

Bản án số: 203/2026/DS-ST
Ngày 21-5-2026
“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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Tấn Lộc

Ông Nguyễn Quốc Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lâm Văn Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 373/2025/TLST-DS ngày 06 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: 180/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1971 (Có mặt)

Căn cước công dân số: 096071014711, cấp ngày 16/9/2021

Địa chỉ: **Ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau**

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Việt B**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 096080015301, cấp ngày 09/8/2021

Đ chỉ: **Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Xuân Đ1**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Căn cước công dân số: 096172002124, cấp ngày 11/11/2022

Địa chỉ: Ấp Cái Hàng, xã Cái Nước, tỉnh Cà Mau

2. Ngân hàng N1 chi nhánh C

Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc N – Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Ông có một phần đất diện tích 17.147m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau), được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2010, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 537923, sổ vào sổ cấp GCN: CH100476 do ông đứng tên quyền sử dụng.

Vào ngày 23 tháng 7 năm 2021 gia đình ông có bị mất trộm hai điện thoại di động sau đó ông có trình báo đến Công an xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là Công an xã H, tỉnh Cà Mau). Khi đó ông Nguyễn Việt B, nguyên là Trưởng Công an xã T có xuống trực tiếp nhà ông để làm việc. Qua trao đổi ông B có hỏi thăm đến hoàn cảnh gia đình ông, biết hoàn cảnh khó khăn của ông nên ông B đã gợi ý giúp đỡ cho ông làm ăn, cụ thể là đào ao nuôi cá chột và nuôi dê cùng với ông B. Nhưng do không có vốn và lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thế chấp cho Ngân hàng N1 chi nhánh C (gọi tắt là Ngân hàng) nên ông B nói chuyển tên cho ông B để ông B vay được số tiền nhiều hơn.

Sau đó ông và ông B có đến Ngân hàng trả số tiền tổng cộng gốc và lãi là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Ông và ông B làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng phần đất ông đứng tên sang cho ông B, tuy nhiên nhà và đất vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng. Sau đó thì ông B đến Ngân hàng làm thủ tục vay tổng số tiền gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), trong đó số tiền ông nhận là 210.000.000 đồng, ông B là 190.000.000 đồng.

Sau khi vay thì ông Bằng K sử dụng số tiền vay vào mục đích đào ao nuôi cá chột và nuôi dê như ông B đã hứa, ông đã liên hệ với ông B nhiều lần để yêu cầu ông B cùng trả tiền cho Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển tên lại cho ông, nhưng ông Bằng K thực hiện. Sau khi ông khởi kiện, tại Tòa án ông B hứa đến tháng 02/2026 ông B sẽ chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để chuyển tên cho ông nhưng ông Bằng K thực hiện.

Do sợ số tiền nợ lãi ngày càng nhiều nên ông đã vay tiền bên ngoài với lãi suất cao để trả cho Ngân hàng, đến ngày 12/5/2026 ông đã liên hệ với Ngân hàng để trả cho khoản vay của ông B, tổng số tiền vốn và lãi là 496.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi sáu triệu đồng), hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B thế chấp cho Ngân hàng trước đó do ông đang giữ. Ông liên hệ ông B để chuyển tên lại cho ông nhưng ông B do bận công chuyện làm ăn cứ hẹn mà không về.

Việc ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt B là giả tạo để nhờ ông B vay tiền giúp. Do đó, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Việt B được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) chứng thực ngày 03/11/2021, số chứng thực 289, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Tại biên bản làm việc ngày 04/12/2025 ông Nguyễn Việt B trình bày:

Vào năm 2021 ông có quen biết với ông T và bà Đ1, khi đó thì giữa ông và ông T, bà Đ1 thoả thuận về việc cùng làm ăn chung như nuôi cá chột, nuôi dê. Khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà Đ1 đang thế chấp cho Ngân hàng, số tiền khoảng 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng), để có vốn làm ăn nên giữa ông và ông T, bà Đ1 thoả thuận chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông để ông vay tiền của Ngân hàng (lúc đó ông T đang nợ xấu), từ lý do đó nên ông T và bà Đ1 chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông và ông đến Ngân hàng N1 chi nhánh C để vay tiền. Ông vay số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), trong đó phần của ông T và bà Đ1 là 210.000.000 đồng, phần của ông là 190.000.000 đồng, ông là người đóng lãi cho Ngân hàng số tiền lãi theo định kỳ. Ông xác định việc ông T và bà Đ1 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông mục đích để ông vay tiền lấy vốn làm ăn, chứ ông T và bà Đ1 không có chuyển nhượng đất cho ông. Phần đất vẫn do ông T và bà Đ1 quản lý, sử dụng. Ông đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất trả lại cho ông T và bà Đ1, tuy nhiên hiện tại ông chưa có tiền để trả cho Ngân hàng chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Ông cam kết đến tháng 02 năm 2026 ông sẽ chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để chuyển tên lại cho ông T và bà Đ1.

Tại biên bản làm việc ngày 04/12/2025 và trong quá trình giải quyết vụ Ngân hàng N1 chi nhánh C trình bày:

Năm 2021 ông Nguyễn Việt B có đến Ngân hàng N1 chi nhánh C (Ngân hàng) để vay số tiền 400.000.000 đồng, khi vay thì ông B có thế chấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Việt B đứng tên quyền sử dụng, phần đất diện tích 17.147m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau). Sau khi ông T khởi kiện đến ngày 12/5/2026 ông T đã đến Ngân hàng trả toàn bộ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng, đến ngày 13/5/2026 thì ông B và ông T đến Ngân hàng để làm thủ tục xóa thế chấp. Hiện tại ông B không còn nợ Ngân hàng và Ngân hàng đã xóa thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trả cho ông B. Do đó, đối với vụ án tranh chấp giữa ông T và ông B thì Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trần Xuân Đl trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau phát biểu:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự: Thụ lý đơn khởi kiện, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về quyền và nghĩa vụ phải thực hiện, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với ông Nguyễn Việt B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T và ông Nguyễn Việt B được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) chứng thực ngày 03/11/2021, số chứng thực 289, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn ông Phan Văn T với bị đơn ông Nguyễn Việt B là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Việt B có địa chỉ cư trú tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng ông Nguyễn Việt B và Ngân hàng N1 chi nhánh C vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Việt B và Ngân hàng N1 chi nhánh C theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn ông Phan Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T và ông Nguyễn Việt B được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) chứng thực ngày 03/11/2021, số chứng thực 289, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T với ông Nguyễn Việt B vào ngày 03/11/2021, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T với ông Nguyễn Việt B vào ngày 03/11/2021 đối với phần đất có diện tích 17.147m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau) là thực tế có xảy ra, hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của các bên tham gia giao dịch đồng thời có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau), từ đó cho thấy về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông B được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/11/2021 đến ngày 10/11/2021 ông B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động động sang cho ông B đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất ông B đã nhận chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông T và ông B đều thống nhất xác định việc chuyển nhượng đất từ ông T sang cho ông B mục đích để ông B vay tiền Ngân hàng được nhiều hơn, làm vốn cùng đào ao nuôi cá chột và nuôi dê. Thực tế, sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất, ông B đã thế chấp cho Ngân hàng N1 chi nhánh C vay số tiền 400.000.000 đồng, sau khi nhận tiền thì ông T và ông B đã chia ra, phần ông T là 210.000.000 đồng, phần ông B là

190.000.000 đồng. Từ đó cho thấy, việc ông T và ông B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) chứng thực ngày 03/11/2021, số chứng thực 289, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD là giả tạo nên ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do phần đất chuyển nhượng hiện do vợ chồng ông T, bà Đ1 quản lý, sử dụng và số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng 550.000.000 đồng thì giữa các bên không có giao nhận đất, tiền chuyển nhượng với nhau nên không đặt ra xem xét.

[3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 537923, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12, diện tích 17.147m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 13/4/2010 cho ông Phan Văn T đã được ghi nhận biến động sang tên ông Nguyễn Việt B vào ngày 10/11/2021. Do đó, các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ lời trình bày của ông T, bà Đ1 tại phiên tòa và các chứng từ ngày 12/5/2026 ông B trả nợ cho Ngân hàng N2 chi nhánh C do đương sự cung cấp thể hiện: Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất thì ông B có thể chấp cho Ngân hàng N2 chi nhánh C để vay số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 12/5/2026 ông Phan Văn T đã trả nợ thay cho ông B, đến ngày 13/5/2026 thì ông T và ông B đến Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp và Ngân hàng đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và ông B đã giao lại cho ông T giữ. Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông B đã chấm dứt nên các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về số tiền ông T và bà Đ1 đã thay ông B trả cho Ngân hàng N2 chi nhánh C tổng số vốn và lãi là 496.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi sáu triệu đồng), ông T, bà Đ1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này mà tự thỏa thuận với nhau. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt xem xét, nếu sau này các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tại phiên tòa là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với ông Nguyễn Việt B nên ông B phải chịu chi phí thẩm định là 1.200.000

đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng). Đối với số tiền trên thì ông **T** đã nộp xong nên buộc ông **B** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **T**.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc ông **Nguyễn Việt B** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 357, 468, 500 Bộ luật Dân sự;

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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn T** đối với ông **Nguyễn Việt B**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phan Văn T** và ông **Nguyễn Việt B** được Ủy ban nhân dân xã **T**, huyện **C**, tỉnh **Cà Mau** (Nay là Ủy ban nhân dân xã **H**, tỉnh **Cà Mau**) chứng thực ngày 03/11/2021, số chứng thực 289, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Việt B** phải chịu chi phí thẩm định là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng), đối với số tiền trên ông **T** đã nộp xong. Buộc ông **B** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông **T** số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông **T** có đơn yêu cầu thi hành án, ông **B** không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông **B** phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông **Nguyễn Việt B** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông **T** có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003898 ngày 04/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh **Cà Mau** được nhận lại.

[4] 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 thoả 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.

[5] Án xử sơ thẩm công khai ông **Phan Văn T** và bà **Trần Xuân Đ1** có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông **Nguyễn Việt B** và **Ngân hàng N1 chi nhánh C** có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu VP-HS.

Nguyễn Văn Đệ

