

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 446/2026/DS-PT
Ngày 01 - 7 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và nhà

**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: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 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 258/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 417/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Bùi Thị Phương L**, sinh ngày 11/12/1990; căn cước công dân số 09610007363, cấp ngày 11/01/2023; địa chỉ cư trú: **Khóm E, phường A, tỉnh Cà Mau.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh Đ**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Số A, đường N, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau** (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025) (Có mặt)

Bị đơn: Bà **Nguyễn Kiều T**, sinh ngày 30/4/1977; căn cước công dân số 096177011577, cấp ngày 16/6/2023; địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau** (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Trần Kiều T1**, sinh ngày 30/4/1997; căn cước công dân số 096197010549, cấp ngày 02/01/2023 (Có mặt)

2. Chị **Lê Huyền T2**, sinh ngày 07/11/2006; căn cước công dân số 096306010647, cấp ngày 04/8/2024 (Xin vắng mặt)

3. Anh **Nguyễn Gia H**, sinh năm 2017 (Xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh **Nguyễn Gia H**: Bà **Nguyễn Kiều T**, sinh ngày 30/4/1977 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau**.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn chị **Bùi Thị Phương L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14-5-2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị **Bùi Thị Phương L** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Nguyễn Thanh Đ** trình bày:

Ngày 13/01/2025, chị **L** với bà **Nguyễn Kiều T** có ký kết hợp đồng “chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, tại **Phòng C1**, hợp đồng số 149, nội dung hợp đồng bà **T** chuyển nhượng cho chị **L** diện tích đất là 528,2m²; thửa đất 1388 (nay là thửa 1412); tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại **ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau**, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: CNQSDĐ) số CR 348694 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C** cấp ngày 09/07/2019 do bà **Nguyễn Kiều T** đứng tên. Trang 4 của Giấy CNQSDĐ thể hiện “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho chị **Bùi Thị Phương L**, có xác nhận của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** ngày 21/01/2025.

Ngày 15/01/2025, bà **Nguyễn Kiều T** với chị **L**, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); căn nhà cấp 4 và thửa đất 1388 (nay là thửa 1412); tờ bản đồ số 12; diện tích 528,2m², tọa lạc tại **ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau**. Trong hợp đồng, nếu bà **T** không giao nhà và đất cho chị **L** thì phải bồi thường gấp 02 lần, tức là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), cộng số tiền đất và nhà 400.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Đến nay, bà **T** vẫn chưa giao nhà và đất cho chị **L**, chị **L** đã nhiều lần đề nghị bà **T** giao nhà và đất nhưng bà **T** vẫn không thực hiện.

Do vậy, nay chị **L** làm đơn khởi kiện đến Tòa yêu cầu:

1. Buộc bà **Nguyễn Kiều T** thực hiện “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 149, tại **Phòng C1** ngày 13/01/2025.

2. Buộc bà **Nguyễn Kiều T** thực hiện hợp đồng viết tay “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” ngày 15/01/2025.

3. Buộc bà **Nguyễn Kiều T** giao nhà và đất tọa lạc tại **ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau** tại (Thửa đất 1388 (nay là Thửa 1412), tờ bản đồ số 12, diện tích

528,2m, Giấy CNQSDĐ do bà Nguyễn Kiều T đứng tên, GCN số CR 348694 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 09/07/2019 và trang 4 của giấy CNQSDĐ thể hiện “chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Bùi Thị Phương L”, có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 21/01/2025.

Theo bị đơn bà Nguyễn Kiều T trình bày:

Ngày 13/01/2025, bà T có hỏi vay của chị Bùi Thị Phương L số tiền 200.000.000 đồng, nhưng khi vay tiền chị L không làm hợp đồng vay mà kêu bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giả tạo cho việc vay tiền. Chị L nói khi nào bà T trả tiền xong thì chị L chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Tuy nhiên, chị L không thực hiện lời hứa mà muốn chiếm đất của bà T.

Cách hai ngày sau, cụ thể là ngày 15/01/2025 chị L tiếp tục làm “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà”. Chị L lợi dụng bà T không để ý nên sau khi ghi “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ” chị L ghi thêm vô các chữ như tại Tiêu đề của hợp đồng ghi thêm vô chữ “Và Nhà”; tại trang đầu, dòng 17 từ trên xuống ghi thêm vô chữ “Và Căn Nhà Cấp 4”, qua trang thứ hai chị L chừa trống sau đó ghi thêm vô đoạn “Với số tiền là 400.000.000 (Bốn Trăm Triệu đồng C) Trường hợp bà T không giao Nhà và đất phải bồi thường gấp 02 lần là (T3 Trăm Triệu Đ1)”. Bà T xác định các chữ “Và Nhà”; “Và Căn Nhà Cấp 4”, “Với số tiền là 400.000.000 (Bốn Trăm Triệu đồng Chẵn). Trường hợp bà T không giao Nhà và đất phải bồi thường gấp 02 lần là (T3 Trăm Triệu Đồng)” được ghi sau các chữ viết còn lại. Thực tế, bà T chỉ vay của chị L 200.000.000 đồng và nhận của chị L 200.000.000 đồng vào ngày 13/01/2025 còn chị L cho rằng ngày 15/01/2025 bà T nhận của chị L thêm 200.000.000 đồng tiền bán nhà là không có. Nếu chị L cho rằng bà T nhận thêm 200.000.000 đồng tiền bán nhà thì yêu cầu chị L xuất trình biên nhận.

Do chị Bùi Thị Phương L lừa dối nên bà T có ý kiến là hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/01/2025 và “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà” ngày 15/01/2025.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kiều T1, chị Lê Huyền T2 trình bày:

Bà Nguyễn Kiều T là mẹ ruột của chị Trần Kiều T1 và chị Lê Huyền T2.

Ngày 13/01/2025, bà T có hỏi vay của chị Bùi Thị Phương L số tiền 200.000.000 đồng nhưng khi vay tiền chị L không làm hợp đồng vay mà kêu bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giả tạo cho việc vay tiền. Chị L nói khi nào bà T trả tiền xong thì chị L chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Tuy nhiên, chị L không thực hiện lời hứa mà muốn chiếm đất của bà T.

Cách hai ngày sau, cụ thể là ngày 15/01/2025 chị L tiếp tục làm “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà”. Chị L lợi dụng bà T không để ý nên sau khi ghi

“Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ” chị **L** ghi thêm vô các chữ như tại Tiêu đề của hợp đồng ghi thêm vô chữ “Và Nhà”; tại trang đầu, dòng 17 từ trên xuống ghi thêm vô chữ “Và Căn Nhà Cấp 4”, qua trang thứ hai chị Liều chưa trống sau đó ghi thêm vô đoạn “Với số tiền là 400.000.000 (Bốn Trăm Triệu đồng **C**) Trường hợp bà **T** không giao Nhà và đất phải bồi thường gấp 02 lần là (T3 Trăm Triệu Đ1)”. Tôi xác định các chữ “Và Nhà”; “Và Căn Nhà Cấp 4”, “Với số tiền là 400.000.000 (Bốn Trăm Triệu đồng **C**) Trường hợp bà **T** không giao Nhà và đất phải bồi thường gấp 02 lần là (T3 Trăm Triệu Đồng)” được ghi sau các chữ viết còn lại. Thực tế, bà **T** chỉ vay của chị **L** 200.000.000 đồng và nhận của chị **L** 200.000.000 đồng vào ngày 13/01/2025 còn chị **L** cho rằng ngày 15/01/2025 bà **T** nhận của chị **L** thêm 200.000.000 đồng tiền bán nhà là không có. Nếu chị **L** cho rằng bà **T** nhận thêm 200.000.000 đồng tiền bán nhà yêu cầu chị **L** xuất trình biên nhận.

Do chị **Bùi Thị Phương L** lừa dối bà **T**. Mặt khác, nhà và đất trên là của gia đình bà **T** và các con (là chị **Trần Kiều T1**, chị **Lê Huyền T2**, anh **Nguyễn Gia H**), bà **T** bị chị **L** lừa dối làm hợp đồng chuyển nhượng không thông qua các con nên chị **T1** và chị **T2** có ý kiến là hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/01/2025 và “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà” ngày 15/01/2025.

Do chị **T1** và chị **T2** đi làm ăn xa, việc xin nghỉ đi lại rất khó khăn nên chị **T1** và chị **T2** đề nghị xét xử vắng mặt đến khi kết thúc vụ án.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Bùi Thị Phương L** đối với bà **Nguyễn Kiều T** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2025 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/01/2025 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2025 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/01/2025 là vô hiệu.

Buộc bà **Nguyễn Kiều T** hoàn lại cho chị **Bùi Thị Phương L** số tiền nhận của chị **L** ngày 13/01/2025 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

Chị **Nguyễn Kiều T** không có nghĩa vụ hoàn lại cho chị **Bùi Thị Phương L** số tiền theo hợp đồng ngày 15/01/2025 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 16 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn chị **Bùi Thị Phương L** kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng việc giám định là chưa đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị **Bùi Thị Phương L** là ông **Nguyễn Thanh Đ** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn chị **Bùi Thị Phương L**, sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau về án phí, không buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn chị **Bùi Thị Phương L** khởi kiện bị đơn bà **Nguyễn Kiều T** tiếp tục thực hiện “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 149, tại **Phòng C1** ngày 13/01/2025 và “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” ngày 15/01/2025; bà **T** cư trú tại **xã H, tỉnh Cà Mau** nên Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau thụ lý, giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà” là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét thấy, chị **Bùi Thị Phương L** và bà **Nguyễn Kiều T** có ký kết “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 149 ngày 13/01/2025 tại Phòng công chứng **Lê Bích T4** và “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà” ngày 15/01/2025. Nội dung “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/01/2025 bà **T** chuyển nhượng cho chị **L** thửa đất số 1412, tờ bản đồ số 12, diện tích 528,2m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR348694 cấp ngày 09/7/2019 với giá là 200.000.000 đồng; nội dung “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà” ngày 15/01/2025 bà **T** chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1412, diện tích 528,8m² và căn nhà cấp 4 với giá 400.000.000 đồng. Sự việc ký kết các hợp đồng là các tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà **T** khẳng định không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, giữa chị **L** và bà **T** chỉ có giao dịch vay tài sản, ngày 13/01/2025, bà **T** có hỏi vay của chị **L** số tiền 200.000.000 đồng, nhưng khi vay tiền chị **L** không làm hợp đồng vay mà kêu bà **T** làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giả tạo cho việc vay tiền, thỏa thuận khi nào bà **T** trả tiền xong thì chị **L** chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà **T** nhưng chị **L** không thực hiện lời hứa mà muốn chiếm đất của bà.

[2.2] Do bà **T** không thống nhất có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà mà thực tế ký kết các hợp đồng chỉ để che dấu quan hệ vay tài sản, chị **L** là người khởi kiện nên chị **L** có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu khởi kiện của chị là hợp pháp, có căn cứ. Xét giá trị thực tế của tài sản là đối tượng của các hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ biên bản hòa giải ngày 07/11/2025 (BL67) các đương sự thống nhất giá trị phần đất chị **L** nhận chuyển nhượng của bà **T** là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), đối với căn nhà trên đất chị **L** và bà **T** thống nhất giá trị là 400.000.000 đồng (BL77, 78). Như vậy, tổng giá trị tài sản thực tế là 1.400.000.000 đồng nhưng chị **L** thỏa thuận chuyển nhượng với bà **T** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị 200.000.000 đồng là thấp hơn rất nhiều so với giá trị thật của tài sản. Mặt khác, căn nhà gắn liền với đất bà **T** chuyển nhượng cho chị **L** đang là nơi ở duy nhất của bà **T** và các con là chị **T1**, chị **T4**, anh **H**, các con của bà **T** không đồng ý việc chuyển nhượng nhà, đất và khẳng định bà **T** chỉ vay tiền của chị **L** và lập các hợp đồng chỉ để che đậy giao dịch vay.

[2.3] Xét thấy, suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp, bà **T** không thừa nhận việc chuyển nhượng nhà trên đất, bà **T** khẳng định các chữ “Và Nhà”; “Và Căn Nhà Cấp 4”, “Với số tiền là 400.000.000 (Bốn Trăm Triệu đồng **C**) Trường hợp bà **T** không giao Nhà và đất phải bồi thường gấp 02 lần là (**T3** Trăm Triệu Đồng)” được ghi sau các chữ viết còn lại trong “Hợp Đồng Chuyển Nhượng QSDĐ Và Nhà” ngày 15/01/2025. Để chứng minh cho ý kiến phản đối của bà **T**, bà **T** đã yêu cầu giám định các chữ viết nêu trên. Tại Kết luận giám định số 24/KL-KTHS ngày 13/3/2026 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành Phố Hồ Chí Minh kết luận các chữ “Và Nhà” “Và Căn Nhà Cấp 4” là được điền thêm. Ngoài ra, chị **L** không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác chứng minh có sự việc giao dịch chuyển nhượng nhà trên đất tranh chấp. Do đó, đủ căn cứ chứng minh giữa bà **T** và chị **L** chỉ giao dịch vay tài sản, việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ nhằm để che đậy giao dịch vay tài sản, không thỏa thuận chuyển nhượng nhà như ý kiến của chị **L** trình bày. Chị **L** cho rằng bà **T** có nhận thêm của chị **L** 200.000.000 đồng từ việc bán nhà nhưng như đã nhận định, không có cơ sở xác định bà **T** có bán nhà và chị **L** cũng không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh bà **T** có nhận thêm của chị **L** số tiền 200.000.000 đồng từ việc bán căn nhà cấp 4. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để che dấu quan hệ vay tài sản, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2025 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/01/2025 là vô hiệu do giả tạo, buộc chị **L** và bà **T** hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (buộc bà **T** trả chị **L** 200.000.000 đồng) là đã xem xét đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, toàn diện, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị **L** yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm: Xét thấy, như đã nhận định tại các mục [2.1] đến [2.3] của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện, tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Chị **L** kháng cáo yêu cầu hủy án vì không đồng ý kết luận giám định nhưng chị không yêu cầu giám định lại, không đưa ra được chứng cứ chứng minh kết luận giám định có sai sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện

nguyên đơn cho rằng nhìn bằng mắt thường ông thấy các chữ viết trong Hợp đồng ngày 15/01/2025 là viết cùng thời điểm chứ không điền thêm như kết luận giám định, ngoài ra, ông không có chứng cứ chứng minh kết luận giám định số 24/KL-KTHS ngày 13/3/2026 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành Phố Hồ Chí Minh là không đúng. Do đó, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, do đủ căn cứ chứng minh các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu do giả tạo để che dấu giao dịch vay tài sản nên cần xử lý số tiền vay 200.000.000 đồng trong cùng vụ án. Cấp sơ thẩm buộc bà **T** phải hoàn trả cho chị **L** số tiền vốn vay 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nhưng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người cho vay (chị **L**) cần buộc bà **T** trả số tiền lãi suất của khoản vay theo quy định pháp luật mới giải quyết triệt để các vấn đề của vụ án. Do bà **T** cho rằng có thỏa thuận lãi suất nhưng chị **L** cho rằng chỉ là giao tiền để chuyển nhượng nhà, đất nên thuộc trường hợp các bên đương sự có tranh chấp về lãi suất nên mức lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 268 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Số tiền vay vốn gốc 200.000.000 đồng từ ngày 13/01/2025 đến ngày xét xử (01/7/2026) là 01 năm 05 tháng 18 ngày, mức lãi suất 10%/năm nên số tiền lãi suất buộc bà **T** phải trả cho chị **L** là 29.216.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 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, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 42.000.000 đồng án phí có giá ngạch là chưa đúng quy định, bởi lẽ, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 thì *“người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ”*. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về án phí, không buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch, buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch 11.460.800 đồng do có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 229.216.000 đồng.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 29 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, nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận 01 phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn lại toàn bộ theo quy định.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa 01 phần án sơ thẩm về án phí, như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 109/2026/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Bùi Thị Phương L** đối với bà **Nguyễn Kiều T** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2025 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/01/2025 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2025 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/01/2025 là vô hiệu.

3. Buộc bà **Nguyễn Kiều T** hoàn trả cho chị **Bùi Thị Phương L** số tiền tổng cộng là 229.216.000 đồng (hai trăm hai mươi chín triệu, hai trăm mười sáu ngàn đồng) (trong đó gồm có 200.000.000 đồng vốn gốc và 29.216.000 đồng lãi suất).

Bà **Nguyễn Kiều T** không có nghĩa vụ hoàn trả cho chị **Bùi Thị Phương L** số tiền theo hợp đồng ngày 15/01/2025 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc chị **Bùi Thị Phương L** hoàn trả cho bà **Nguyễn Kiều T** chi phí giám định số tiền là 2.127.500 đồng (hai triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

5. Kể từ ngày chị **Bùi Thị Phương L** có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà **Nguyễn Kiều T** chậm thanh toán số tiền trên cho chị **L** thì bà **T** phải chịu lãi suất chậm trả, thời gian trả lãi tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất chậm trả được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị **Bùi Thị Phương L** phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Ngày 21/5/2025 chị **L** nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0022397 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí toàn bộ. Buộc bà

Nguyễn Kiều T phải chịu án phí có giá ngạch 11.460.800 đồng (Mười một triệu bốn trăm sáu mươi ngàn tám trăm đồng).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị **Bùi Thị Phương L** không phải chịu án phí, chị **L** đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005194 ngày 28/4/2026 của cơ quan Thi hành án **dân sự tỉnh C**, được hoàn lại toàn bộ.

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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản); **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 2 – Cà Mau (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cà Mau (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

Châu Minh Nguyệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Hải Hà Lê Phan Công Trí Châu Minh Nguyệt