

Bản án số: 486/2025/DS-PT

Ngày 10 – 12 – 2025

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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Ông Ninh Quang Thế.

2. Ông Đặng Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 353/2025/TLPT-DS, ngày 08/10/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 407/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Việt H**, sinh năm 1957; CCCD: 096057002645 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 14/8/2021. Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm E, Phường A, thành phố C (nay thuộc phường A), tỉnh Cà Mau. SĐT: 0944.952.112.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Tạ Quốc N**, sinh ngày 29/11/1999. CCCD: 096099009096 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/7/2022. Địa chỉ: Khóm F, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau)(văn bản uỷ quyền ngày 20/10/2025)(có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Phạm Thị Tuyết E**, sinh năm 1990; địa chỉ: Số A, đường Đ, Khóm E, Phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc phường A, tỉnh Cà Mau). SĐT: 0915.396.039(có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Phan Thị Mỹ H1**, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A, đường L, Khóm E, Phường A, thành phố C (nay thuộc phường A), tỉnh Cà Mau (có mặt).

3.2. Anh **Phạm Minh T**, sinh năm 1994; địa chỉ: Số A, đường L, Khóm E, Phường A, thành phố C (nay thuộc phường A), tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Việt H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Phạm Việt H là nguyên đơn trình bày: Nguyên vào ngày 14/11/2019, ông vay của bà Phạm Thị Tuyết E tiền 350.000.000 đồng với lãi suất 2%/tháng. Khi vay tiền bà Tuyết E đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Từ đó, ông H với bà Tuyết E có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng 9598, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/11/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS868888 mang tên Phạm Việt H diện tích 202m², theo tờ bản đồ số 30, thửa đất số 129, tọa lạc đường L, Khóm E, Phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01 tháng 11 năm 2019. Khi ký hợp đồng, bà Tuyết E giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Mặt khác, bà Tuyết E thiết lập một hợp đồng thỏa thuận cầm cố tài sản viết tay với nội dung: Ông H cầm cố nhà và đất nêu trên cho bà Tuyết E với số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 5 năm kể từ ngày 14 tháng 11 năm 2019, lãi suất 2%/tháng.

Tuy nhiên, đến ngày 14/11/2024 hết thời hạn vay tiền, ông H yêu cầu bà Tuyết E hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H trả số tiền gốc nhưng bà Tuyết E hứa hẹn nhiều lần và cố tình trốn tránh.

Nay, ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng 9598, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14 tháng 11 năm 2019. Đồng thời yêu cầu bà Phạm Thị Tuyết E trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS868888 mang tên Phạm Việt H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01 tháng 11 năm 2019. Ông H đồng ý thanh toán cho bà Phạm Thị Tuyết E số tiền đã vay 350.000.000 đồng và tiền lãi còn thiếu 14.000.000 đồng.

Theo bị đơn bà Phạm Thị Tuyết E trình bày: Ngày 14/11/2019, bà cho ông H vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, với điều kiện ông H phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H để đảm bảo khoản vay. Khi ông H đồng ý, bà với ông H thực hiện giao dịch tại Phòng C1 và bà giao cho ông H số tiền 350.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H do bà quản lý.

Thời gian sau, ông H có vay thêm của bà 20.000.000 đồng (có biên nhận), sau khi nhận tiền ông H không đóng lãi như thỏa thuận.

Nay, bà yêu cầu ông H thanh toán lại cho bà số tiền gốc 370.000.000 đồng và số tiền lãi 269.000.000 đồng. Bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập 14/11/2019 tại Văn phòng C giữa bà với ông H.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ H1 trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông H về số tiền vợ chồng bà vay của bà E 350.000.000 đồng và ông H có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà E. Ngoài ra, bà H1 xác định việc bà E cho rằng vợ chồng bà vay thêm 20.000.000 đồng bà xác định không có. Nay bà đồng ý cùng ông H trả cho bà E 350.000.000 đồng.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh T trình bày: Anh thống nhất theo lời trình bày của ông H và bà H1.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt H.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Việt H với bà Phạm Thị Tuyết E xác lập ngày 14/11/2019 phần đất có diện tích 206m², thửa số 129, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại đường L, Khóm E, phường A, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

2. Buộc bà Phạm Thị Tuyết E trả cho ông Phạm Việt H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS868888 mang tên Phạm Việt H do SỞ tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01 tháng 11 năm 2019.

3. Buộc ông Phạm Việt H trả cho bà Phạm Thị Tuyết E số tiền 619.000.000 đồng (sáu trăm mười chín triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn ông Phạm Việt H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau, theo hướng không chấp nhận yêu cầu buộc ông trả lãi 269.000.000 đồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Việt H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện 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; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Việt H; Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-

ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau theo hướng không buộc ông H trả cho bà Tuyết E tiền lãi. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Việt H hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Phạm Việt H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Phạm Thị Tuyết E. Yêu cầu bà E trả lại ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đồng ý trả cho bà 350.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền lãi 14.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Việt H:

[3.1] Ông Phạm Việt H thừa nhận có vay của bà Phạm Thị Tuyết E số tiền 350.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự thừa nhận của các bên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3.2] Ông H cho rằng đã trả đủ lãi cho bà Tuyết E và không đồng ý trả khoản tiền lãi còn nợ lại theo yêu cầu là 269.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H không có chứng cứ thể hiện đã hoàn thành nghĩa vụ trả lãi cho bà Tuyết E, nên cấp sơ thẩm buộc ông H tiếp tục trả lãi là có căn cứ.

[3.3] Nguyên đơn ông Phạm Việt H cho rằng bà E không có yêu cầu trả lãi, nhưng Toà án buộc ông H trả lãi là không đúng. Tuy nhiên, giao dịch vay tiền giữa ông H và bà E là giao dịch chính, giao dịch chuyển nhượng nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. Nay, ông H yêu cầu hợp đồng phụ (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vô hiệu, nên buộc phải giải quyết hợp đồng chính (hợp đồng vay tài sản) trong cùng một vụ án, nhằm đảm bảo toàn diện vụ án và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, theo quy định tại khoản 1 Điều 124, khoản 3, 4 Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Từ sự phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Việt H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Mặt khác, tại phần quyết định của bản sơ thẩm cũng không tuyên về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Phạm Việt H trả số tiền 20.000.000 đồng. Đồng thời, tính án phí buộc bà Tuyết E phải nộp đối với số tiền không được chấp nhận cũng chưa chính xác (án phí không được

chấp nhận phản tố đối với số tiền 20.000.000 đồng là 1.000.000 đồng, nhưng lại buộc chịu 4.000.000 đồng), đây là sự nhầm lẫn về số liệu, nên cần được điều chỉnh cho chính xác.

[5] Bà Tuyết E không được chấp nhận yêu cầu đòi ông Phạm Việt H trả số tiền gốc 20.000.000 đồng, nhưng bà Tuyết E đồng ý với bản án sơ thẩm và không kháng cáo. Tại phiên tòa, bà Tuyết E cung cấp chứng cứ ông H nhận của bà số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định của Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Việt H được miễn nộp 300.000 đồng do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên đã được miễn nộp tạm ứng án phí khi kháng cáo (bút lục 110).

[8] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 1 Điều 298, Điều 402, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai, sửa đổi bổ sung năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 24, điểm a, b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 29 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Việt H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Việt H với bà Phạm Thị Tuyết E xác lập ngày 14/11/2019 phần đất có diện tích 206m², thửa số 129, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại đường L, Khóm E, phường A, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

2. Buộc bà Phạm Thị Tuyết E trả cho ông Phạm Việt H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS868888 mang tên Phạm Việt H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01 tháng 11 năm 2019.

3. Buộc ông Phạm Việt H trả cho bà Phạm Thị Tuyết E số tiền 619.000.000 đồng (Sáu trăm mười chín triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Tuyết E đòi ông Phạm Việt H trả số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

5. Án phí dân sự:

5.1. Bà Phạm Thị Tuyết E phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng)(chưa nộp).

5.2. Miễn án phí sơ thẩm có giá ngạch cho ông Phạm Việt H.

5.3. Ông Phạm Việt H được miễn nộp án phí phúc thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Tuyết E phải chịu số tiền 4.860.000 đồng (Bốn triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng). Ông H đã nộp xong, bà E có nghĩa vụ nộp 4.860.000 đồng (Bốn triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng) để hoàn trả cho ông H.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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:

- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 1, tỉnh Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Phan Công Trí