

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2026/DS-ST
Ngày 29 - 01 - 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 4 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Công Đoàn

Ông Châu Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 255/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Lê Anh N, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: nhà không số đường LHP, k 8, phường LVL, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: nhà không số đường LHP, k 8, phường LVL, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Sơn T, sinh ngày 24/7/1993; địa chỉ cư trú: số 214 đường PNH, k 28, phường TT, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2025) (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Trần Việt H, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: ấp TT B, xã TAK, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Hà Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: ấp Tât B, xã TAK, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Lê Sơn T trình bày: Vào ngày 25/10/2024, vợ chồng anh N, chị V cho vợ chồng anh H, chị S vay số tiền 350.000.000đ, lãi suất 3,5%/tháng, vay không kỳ hạn. Để đảm bảo cho khoản vay, anh H, chị S làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất số 471, 472, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Tân Thành B, xã Tạ An Khương, tỉnh Cà Mau. Sau khi vay, anh H, chị S trả lãi được 02 tháng, sau đó không trả lãi, không trả vốn.

Nay anh N, chị V yêu cầu anh Hà và chị Siêu trả số tiền 350.000.000đ, lãi tạm tính từ ngày 26/12/2024 đến ngày 26/10/2025 là: $(350.000.000đ \times 20\%) \times 10 \text{ tháng} = 58.000.000đ$, tổng công 408.000.000đ. Anh N, chị V đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2024 và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 819854 cho anh H và chị S.

Đối với anh Trần Việt H, chị Hà Thị S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh chị không có ý kiến đối với nội dung, yêu cầu khởi kiện của anh N, chị V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Lê Anh N, chị Nguyễn Thị V khởi kiện anh Trần Việt H, chị Hà Thị S là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Anh Lê Sơn T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, anh H, chị S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, các bên đương sự cũng đã tuân thủ về hình thức, nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 119, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng giữa các đương sự thực hiện chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự, đó là chưa được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết anh T thừa nhận việc hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Như vậy, theo quy định của khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự “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, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa anh N, chị V với anh H, chị S là vô hiệu. Tuy nhiên, giao dịch vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực.

[4] Xét hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Anh H, chị S có vay của anh N, chị V số tiền 350.000.000đ là thực tế có xảy ra. Từ khi vay đến nay anh H, chị S chỉ trả tiền lãi được hai tháng, mà không trả tiền vốn. Nay anh N, chị V yêu cầu anh H, chị S trả số tiền vốn 350.000.000đ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu tính lãi, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi các bên giao dịch vay tiền có thỏa thuận lãi suất, nhưng lãi suất các bên thỏa thuận 3,5% là cao hơn mức lãi suất do pháp luật quy định. Nay anh N, chị V khởi kiện yêu cầu trả tiền lãi theo quy định của pháp luật. Xét thấy: Yêu cầu của anh N, chị V là phù hợp nên được chấp nhận.

Như vậy, số tiền lãi được tính như sau: $(350.000.000đ \times 20\%) \times 13 \text{ tháng} = 75.833.000đ$. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền 75.800.000đ.

[6] Đối với anh Hà, chị Siêu: Trong quá trình giải quyết anh H, chị S không có phản tố, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của anh N, chị V, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[7] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Anh H và chị S phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 117; Điều 122; khoản 1 Điều 124; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 463 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Anh N và chị Nguyễn Thị V.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 25/10/2024 giữa anh Lê Anh N, chị Nguyễn Thị V với anh Trần Việt H, chị Hà Thị S đối với phần đất có diện tích 4.384m² (bốn ngàn ba trăm tám mươi bốn mét vuông) tọa lạc ấp Tân Thành B, xã Tạ An Khương, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

2. Buộc anh Trần Việt H và chị Hà Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Anh N và chị Nguyễn Thị V số tiền vốn 350.000.000 đồng (ba trăm năm

mười triệu đồng), lãi 75.800.000 đồng (bảy mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng), tổng cộng 425.800.0000 đồng (bốn trăm hai mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày anh Lê Anh N, chị Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Việt H, chị Hà Thị S chậm thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng anh H, chị S còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Buộc anh Lê Anh N, chị Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ trả cho anh Trần Việt H, chị Hà Thị S 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 819.854 do Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp cho anh Trần Việt H ngày 24/8/2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Lê Anh N và chị Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh N và chị V 10.160.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001458 ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau.

4.2. Anh Trần Việt H và chị Hà Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.033.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh