

Bản án số: 202/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 03 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản
là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn
bản phân chia thừa kế vô hiệu, hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là
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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán:

Bà Giang Thị Cẩm Thuý;

Ông Bùi Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuý Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 491/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Đình H, sinh năm 1980.

Căn cước công dân số: 096080005099; cấp ngày: 22/11/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Khóm D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình H: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; Cư trú tại: Đường N, khóm F, phường A, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2026) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1967 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096167002987; cấp ngày: 29/09/2024; nơi cấp: Bộ C1.

Cư trú tại: Khóm E, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Công Đ, sinh năm 1969 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T1: Ông Trần Công Đ, sinh năm 1969; Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo pháp luật (Người giám hộ theo Quyết định số 10/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời)

3. Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Trần Thái T3, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Trần Phước S, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

6. Chị Trần Thị Trúc G, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

7. Cháu Trần Nhựt Q, sinh năm 2009.

Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Nhựt Q: Ông Trần Công Đ, sinh năm 1969; Cư trú tại: Ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo pháp luật (cha cháu Q).

8. Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã S, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cư trú tại: Khóm B, xã T, tỉnh An Giang.

11. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cư trú tại: Khóm B, xã T, tỉnh An Giang.

12. Anh Trần Minh L (chết năm 2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh L: Bà Mai Thị Thủy T5, sinh năm 1993; Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt).

13. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cư trú tại: Khóm E, xã S, tỉnh Cà Mau.

14. Chị Nguyễn Lê Bảo T6, sinh năm 2002 (có đơn xét xử vắng mặt).

Cư trú tại: Khóm D, xã S, tỉnh Cà Mau.

15. Ngân hàng Thương mại cổ phần S1.

Địa chỉ: Số B - B N, phường H, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1: Ông Trần Biên C - Phó phòng G1 (Văn bản uỷ quyền ngày 25 tháng 9 năm 2023) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Đình H là nguyên đơn và bà Trịnh Thị T là bị đơn và ông Trần Công Đ và ông Trần Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Đình H, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Vũ P trình bày: Ngày 04/01/2022 ông Lê Đình H và bà Trịnh Thị T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) đối với các thửa đất số 133 diện tích 26.795m² đất nuôi trồng thủy sản, thửa số 116 diện tích 1.598m² (gồm 300m² đất ở, 1.298m² đất trồng cây lâu năm), các thửa đất trên đều thuộc thửa số 06, giấy chứng nhận QSDĐ số CS 813321 và số: CS 813322 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 16/9/2019 cho bà Trịnh Thị T, đất tọa lạc ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng chuyển nhượng có công chứng đúng theo quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.800.000.000 đồng, tuy nhiên để giảm nghĩa vụ nộp thuế nên các bên giao kết đều thống nhất giá giao dịch ghi nhận trong hợp đồng là 600.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng đã được ông H giao xong cho bà T 1.800.000.000 đồng như thỏa thuận, bà T đã nhận đủ số tiền trên và việc giao nhận tiền được lập thành biên nhận do bà T ký nhận. Thời điểm chuyển nhượng, ông có đến phần đất xem xét hiện trạng phát hiện trên đất có hai ngôi nhà nhưng không có người ở và bà T xác định là nhà của em chồng bà ở tạm để giữ đất cho bà T. Ngày 18/01/2022, ông H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất nêu trên (bằng hình thức chỉnh lý giấy chứng nhận). Sau khi nhận chuyển nhượng và thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho bà T xong phía ông H có yêu cầu bà T giao đất canh tác nhưng bà T cố tình không thực hiện, nhiều lần ông H đến canh tác đất thì bà T, ông Đ, ông T2 có hành vi ngăn cản không đồng ý giao đất, điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H. Phần đất trên hiện ông H thế chấp ngân hàng Thương mại cổ phần S1 (S2) và hiện vẫn chưa thanh toán xong nghĩa vụ cho S2. Để đảm bảo quyền lợi của mình, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết, yêu cầu bà T, ông Đ, ông T1, ông T2 có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất trên. Đối với ngôi nhà trên đất của ông Đ, ông T1 phía ông H đồng ý hỗ trợ số tiền như kết quả định giá để di dời nhà cửa. Trường hợp các ông Đ, ông T1, ông T2 không có nơi ở khác, ông H đồng ý giao lại một phần đất nơi có vị trí ngôi nhà cho

các ông ổn định cuộc sống. Trường hợp tuyên bố vô hiệu hợp đồng ông yêu cầu bà T giao trả lại số tiền đã nhận và tính lãi suất theo quy định pháp luật với mức 20% năm.

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trịnh Thị T trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng bà (chồng là ông Trần Văn B, chết năm 2016) cùng với cha mẹ chồng là bà Lê Thị T7 (chết năm 2013) và ông Trần Văn P1 (chết năm 2005) cùng góp vàng để chuyển nhượng từ bà X năm 1990 với giá là 07 chỉ vàng 24K, trong đó vợ chồng bà góp 03 chỉ, ông P1, bà T7 góp 04 chỉ. Việc chuyển nhượng do vợ chồng bà trực tiếp đứng ra thực hiện, ông B là người đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp ngày 09/3/1994. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng bà không trực tiếp canh tác mà giao lại cho cha mẹ và các anh em chồng trực tiếp quản lý sử dụng, do thời điểm đó gia đình chồng chuyển từ nơi khác đến nên chưa có đất để canh tác. Quá trình sử dụng đất, ông P1, bà T7 nhiều lần yêu cầu ông B vay tiền ngân hàng để đưa cho ông P1, bà T7, số tiền nợ ngân hàng là 360.000.000 đồng. Số tiền này bà T đã trả xong cho ngân hàng, phía ông Đ cũng đã trả lại cho bà được 120.000.000 đồng và hiện vẫn còn nợ lại 240.000.000 đồng chưa thanh toán xong. Năm 2016, ông B chết, toàn bộ phần đất trên được gia đình bà (gồm bà và hai người con là Trần Minh L và Trần Thị L1) thống nhất chuyển tên giấy chứng nhận QSDĐ toàn bộ phần diện tích sang cho bà. Năm 2019, bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Bà xác định bà có nợ tiền của ông H nhiều lần với số tiền là 880.000.000 đồng, là nợ vay, lần đầu là 500.000.000 đồng và các lần vay sau là 380.000.000 đồng, việc vay này không có làm giấy tờ vay. Trong quá trình vay nợ, ông H có yêu cầu bà ký vào giấy nhận nợ ngày 04/01/2022, với nội dung nhận 600.000.000 đồng và Biên nhận tiền đất ngày 24/3/2023, với nội dung đã nhận đủ 1.800.000.000 đồng và đồng ý chuyển QSDĐ cho ông H, yêu cầu giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H và ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất mà bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ để làm tin. Do tin tưởng theo thỏa thuận về việc cầm giấy chứng nhận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho khoảng vay trên nên bà đã đồng ý giao giấy chứng nhận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng hiệu lực hợp đồng cho ông H. Bà xác định bà và ông H chỉ có quan hệ vay nợ mà không có thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ như ông H trình bày, phần đất tuy do bà đứng tên nhưng trong đó bà thừa nhận có một phần là của cha mẹ chồng mà không phải toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận là của bà, việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm đảm bảo cho khoảng nợ vay, với số tiền nợ vay đối với ông H là 880.000.000 đồng.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông H, ký kết ngày 04/01/2022 là vô hiệu, yêu cầu giao trả lại cho ông Đ, T1, T2 phần diện đất tương ứng với tỷ lệ vàng góp của ông P1, bà T7 thời điểm hình thành đất. Đối với số tiền 240.000.000 đồng bà đứng ra thanh toán nghĩa vụ trả tiền Ngân hàng thay cho ông P1, bà T7 trước đây thì không có yêu cầu giải quyết trong vụ án.

- Theo đơn yêu cầu ngày 06/10/2023 của ông Trần Công Đ, đơn yêu cầu của ông Trần Văn T1, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Công Đ, đồng thời đại diện cho ông Trần Văn T1 trình bày: Cha mẹ ông Đ là Trần Văn P1

và Lê Thị T7 có 08 người con, gồm: Trần Thị Tuyết N, Trần Văn T4, Trần Thị Kim D, Trần Văn B, Trần Thị Kim Y, Trần Công Đ, Trần Văn T1, Trần Thanh T2 (Tên gọi khác: Chín). Phần đất tranh chấp là cha mẹ nhờ ông B nhận chuyển nhượng từ bà X bằng nguồn tiền của ông P1, bà T7. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cha mẹ có nhờ ông B đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng và ông B được cấp giấy chứng nhận. Phần đất này ông B cùng gia đình không trực tiếp canh tác mà do ông P1, bà T7 cùng ông Đ, ông T1, ông T2 ở trên đất từ trước cho đến nay. Ông P1, bà T7 có nhờ ông B đứng ra vay tiền Ngân hàng N1 (Ngân hàng N1) để lấy vốn làm ăn. Ông P1, bà T7 chết không có để lại di chúc và cũng chưa trả nợ cho Ngân hàng. Ông Đ nhiều lần yêu cầu ông B chuyển QSDĐ cho ông Đ, ông T2, ông T1 nhưng ông B cho rằng phần đất đã thế chấp Ngân hàng, khi nào anh em ông Đ giải chấp xong khoảng vay thì sẽ chuyển tên. Sau khi ông B chết, bà T trực tiếp thanh toán xong khoảng nợ cho Ngân hàng và giữ giấy chứng nhận sau đó tự ý chuyển sang bà T đứng tên mà anh chị em ông Đ không biết. Đến khi ông H vào đòi lấy đất thì anh em mới biết là đất bà T chuyển nhượng ông H. Việc bà T chuyển nhượng phần đất cho ông H, ông Đ và các anh chị em trong gia đình đều không biết, khoản tiền nợ bà T đứng ra đã trả Ngân hàng là 360.000.000 đồng, anh em ông Đ đã trả được 120.000.000 đồng.

Nay ông yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản phân chia thừa kế giữa bà T, anh L, chị L1 là vô hiệu; do lúc còn sống cha mẹ đã tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông cùng ông T1, T2 nên yêu cầu được nhận thừa kế đối với toàn bộ phần diện tích do cha mẹ tạo lập cho ba anh em của ông đồng sở hữu QSDĐ.

- Theo đơn yêu cầu ngày 17/01/2024, ông Trần Thanh T2 trình bày: Ông yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế giữa mẹ con bà T là vô hiệu, yêu cầu nhận phần đất thừa kế do cha mẹ để lại cho các anh em của ông.

- Ông Trần Văn T4 và bà Trần Thị Kim Y thống nhất trình bày: Ông T4 và bà Y xác định không có yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp có được hưởng thừa kế thì cũng từ chối nhận và giao cho ông Đ, ông T1, ông T2.

- Theo đơn xin xác nhận cùng ngày 11/12/2023 của bà Trần Thị Tuyết N và bà Trần Kim D trình bày: Bà N và bà D xác định không có yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp có được hưởng thừa kế thì cũng từ chối nhận và giao cho ông Đ, ông T1, ông T2.

- Bà Nguyễn Lê Bảo T6 trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông H. Bà T6 tự nguyện cùng ông H liên đới trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 03/01/2024 lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông Trần Biên C trình bày: Ngày 22/02/2023 ông H và bà T6 ký hợp đồng tín dụng số: 202326972032 để vay tiền của Ngân hàng với hạn mức tín dụng với số tiền là 1.500.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp tổng hợp, thời hạn vay 26 tháng, lãi suất 11,5%. Sau khi ký hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho ông H và bà T6 tổng số tiền 1.500.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ số: LD2333400185 và giấy nhận nợ số: LD2333400203. Để bảo đảm khoản nợ vay ông H đã ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp tài sản

số: 202302202061343 do Văn phòng C2 công chứng số: 1656, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2023 thế chấp toàn bộ QSDĐ 28.393m² tại các thửa đất số 116, 133, tờ bản đồ số 6 theo các GCNQSDĐ số: CS 813321 và số: CS 813322 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cùng ngày 16/9/2019 cho bà T đã được chỉnh lý chuyển tên qua cho ông H. Yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà T6 phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.513.661.384 đồng (Trong đó: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, nợ lãi 13.661.384 đồng) tính đến hết ngày 28/7/2025 và kể từ ngày 29/7/2025 ông H và bà T6 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông H. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu của bà Trịnh Thị T. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S1. Chấp nhận một phần yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu chia di sản thừa kế của ông B, ông T1, ông T2. Chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc bà T trả nợ.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/01/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Trịnh Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Đình H ... vô hiệu.

2. Công nhận cho ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 được quyền sử dụng phần đất ..., diện tích 13.815,2m² bao gồm 100m² đất ở, 300m² đất trồng cây lâu năm và 13.415,2m² đất nuôi trồng thủy sản; có tứ cận...

3. Buộc vợ chồng ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 1.513.661.384 đồng, ...

4. Trường hợp ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22/02/2023 thì Ngân hàng thương mại cổ phần S1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng một phần thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06, diện tích 13.815,2m² ... được công nhận quyền sử dụng cho ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 theo bản án này để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu không đủ để trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22/02/2023 thì ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 còn phải liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 bằng các tài sản khác thuộc sở hữu của ông bà cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22/02/2023.

5. Buộc bà Trịnh Thị T trả 990.530.000 đồng tiền lãi cho ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6.

6. Chia giao cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2, ông Trần Văn T1

được quyền sử dụng một phần thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06, diện tích 13.972,4m² bao gồm 200m² đất ở, 1.215,4m² đất vườn và 12.557,0m² đất nuôi trồng thủy sản. Trên đất có 02 ngôi nhà của ông Trần Công Đ, ông Thanh T2 xây dựng và khu mộ. Có tứ cận: ...

Hiện trạng đất tương ứng với các thửa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 tại các vị trí M17-M2'-M18-M18'-M19-M20-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 12/8/2025 ông Lê Đình H là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 12/8/2025 bà Trịnh Thị T là bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa số 116, 133 tờ bản đồ số 06 diện tích 13.815,2m² giáp đất chia cho ông Đ, ông T2 và ông T1 mà Tòa án khu vực 3 - Cà Mau công nhận. Đối với phần tiền, bà T chỉ đồng ý trả cho ông H và bà T6 số tiền cả lãi và vốn là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngày 12/8/2025 ông Trần Công Đ và ông Trần Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng các anh em ông Đ, ông T2 được hưởng di sản thừa kế của cha mẹ theo đo đạc thực tế diện tích 27.787,6m² phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, Trần Văn T8 (nay thuộc ấp T, xã S, tỉnh Cà Mau).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hồ Vũ P đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Đình H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đúng quy định, ông Lê Đình H đã đăng ký thay đổi tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, đã trả tiền đủ. Khi chuyển nhượng ông H ngay tình, khi chuyển nhượng thì bà T không đặt ra vấn đề bên chồng đồng sở hữu. Ông H nhận chuyển nhượng xong đã vay Ngân hàng, khi Ngân hàng thẩm định thì bà T và những người ở trên đất biết và cho thẩm định.

Không có gì chứng minh bà T và ba má chồng của bà T là bà Lê Thị T7 và ông Trần Văn P1 hùn mua đất. Hợp đồng giữa ông H và bà T là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng vay vì vay phải trả lãi.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, công nhận toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng.

Bà T trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử tính lãi lại.

Ông Đ trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử hủy giấy chứng nhận QSDĐ của T, chia thừa kế cho 3 anh em ông.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình H, bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ và ông Trần Thanh T2 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Đình H là nguyên đơn, bà Trịnh Thị T là bị đơn, ông Trần Công Đ và ông Trần Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, ông Trần Thanh T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham dự phiên tòa phúc thẩm, nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T2.

[2] *Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đình H, nhận thấy:*

Các thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 813321 và số: CS 813322 ngày 16/9/2019 cho bà Trịnh Thị T. Trước khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T thì các thửa đất này được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B (chồng bà T). Sau khi ông B chết (19/02/2016), bà T cùng các con là anh Trần Minh L và chị Trần Thị L1 thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế và thống nhất để cho bà T được trọn quyền thừa kế (bút lục 192). Như vậy, về mặt pháp lý, bà T có các quyền của người sử dụng đất bao gồm quyền chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại các Điều 166, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Ông H xác định ngày 04/01/2022, ông và bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Việc chuyển nhượng có ký hợp đồng đã được công chứng tại Văn Phòng C3 số 00007 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà T xác định bà chỉ thế chấp QSDĐ để vay tiền của ông H, nhưng không ký hợp đồng thế chấp mà ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ông H thừa nhận giá chuyển nhượng này là giá giả tạo để giảm thuế, giá chuyển nhượng thật là 1.800.000.000 đồng. Ông H có cung cấp 02 biên nhận ngày 04/01/2022 thể hiện bà T nhận số tiền 600.000.000 đồng và Biên nhận tiền đất ngày 24 tháng 3 năm 2023 thể hiện bà T nhận tiền đất 02 lần với tổng số tiền 1.800.000.000 đồng. Xét thấy, lời trình bày của ông H là không phù hợp và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên đã có sự giả cách về giá vì thời điểm chuyển nhượng giữa hai bên chỉ viết giấy biên nhận số tiền 600.000.000 đồng, đến

ngày 18/01/2022 02 thửa đất này đã được chỉnh lý biên động sang tên ông H nên việc đến hơn 01 năm sau ông H mới giao sổ tiền còn lại là không phù hợp với tập quán mua bán. Mặt khác, giá chuyển nhượng chênh lệch thấp hơn nhiều so với giá Công ty TNHH T9 thực hiện (Tổng giá trị quyền sử dụng đất 3.658.682.200 đồng). Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng có sự giả tạo về giá.

Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng trên phần đất chuyển nhượng đã tồn tại 02 căn nhà cấp 4 của Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2; bản thân ông H cũng xác định tại thời điểm chuyển nhượng ông có đến xem đất và biết trên đất có 02 căn nhà này nhưng lại không tìm hiểu mà nhận chuyển nhượng là không phù hợp. Mặt khác, việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cũng sẽ không thể bàn giao đất trên thực tế vì không có thỏa thuận đối với tài sản trên đất; đồng thời theo ông H xác định giữa các bên có hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế phần đất ông Đ, ông T2 vẫn quản lý, sử dụng không có việc bàn giao đất. Do đó, có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà T về việc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với hai thửa đất 116 và 133 giữa các bên chỉ là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy việc cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23 tháng 5 năm 2023 giữa ông H với bà T vô hiệu do giả tạo, là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình H.

[3] Đối với kháng cáo của ông Trần Công Đ, nhận thấy:

Ông Trần Công Đ kháng cáo yêu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, xác định toàn bộ phần đất tranh chấp là di sản của ông P1, bà T7 để chia thừa kế theo pháp luật.

Nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Tuyết N, ông Trần Văn T4, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Kim Y, ông Trần Công Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Thanh T2 đều xác định các thửa đất đang tranh chấp do cha mẹ của các ông bà là ông P1 và bà T7 đứng ra sang nhượng và nhờ ông B đứng tên hộ. Tuy nhiên, các ông bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc nhận chuyển nhượng đất tranh chấp do ông P1, bà T7 bỏ tiền ra, trong khi các thửa đất này lại do ông B đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên về pháp lý phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông B. Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cho rằng đất của ông P1, bà T7 nhận chuyển nhượng thì phải có nghĩa vụ chứng minh trình bày của mình là có căn cứ.

Ngoài việc các đương sự cho rằng ông Đ, ông T2 đã quản lý, sử dụng trên 30 năm thì không có căn cứ nào chứng minh ông T7, bà P1 là chủ sử dụng đất này. Việc sử dụng công khai, liên tục chỉ được công nhận quyền sử dụng đất khi là chiếm hữu ngay tình. Trong khi đó, lời khai của ông Đ, ông T2 xác định khi cha mẹ còn sống có nhờ ông B vay hộ tiền ngân hàng bằng chính thửa đất do ông B đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nên theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật dân sự thì ông P1, bà T7 buộc phải biết mình không có quyền đối với tài sản này, nên chiếm hữu của ông bà không là chiếm hữu ngay tình và ông bà không được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật dân sự. Như vậy, ông Đ, ông T2 cũng như những người con của ông P1, bà T7 cho rằng toàn bộ quyền sử dụng

đất là di sản thừa kế của ông P1 bà T7 là không có căn cứ.

Tuy ông Đ không có chứng cứ chứng minh toàn bộ quyền sử dụng đất là của ông P1, bà T7 nhưng bà T xác định là vợ chồng bà T cùng cha mẹ chồng góp tiền nhận chuyển nhượng. Bà T cũng đồng ý chia một phần đất của bà P1, ông T7 cho Đ, ông T2, ông T1 nên việc cấp sơ thẩm ghi nhận lời trình bày của bà T xác định các thửa đất số 116, 133 có một phần là di sản thừa kế của ông P1, bà T7 là phù hợp. Từ đó, ngày 11/8/2017, bà T cùng 02 người con là anh Trần Minh L, chị Trần Thị L1 lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, trong đó giao toàn bộ quyền sử dụng các thửa đất số 116, 133 cho bà T quản lý sử dụng. Mặc dù tại thời điểm lập văn bản phân chia di sản thừa kế, giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông B nhưng thực tế một phần quyền sử dụng đất được bà T thừa nhận là do ông P1, bà T7 góp vàng để chuyển nhượng nên phần diện tích tương ứng với phần góp này được xác định là di sản thừa kế của ông P1, bà T7. Việc các đương sự định đoạt toàn bộ phần quyền sử dụng đất không phải là di sản của ông B là không đúng quy định tại Điều 194, Điều 612 của Bộ luật dân sự.

Do đó, việc cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đ, ông T2, ông T1, tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 11/8/2017 được công chứng ngày 11/8/2017 vô hiệu một phần, là phù hợp. Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

[4] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị T, nhận thấy:

[4.1] Do có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và bà T là giả tạo nên việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp. Tuy nhiên, đối với phần quyền sử dụng đất là tài sản của bà T và phần di sản của ông B, bà T cùng các con đã thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế và đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông H. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và ông H vô hiệu nhưng Hợp đồng thế chấp giữa ông H và Ngân hàng được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do đó, đối với việc thế chấp phần quyền sử dụng đất của bà T và phần bà T nhận thừa kế từ ông B thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ. Vì vậy việc cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bên thế chấp là ông H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần S1 vô hiệu một phần đối với phần di sản của ông P1, bà T7 và có hiệu lực đối với phần thuộc quyền sở hữu của bà T; công nhận phần đất của bà T và phần di sản của ông B cho ông H, buộc ông H trả giá trị cho bà T để đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ngân hàng, là có căn cứ.

[4.2] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện giao dịch bị che giấu là giao dịch vay và việc giao nhận tiền giữa hai bên là có thật. Bà T cho rằng bà chỉ nhận của ông H 880.000.000 đồng trong đó lần đầu tiên nhận 500.000.000 đồng và các lần sau cộng lại thành 880.000.000 đồng. Tuy nhiên trình bày của bà T không phù hợp với chứng cứ mà ông H cung cấp; cụ thể là ngày các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng là ngày 04/01/2022 thì cùng ngày bà T ký xác nhận có nhận của ông H số tiền 600.000.000 đồng mà không phải là 500.000.000 đồng như

bà trình bày. Ngoài ra, Biên nhận tiền đất ngày 24/3/2023 có nội dung “...*tôi Trịnh Thị T ... có nhận số tiền 1.200.000.000 đồng tiền mặt của ông Lê Đình H tôi đã nhận ông H hai lần là 1.800.000.000 đồng...về việc chuyển nhượng hai sổ quyền sử dụng đất*”. Bà T thừa nhận các biên nhận này do bà tự viết, tự ký. Bà cho rằng khoản tiền 1.200.000.000 đồng bao gồm cả tiền lãi nhưng không có chứng cứ để chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận. Do có căn cứ xác định ông H đã giao cho bà T tổng số tiền 1.800.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà T không chứng minh được đã thanh toán tiền vay cho ông H nên cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả lãi trên số tiền chậm trả là có căn cứ. Nguyên đơn ông H yêu cầu mức lãi suất 20%/năm; căn cứ hai biên nhận tiền ngày 04/01/2022 và 24/3/2023 không thể hiện lãi suất; bị đơn bà T xác định khi vay thỏa thuận lãi suất 5%/tháng. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng vay giữa các bên là vay có lãi và theo bị đơn xác định mức lãi suất 5%/tháng (60%/năm) vượt quá quy định pháp luật nên thỏa thuận về lãi suất này đã vượt quá lãi suất quy định do đó phần vượt quá sẽ không có hiệu lực; vì vậy việc cấp sơ thẩm chấp nhận mức lãi suất 20%/năm theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên kháng cáo của bà T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, xét thấy ông H đã thế chấp toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 27.787,6m² cho Ngân hàng; cấp sơ thẩm nhận định chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích công nhận và giao cho ông H 13.815,2m² nhưng lại tuyên chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp và không tuyên vô hiệu phần diện tích còn lại là chưa phù hợp, do đó cần điều chỉnh bổ sung phần Quyết định (chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích đã chia giao cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2, ông Trần Văn T1 diện tích 13.972,4m²), mà không cần thiết phải sửa một phần bản án.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Thanh T2; không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ và ông Lê Đình H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[8] Án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà T, ông Đ, ông T2 mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 312, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Thanh T2.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình H, bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Trịnh Thị T. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP S1. Chấp nhận một phần yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu chia di sản thừa kế của ông B, ông T1, ông T2. Chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc bà T trả nợ.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 01 năm 2022, giữa bên chuyển nhượng bà Trịnh Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Đình H được công chứng tại Văn Phòng C3 số 00007 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Công nhận cho ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06, diện tích 13.815,2 m² bao gồm 100 m² đất ở, 300 m² đất trồng cây lâu năm và 13.415,2 m² đất nuôi trồng thủy sản; có tứ cận:

Phía bắc giáp thửa 104, 117, 127.

Phía nam giáp đất chia giao cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2, ông Trần Văn T1.

Phía đông giáp thửa 113 và 153.

Phía tây giáp đường giao thông.

Hiện trạng đất tương ứng với các thửa 1, 2, 3, 4 tại các vị trí M1-M2-M3-M4-M5-M6-M20-M19-M18'-M18-M2'-M17 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3. Buộc vợ chồng ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 số tiền là 1.513.661.384 (Một tỷ năm trăm mười ba triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng), trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn 13.631.507 đồng (Mười ba triệu sáu trăm ba mươi một nghìn năm trăm lẻ bảy đồng), nợ lãi quá hạn 29.877 đồng (Hai mươi chín nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 29 tháng 7 năm 2025, ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22 tháng 02 năm 2023 cho đến khi trả hết nợ gốc.

4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP S1 và ông Lê Đình H vô hiệu 01 phần đối với một phần thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06, diện tích 13.972,4m² bao gồm 200 m² đất ở, 1.215,4 m² đất vườn và 12.557,0m² đất nuôi trồng thủy sản. Trên đất có 02 ngôi nhà của ông Trần Công Đ, ông Thanh T2 xây dựng và khu mộ.

5. Trường hợp ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22 tháng 02 năm 2023 thì Ngân hàng thương mại cổ phần S1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng một phần thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06, diện tích 13.815,2m² bao gồm 100m² đất ở, 300m² đất trồng cây lâu năm và 13.415,2m² đất nuôi trồng thủy sản được công nhận quyền sử dụng cho ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 theo bản án này để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu không đủ để trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22 tháng 02 năm 2023 thì ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 còn phải liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 bằng các tài sản khác thuộc sở hữu của ông bà cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: 202326972032 ngày 22 tháng 02 năm 2023.

6. Buộc bà Trịnh Thị T trả số tiền là 990.530.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) tiền lãi cho ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6.

Kể từ ngày 30/7/2025, bà T chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bà T còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

7. Chia giao cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2, ông Trần Văn T1 được quyền sử dụng một phần thửa đất số 116, 133 tờ bản đồ số 06, diện tích 13.972,4m² bao gồm 200m² đất ở, 1.215,4m² đất vườn và 12.557,0m² đất nuôi trồng thủy sản. Trên đất có 02 ngôi nhà của ông Trần Công Đ, ông Thanh T2 xây dựng và khu mộ. Có tứ cận:

Phía bắc giáp phần đất công nhận cho ông H, bà T6.

Phía nam giáp thửa 126, 139.

Phía đông giáp thửa 153.

Phía tây giáp đường giao thông.

Hiện trạng đất tương ứng với các thửa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 tại các vị trí M17-M2'-M18-M18'-M19-M20-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Buộc ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2, ông Trần Văn T1 liên đới chịu số tiền 21.257.800 đồng (Hai mươi một triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn tám

trăm đồng). Ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2, ông Trần Văn T1 phải thanh toán lại số tiền này cho ông Lê Đình H.

Buộc bà Trịnh Thị T phải chịu số tiền là 10.628.900 đồng (Mười triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn chín trăm đồng). Bà T phải hoàn lại số tiền này cho ông Lê Đình H.

Buộc ông Lê Đình H phải chịu số tiền là 10.628.900 đồng (Mười triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn chín trăm đồng), ông Lê Đình H đã nộp xong.

9. Án phí dân sự.

- Án phí sơ thẩm:

Ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T2 phải liên đới chịu số tiền là 45.173.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu một trăm bảy mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đ đã nộp tạm ứng trước số tiền là 3.550.000 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004447 ngày 18 tháng 01 năm 2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cà Mau) và ông T2 đã nộp tạm ứng trước 3.550.000 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004449 ngày 18 tháng 01 năm 2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cà Mau) nên số tiền này được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Đ, ông T2 đã nộp. Ông Đ, ông T2 còn phải nộp số tiền là 38.073.000 đồng (Ba mươi tám triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

H1 lại cho ông Trần Văn T1 số tiền là 3.550.000 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004448 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cà Mau).

Ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6 phải chịu số tiền là 57.710.000 (Năm mươi bảy triệu bảy trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007344 ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cà Mau). Ông H, bà T6 còn phải nộp số tiền là 57.410.000 đồng (Năm mươi bảy triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

Bà Trịnh Thị T phải chịu số tiền là 87.812.000 đồng (Tám mươi bảy triệu tám trăm mười hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số: 0004060 ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cà Mau). Bà T còn phải nộp số tiền là 87.512.000 đồng (Tám mươi bảy triệu năm trăm mười hai nghìn đồng).

H1 lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 số tiền là 28.719.760 đồng (Hai mươi tám triệu bảy trăm mười chín nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0004432 ngày 22 tháng 01 năm 2024 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cà Mau).

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Đình H, bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ và ông Trần Thanh T2 mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng.

Ngày 13/8/2025 bà T, ông Đ và ông T2 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng, theo các biên lai số 0011618 (Thùy), 0011614 (Đ), 0011613 (T2) và ngày 14/8/2025 ông H đã dự nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 0011623 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Giang Thị Cẩm Thuý

Bùi Anh Tuấn

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Cao Khánh