 được thể hiện tại Bản vẽ trích đo hiện trạng, các thửa đất được điều chỉnh thành các thửa 380, 385, 370, 414, 434, 749,848, 424, 415 tờ bản đồ số 11 hiện nay tọa lạc tại 12A, xã K, tỉnh Cà Mau. Như vậy, quyền sử dụng các thửa đất này đã được công nhận hợp pháp cho vợ chồng ông K, bà M.

[4] Kết quả trích đo hiện trạng đất tranh chấp thể hiện thửa đất mà ông K đang tranh chấp, yêu cầu ông T1 trả lại thuộc một phần của các thửa đất nêu trên, bao gồm 02 phần, phần thứ nhất có diện tích 2.707,4 m<sup>2</sup> gồm đất ở 100m<sup>2</sup> và còn lại là đất trồng cây lâu năm, phần thứ hai có diện tích 9.425,1m<sup>2</sup> là đất trồng lúa. Qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng như các đương sự thống nhất trên đất có ngôi nhà do ông Nguyễn Văn T1 xây dựng cũng như hiện tại thực tế ông T1 đã trồng cây, canh tác trên phần đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa.

[5] Xét yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông K cho rằng phần đất tranh chấp chỉ cho ông Nguyễn Văn T1 mượn để làm nhà ở và sản xuất nông nghiệp, không phải cho tặng. Ngược lại, ông T1 xác định ông K đã tặng cho ông phần đất này để sử dụng ổn định lâu dài. Tuy nhiên, cả hai bên đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ trực tiếp chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặc dù ông K không thừa nhận việc đã tặng cho đất trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nhưng các tài liệu có trong hồ sơ lại thể hiện ý chí cho đất của ông K diễn ra nhiều lần, công khai và nhất quán. Cụ thể, tại Biên bản hòa giải ngày 04 tháng 5 năm 2024, ông K trình bày: “*cho con là Nguyễn Văn T1 là 5 công, Còn lại Năm công là cho cháu*”. Tiếp đó, tại Biên bản hòa giải ngày 07 tháng 4 năm 2025, ông Kế tiếp T4 xác định: “*cho ông Nguyễn Văn T1 là 5 công*”, đồng thời chỉ giới hạn quyền chuyển nhượng đối với phần diện tích còn lại. Đến biên bản hòa giải ngày 04 tháng 9 năm 2025, ông Nguyễn Văn K lại trình bày tiếp: “*Mặc dầu tôi thừa nhận có cho ông T1 là 10 công đất (con trai mỗi đừa 10 công, con gái mỗi đừa 03 công, đừa 02 công đất tầm cấy*”. Nội dung các biên bản hòa giải đều có chữ ký xác nhận của ông K và được lập trước khi vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết. Đây là những chứng cứ thể hiện rõ ý chí tự nguyện của ông K trong việc chuyển giao quyền sử dụng một phần diện tích đất cho ông T1.

[6] Mặt khác, sau khi được cho đất, ông T1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục và công khai; xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ, trồng cây lâu năm, canh tác đất lúa và cặm trụ làm mốc phân định ranh giới sử dụng với phần đất còn lại của ông K, bà M. Quá trình ông T1 xây dựng nhà ở và sử dụng đất diễn ra công khai trong thời gian dài nhưng ông K, bà M không có ý kiến phản đối, ngăn cản hoặc yêu cầu trả lại đất. Những người thân trong gia đình ông K cùng với những người dân địa phương và đại diện chính quyền địa phương (trưởng ấp) cũng xác nhận việc ông T1 được cho đất và sử dụng đất riêng biệt với phần đất của ông K bà M. Điều này cho thấy việc giao đất cho ông T1 đã được các bên thực hiện trên thực tế và được mọi người xung quanh thừa nhận. Nếu thực sự chỉ là quan hệ cho mượn đất thì thông thường chủ sử dụng đất vẫn quản lý, kiểm soát việc sử dụng đất và sẽ phản đối khi bên mượn tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm hoặc xác lập

ranh giới sử dụng riêng. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông K bà M đã để cho ông T1 xây dựng nhà ở, đầu tư công sức, tài sản trên đất và sử dụng ổn định trong thời gian dài mà không phản đối. Đây là tình tiết thể hiện ông K bà M đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông T1 chứ không đơn thuần là cho mượn đất.

[7] Theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định nhưng bên được tặng cho đã nhận đất, sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà ở hoặc trồng cây lâu năm trên đất và bên tặng cho không phản đối thì giao dịch tặng cho được công nhận. Do đó, có đủ căn cứ xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị M đã tặng cho quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T1 và ông T1 đã nhận, quản lý, sử dụng ổn định trên thực tế. Vì vậy, yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K là không có căn cứ chấp nhận; cần công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T1 là hoàn toàn có căn cứ.

[8] Để đảm bảo khoản vay của mình tại Ngân hàng N1, ông K đã dùng toàn bộ quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng, bao gồm cả phần đã tặng cho ông Nguyễn Văn T1. Trong trường hợp này, việc vay vốn ông T1 biết vì theo như trình bày của ông thì ông thừa nhận ông có nhờ ông K vay hộ cho ông nên Ngân hàng hoàn toàn ngay tình trong giao dịch thế chấp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, giá trị quyền sử dụng đất là rất lớn trong khi nghĩa vụ của ông K với Ngân hàng đã thực hiện không vi phạm và ngân hàng không yêu cầu trong vụ án. Nếu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng vì phần quyền sử dụng đất còn lại vẫn đảm bảo khả năng bảo đảm cho khoản vay. Do đó, để đảm bảo quyền sử dụng đất của ông T1, áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123 cần tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 7504LCL202200014/HĐTC ngày 04 tháng 01 năm 2022 mà ông K ký với Ngân hàng N1 liên quan đến thửa đất số 424, 385 đã công nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T1 như đã nhận định tại mục [7].

[9] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn K về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 trả 26 chỉ vàng 24K, 42.000.000 đồng và khoản tiền ông K vay Ngân hàng hộ ông T1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Biên bản hòa giải ngày 07 tháng 4 năm 2025 có nội dung: *“Phụ trú: tiền là 42 triệu vàng là 26 chỉ nhưng phải đóng lãi ngân hàng”*. Biên bản này có chữ ký xác nhận của cả ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn T1. Ngoài ra, tại Tờ cam kết ngày 09 tháng 6 năm 2025, ông T1 còn ghi nhận nội dung: *“tới ngày 20 tháng 7 năm 2025 là phải có đất để trả tiền cho ba tôi (tiền ngân hàng) và lấy số đỏ về và trả 42.000.000 đồng và mỗi năm trả 5 chỉ vàng”*. Tuy quá trình giải quyết vụ án, ông T1 không thừa nhận số nợ này nhưng tại phiên tòa ông đã thống nhất có nợ và đồng ý trả nợ. Do đó, căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự buộc ông Nguyễn Văn T1 trả cho ông K là 42.000.000 đồng và 26 chỉ vàng 24K

[10] Đối với khoản tiền vay Ngân hàng, mặc dù các bên không cung cấp được giấy vay tiền riêng giữa ông K và ông T1. Tại phiên tòa, ông T1 thừa nhận có nhờ ông K vay nhưng chỉ nhận 50.000.000 đồng. Dựa trên các tài liệu, chứng cứ mà ông

K giao nộp, Hội đồng xét xử xét thấy, tuy ông T1 chỉ thừa nhận chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng, nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 07 tháng 4 năm 2025 có nội dung “*tổng số tiền của ông vay cho ông Nguyễn Văn T1 đến năm 2023 là 290.000.000 đồng*”. Cũng tại biên bản hòa giải này, ông T1 không có ý kiến phủ định số nợ này mà chỉ trình bày “*Ông không có khả năng trả vốn nhưng ông chỉ đóng lãi*”. Đồng thời, tại Tờ cam kết ngày 09 tháng 6 năm 2025 ông T1 xác nhận sẽ “*cố đất để trả tiền cho ba tôi (tiền ngân hàng) và lấy sổ đỏ về*”. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa ông K và ông T1 tồn tại khoản nghĩa vụ hoàn trả tiền vay Ngân hàng mà ông K đã đứng tên vay hộ cho ông T1 với số tiền 250.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông K có yêu cầu trả lãi đối với khoản vay, đối chiếu với khoản vay nợ của ngân hàng tính đến thời điểm hiện tại, số tiền nợ chưa thanh toán đối với ngân hàng gồm nợ gốc và lãi là 370.000.000 đồng. Tại phiên toà, ông K chỉ yêu cầu ông T1 thanh toán số tiền là 345.000.000 đồng là thấp hơn so với nghĩa vụ mà ông T1 phải thực hiện, đồng thời ông K cam kết sẽ tiếp tục tự thanh toán đối với nghĩa vụ phát sinh đối với ngân hàng cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ cho ngân hàng, không buộc ông T1 phải thanh toán lại cho ông đối với nghĩa vụ này; đây là ý chí tự nguyện của ông K và là có lợi cho ông T1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận, chỉ buộc ông T1 thanh toán cho ông K 345.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền ông T1 phải trả cho ông K là 42.000.000 đồng + 345.000.000 đồng = 387.000.000 đồng

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng và định giá tài sản là 75.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, vì yêu cầu đòi lại đất của ông K không được chấp nhận, có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho đối với ông T1 nên ông K phải chịu khoản chi phí tố tụng này.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đương sự phải chịu án phí đối nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên ông K được miễn do là người cao tuổi nên không phải nộp, ông T1 phải chịu án phí. Lấy giá vàng quy đổi là 13.500.000 đồng/chỉ, án phí ông T1 phải chịu là 20.000.000 đồng + (4% x 338.000.000 đồng) = 33.520.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 463, 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về

việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa đất số 385, 424, tờ bản đồ số 11, chính lý năm 2023, tọa lạc ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau, diện tích 12.132,5m<sup>2</sup> bao gồm 100 m<sup>2</sup> đất ở, 2.607,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 9.425,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa.

2. Công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Văn T1. Công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc các thửa đất số 385, 424, tờ bản đồ số 11, chính lý năm 2023, tọa lạc ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau, diện tích 12.132,5m<sup>2</sup> bao gồm 100 m<sup>2</sup> đất ở, 2.607,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 9.425,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa; có tứ cận:

Phía bắc giáp kênh thủy lợi.

Phía nam giáp đường bê tông.

Phía đông giáp thửa 370 và 415.

Phía tây giáp thửa 348 và 380.

Hiện trạng đất tương ứng với các thửa 2, 7 tại các vị trí M5-M31-M30-M27-M26-M25-M32-M9 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo do Công ty TNHH MTV T6 lập ngày 09 tháng 4 năm 2026.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504LCL202200014/HĐTC ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị M và Ngân hàng N1 vô hiệu một phần liên quan đến các thửa đất số 385, 424, tờ bản đồ số 11, chính lý năm 2023, tọa lạc ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau đã công nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T1.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn K 26 (hai mươi sáu) chỉ vàng 24K và 387.000.000 (ba trăm tám mươi bảy triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với khoản tiền 387.000.000 đồng nêu trên, hàng tháng ông Nguyễn Văn T1 còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn K phải chịu 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng. Ông Nguyễn Văn K đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.520.000 (ba mươi ba triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000998 ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông T1 còn phải tiếp tục nộp số tiền là 33.220.000 (ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi nghìn) đồng.

7. 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 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.*

**Nơi nhận:**

- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- THADS tỉnh 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**