TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 691/2026/DS-PT Ngày 17- 9 - 2026 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và bồi thường thiệt hại	

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 Nguyễn A Đam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 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: 326/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn:

1/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: 096077003829, cấp ngày 12/8/2021.

2/ Bà Dương Thúy H, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: 096176004472, cấp ngày 12/8/2021.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn A, sinh năm 1992 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2024, có mặt).

Địa chỉ: Số A, T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1/ Ông Thạch Hồng O, sinh năm 1975 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096075005775, cấp ngày 14/8/2021.

2/ Bà Phan Thị Kim P, sinh năm 1982 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096182006517, cấp ngày 25/10/2023.

Tên gọi khác: Bà Phan Kim P, Phan Thị P, Phạm Thị P1, sinh năm 1981.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Kim P: Ông Thạch Hồng O, sinh năm 1975 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2024, có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã L, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hà Ngọc Ý (T), sinh năm 1960 (vắng mặt).

2/ Ông Hà Minh K, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã L, tỉnh Cà Mau.

3/ Ông Phan Hữu H1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã C, tỉnh Cà Mau.

5/ Ngân hàng N1.

Địa chỉ: Số B đường L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc N – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh C, tỉnh Cà Mau (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Thạch Hồng O là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Tấn A trình bày:

** Đối với số tiền 1.200.000.000 đồng*:

Từ ngày 25/12/2014 đến ngày 05/6/2016, vợ chồng ông O và bà P vay tiền của ông T và bà H nhiều lần, bà P là người trực tiếp nhận tiền và ký biên nhận nợ với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, với tổng số tiền là 465.000.000 đồng, các lần vay tiền đều có biên nhận nợ, cụ thể gồm 06 (Sáu) biên nhận nợ: Biên nhận nợ ngày 25/12/2014 (Âm lịch) vay số tiền 50.000.000 đồng, bà P là người nhận tiền và ký vào biên nhận nợ; Biên nhận nợ ngày 16/03/2015 (Âm lịch) vay số tiền 40.000.000 đồng, bà P là người nhận tiền và ký vào biên nhận nợ; Biên nhận nợ ngày 24/05/2015 (Dương lịch) vay số tiền 190.000.000 đồng bà P và ông O là người nhận tiền và ký vào biên nhận nợ; Biên nhận nợ năm 2015 vay số tiền 85.000.000 đồng, do ông Nguyễn Văn T1 nhận tiền và ký; Biên nhận nợ ngày 20/05/2016 (Âm lịch) vay số tiền 50.000.000 đồng, bà P và ông O là người nhận tiền và ký biên nhận; Biên nhận nợ ngày 05/06/2016 (âm lịch) vay số tiền 50.000.000 đồng, bà P là người nhận tiền và ký. Tính đến ngày 02/7/2016, ông O và bà P chưa trả tiền cho ông T và bà Hằng số tiền vay vốn và còn nợ số tiền lãi là 75.975.000 đồng nên vợ chồng ông O và bà P thống nhất chuyển nhượng cho ông T và bà H tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông O và bà P, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 670814 do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2014 với diện tích 161,5 m^2), với số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Tại thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 670814 do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2014 với diện tích 161,50 m^2 của vợ chồng ông O và bà P đã đưa cho ông Phan Hữu H1 (cha ruột bà P) thế chấp cho ông Nguyễn Thanh H2 để vay số tiền 500.000.000 đồng. Đến ngày 02/7/2016 dương lịch, ông H2 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BQ 670814 do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2014 với diện tích 161,50 m^2) của ông O và bà P đã thế chấp cho ông H2, đến Văn phòng C1 trả lại, vợ chồng ông T trực tiếp đưa ông O và bà P số tiền 560.000.000 đồng để trả cho ông H2. Ông H2 có làm tờ "*Xác nhận chứng lý*" xác nhận đã nhận số tiền 560.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, ông O và bà P nhận thêm tại Văn phòng C1 số tiền là 100.000.000 đồng (không làm biên nhận). Như vậy, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông O và bà P nợ vợ chồng ông T và bà Hằng số tiền 1.200.000.000 đồng cụ thể gồm: 465.000.000 đồng (06 biên nhận nêu trên), tiền vợ chồng ông T trả để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H2 là 560.000.000 đồng, tiền lãi nợ 75.000.000 đồng và đưa thêm cho ông O và bà P nhận tại Văn phòng C1 100.000.000 đồng. Đến nay, ông O và bà P chưa trả cho ông T, bà Hằng số tiền 1.200.000.000 đồng.

** Đối với nội dung Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Nội dung công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 670814 do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2014 với diện tích 161,5 m^2) là thực hiện đúng như thỏa thuận của ông T và bà H với vợ chồng ông O và bà P. Nội dung thỏa thuận là sau khi ông O và bà P vay của ông T và bà Hằng số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông O và bà P sẽ công chứng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất số BQ 670814 do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2014 với diện tích 161,50 m^2) cho ông T và bà H đứng tên để làm căn cứ đảm bảo (đúng theo nội dung Hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp được ông T và bà H với ông O và bà P lập ngày 21/6/2016 âm lịch). Hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2016 tại Văn phòng C1 với số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng để giảm chi phí tiền thuế, thực tế không phải chuyển nhượng tài sản với số tiền 500.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, sau khi ông T, bà H và ông O, bà P (đã lập hợp đồng vay thế chấp vào ngày 21/06/2016 âm lịch), nội dung ông O và bà P đã nhận đủ số tiền vay là 1.200.000.000 đồng và cam kết thanh toán lãi suất 1,2%/tháng (tiền lãi mỗi tháng là 14.400.000 đồng), nhưng do đang gặp khó khăn phía nên ông O và bà P xin vợ chồng ông T đóng tiền lãi làm tròn mỗi tháng là 13.000.000 đồng, được ông T và bà H đồng ý. Sau đó, ông O, bà P chỉ thực hiện việc đóng lãi được 02 tháng thì ngưng, không tiếp tục đóng tiền lãi. Ông T và bà H đã yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết (Ban N2 và UBND xã T), tại đây thì bà P vẫn thừa nhận có vay của vợ chồng ông T và bà Hằng số tiền là 1.200.000.000 đồng, tiền lãi mỗi tháng là 13.000.000 đồng, do không có khả năng đóng lãi nên bà P xin giảm lãi xuống từ 13.000.000 đồng/tháng xuống còn 10.000.000 đồng/tháng, ông T và bà H đồng ý.

Tuy nhiên, sau đó ông O và bà P vẫn không thực hiện việc đóng lãi 10.000.000 đồng/tháng cho ông T và bà H.

** Đối với nội dung chuyển nhượng phần đất 38,7 m^2.*

Ngày 11/7/2016, ông O và bà P có thế chấp phần đất có diện tích 38,7 m^2 (phần đất này ông O và bà P nhận chuyển nhượng từ ông Hà Minh K) cho vợ chồng ông T với số tiền 55.000.000 đồng. Đến nay ông O và bà P vẫn còn sử dụng chưa bàn giao đất. Hiện ông O không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất 38,7m^2 cho vợ chồng ông T và đồng ý trả lại số tiền 55.000.000 đồng. Ông T và bà H thống nhất, yêu cầu ông O trả số tiền gốc 55.000.000 đồng và lãi suất.

** Đối với yêu cầu của ông O và bà P về việc bồi thường số tiền 660.000.000 đồng.*

Vì nhà đất đã đứng tên quyền sử dụng của ông T và bà H nên vào tháng 09/2017, vợ chồng ông T có kêu xe đổ cát trước sân để sửa chữa nhà. Việc đổ cát của ông T và bà H không cản trở việc mua bán của ông O và bà P (được chính quyền địa phương làm việc) nên việc ông O và bà P yêu cầu bồi thường số tiền 660.000.000 đồng do đống cát làm ảnh đến hoạt động kinh doanh, mua bán là không có căn cứ nên ông T và bà H không đồng ý

Nay ông T và bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H với ông O và bà P tại Văn phòng C1 ngày 02/7/2016 là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc ông O và bà P trả cho ông T và bà Hằng số tiền nợ gốc là 1.200.000.000 đồng và lãi suất. Buộc ông O và bà P trả cho ông T và bà Hằng số tiền 55.000.000 đồng và lãi suất. Ông T, bà H không đồng ý bồi thường số tiền 660.000.000 đồng cho ông O và bà P.

Tại các lời trình bày tại Toà án, ông Thạch Hồng O (Bị đơn) trình bày:

** Đối với số tiền vay:*

Ngày 21/6/2016, vợ chồng ông có ký "*Hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp"* với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H, với nội dung vợ chồng ông có vay của ông T và bà Hằng số tiền 1.200.000.000 đồng và vợ chồng ông thống nhất vay thế chấp tài sản (Giấy chủ quyền nhà đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43) mà vợ chồng ông đứng tên cho ông T và bà H. Mục đích vợ chồng ông ký "*Hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấ*p" là để xác định giá trị quyền sử dụng đất của vợ chồng ông trị giá 1.200.000.000 đồng, chưa tính giá trị căn nhà trên đất, chứ đây không phải là hợp đồng vay tiền. Ngày 01/7/2016, vợ chồng ông có ký "*Hợp đồng sang nhượng đất"* với ông T và bà H, với nội dung vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông T và bà H phần đất có chiều ngang 6,44 mét x chiều dài 25,6 mét, tổng diện tích là 161,5m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670814 ngày 19/11/2014 số vào sổ chứng nhận CH 06957, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43. Mục đích vợ chồng ông ký "*Hợp đồng sang nhượng đất*" này là để vay số tiền 1.200.000.000 đồng của ông T và bà H. Tuy nhiên, sau đó ông T và bà H không giao tiền cho vợ chồng ông, hai bên không thỏa thuận được nên ông không đồng ý với

"*Hợp đồng sang nhượng đất*" ngày 01/7/2016, ông xác định hợp đồng này không có hiệu lực pháp luật. Ngày 02/7/2016, vợ chồng ông có ký "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với ông T và bà H, với nội dung vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà H, giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 670814 do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2014 với diện tích 161,5 m^2, tọa lạc ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Mục đích vợ chồng ông ký "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" nêu trên là để vay số tiền 500.000.000 đồng của ông T và bà H. Tuy nhiên, ông T và bà H không giao số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông mà giao cho ông Nguyễn Thanh H2 nhận. Với lý do, trước đây ông có ký hợp đồng vay tiền để vay của ông H2 số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên thực tế số tiền 500.000.000 đồng vay từ ông H2 là ông Phan Hữu H1 nhận chứ ông không có nhận khoản nào. Khi đó ông H1 đã tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ670814 cấp ngày 19/11/2014) giao cho ông Nguyễn Thanh H2 cất giữ làm tin. Ông T và bà H giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông H2 nhận chứ không giao cho vợ chồng ông, ông H1 vay tiền và đóng lãi cho ông T và bà H mỗi tháng 6.000.000 đồng (lãi suất 1,2%/tháng). Do đó, vợ chồng ông không đồng ý trả số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông T và bà H. Đối với 06 (Sáu) biên nhận nợ mà nguyên đơn cung cấp và cho rằng là biên nhận vợ chồng ông vay tiền của nguyên đơn là không đúng. Ông xác định các biên nhận đó là do trước đây bà H vay tiền của ông và trả tiền cho ông thì ông làm biên nhận có nhận tiền bà H trả chứ ông không vay tiền của bà H.

** Đối với phần đất có diện tích 38,7 m^2*

Nguồn gốc là vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Hà Minh K với giá 55.000.000 đồng, có làm giấy tay ngày 09/02/2015, vợ chồng ông đã trả đủ cho ông K và hiện nay giữa vợ chồng ông với ông K không có tranh chấp. Phần đất diện tích là 38,7m^2 tọa lạc ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đứng tên và ông K đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng N1 - Chi nhánh C nên chưa chuyển tên cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông có lập giấy tay thế chấp phần đất diện tích 38,7m^2 này cho ông T và bà H để vay số tiền 55.000.000 đồng, trước đây vợ chồng ông đã trả 55.000.000 đồng cho ông T và bà H xong nhưng ông không lấy lại giấy tay thế chấp vay tiền. Nay ông T và bà H yêu cầu trả tiếp thì vợ chồng ông vẫn đồng ý trả số tiền 55.000.000 đồng này nhưng không đồng ý trả tiền lãi.

** Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:*

Ông T và bà H có đổ đống cát trước nhà ông nhằm mục đích cưỡng chế chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông thì ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là yêu cầu ông T và bà H bồi thường số tiền 660.000.000 đồng tính từ ngày đổ đống cát là ngày 20/9/2017 đến ngày xét xử phúc thẩm trước đây (ông xác định ngày công lao động của vợ ông là 400.000 đồng/ngày). Ông xác định vợ ông họ tên đầy đủ là Phan Thị

Kim P, tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670814 ghi Phạm Thị P1 là do nhầm lẫn.

Nay ông đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H với vợ chồng ông tại Văn phòng C1 ngày 02/7/2016 là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ông không đồng ý trả số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi cho ông T và bà H. Ông đồng ý trả cho ông T và bà Hằng số tiền vay là 55.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả tiền lãi. Đồng thời ông yêu cầu ông T và bà H bồi thường số tiền 660.000.000 đồng do đổ đống cát trước nhà ông gây cản trở đến việc mua bán.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hà Minh K trình bày:

Vào năm 2016 ông có chuyển nhượng cho ông O và bà P1 phần đất có diện tích 38,7 m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 55.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên không có làm hợp đồng mà chỉ làm biên nhận vì vợ chồng ông O đưa trước cho ông 2.000.000 đồng, nhưng sau đó không có khả năng thanh toán phần còn lại. Đến tháng 7 năm 2016 thì ông O và bà P1 chuyển nhượng phần đất này lại cho ông T và bà H, việc thỏa thuận chuyển nhượng ông có chứng kiến và có thỏa thuận đối với số tiền còn lại của vợ chồng ông O thì sẽ do vợ chồng ông T trực tiếp trả cho ông và ông đã nhận đủ số tiền còn lại từ ông T và bà H. Phần đất đã chuyển nhượng cho ông O và bà P1 và hiện tại ông O và bà P1 đã chuyển nhượng lại cho ông T và bà H hiện ông vẫn đang đứng tên quyền sử dụng đất, vì toàn bộ phần đất ông đang thế chấp cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh C để vay số tiền là 200.000.000 đồng. Nay ông vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông O và bà P1. Còn tranh chấp giữa ông T, bà H với ông O, bà P1 ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 trình bày:

Vào ngày 29/8/2018 ông Hà Minh K có thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.103 m^2 để vay số tiền 200.000.000 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông K vẫn còn trong thời hạn nên Ngân hàng không yêu cầu ông K phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, nhưng nếu sau này ông K có chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho người khác thì phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Việc tranh chấp của các bên Ngân hàng không có ý kiến, trường hợp không thỏa thuận được sẽ khởi kiện ông K thành vụ kiện khác. Đồng thời, Ngân hàng xin vắng mặt khi xét xử.

Tại biên bản làm việc của Toà án ngày 04/12/2025 ông Phan Hữu H1 trình bày: Trước đây ông không nhớ vào năm nào khi ông chưa bị khởi tố bắt tạm giam thì ông có làm chủ hụi nhưng mất khả năng thanh toán nên ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con và rể của ông là ông O và bà P1 để thế chấp cho ông H2 để vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 02%/tháng, mỗi tháng ông trả lãi cho ông H2 10.000.000 đồng, ông đã trả lãi cho ông H2 được thời gian, nhưng không nhớ chính xác là trả lãi được bao lâu thì không còn khả năng trả lãi nửa nên ông H2

mới khởi kiện thì ông O và bà P1 mới trao đổi với ông T bỏ tiền ra trả cho ông H2 để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã đưa số tiền 500.000.000 đồng trả cho ông H2 có sự chứng kiến của ông, có mặt ông O và bà P1, ông T đưa tiền ngày nào thì không nhớ, ông O và bà P1 đồng ý cho ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cất giữ. Khi ông T đưa tiền trả cho ông H2 thì ông T có yêu cầu ông O và bà P1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T mới đồng ý đưa tiền trả nợ cho ông H2, do cần tiền nên ông O và bà P1 đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tiền 500.000.000 đồng trả nợ cho ông H2. Sau khi trả nợ cho ông H2 xong thì ông là người trực tiếp trả lãi cho ông T đối với số tiền vay 500.000.000 đồng, đóng lãi mỗi tháng 6.000.000 đồng, ông đã trả lãi cho ông T được thời gian nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu tháng thì không có khả năng trả lãi nên ông T mới khởi kiện ông O và bà P1. Việc ông trả lãi cho ông T và ông H2 chỉ nói miệng chứ không có biên nhận. Ông xác định số tiền 500.000.000 đồng vay của ông H2, sau này vay của ông T là do ông vay và ông sử dụng chứ ông O và bà P1 không có sử dụng, do ông đang chấp hành án phạt tù nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại biên bản làm việc ngày 09/4/2026 ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Trước đây ông O và bà P1 có vay tiền của ông vốn lãi hơn 500.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông O và bà P1 đứng tên, ông có khởi kiện tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông O và bà P1 thỏa thuận với ông T và bà H chuyển nhượng hay cầm cố gì thì ông không rõ nhưng lấy tiền để trả nợ cho ông. Thực tế khi ông T và bà H đưa tiền cho ông O và bà P1 tại Văn phòng C1, khi đó ông có chứng kiến. Sau khi ông O và bà P1 nhận tiền từ ông T và bà H xong thì ông O và bà P1 có trả cho ông số tiền hơn 500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông có thấy ông T và bà H có đưa tiền thêm cho ông O và bà P1 số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông không rõ. Do ông O và bà P1 đã trả nợ cho ông xong nên ông đã rút lại đơn khởi kiện (vụ án khác). Trong vụ án này, ông không có liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án thuộc các cấp của Tòa án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Tấn A trình bày:

Các chứng cứ đối với số tiền 1.200.000.000 đồng như sau: Từ ngày 25/12/2014 đến ngày 05/6/2016, ông O và bà P1 có vay tiền của ông T và bà H nhiều lần, bà P1 là người trực tiếp nhận tiền và ký biên nhận nợ với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, với tổng số tiền là 465.000.000 đồng, gồm 06 biên nhận nợ và còn nợ lãi là 75.000.000 đồng; đưa ông O và bà P1 trả cho ông H2 tại Văn phòng C1 là 560.000.000 đồng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng nhận tại Văn phòng công chứng. Đối với số tiền là 55.000.000 đồng là do ngày 11/7/2016, ông O và bà P1 có thế chấp phần đất có diện tích 38,7 m^2 (chuyển nhượng từ ông K) cho vợ chồng ông T với số tiền 55.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông O, do nghĩ tài sản nhà và đất đã đứng tên sở hữu nên

vào tháng 09/2017 ông T có kêu xe đổ cát trước sân để thực hiện việc sữa chữa, việc đổ cát không vi phạm, không cản trở việc mua bán nên ông T và bà H không đồng ý bồi thường cho ông O và bà P1 số tiền 660.000.000 đồng. Nay ông T và bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông O, bà P1 tại Văn phòng C1 ngày 02/7/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/2016 giữa ông Trần Văn T với ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phạm Thị P1, Phan Kim P) đều vô hiệu. Buộc ông O và P thanh toán cho ông T và bà Hằng số tiền vay gốc là 1.200.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm tính từ ngày 02/7/2016 dương lịch đến ngày xét xử số tiền lãi là 2.363.333.000 đồng. Đồng thời, ông T và bà H yêu cầu ông O và bà P trả lại số tiền vốn 55.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm tính từ ngày 11/7/2016 dương lịch đến ngày xét xử số tiền lãi là 108.044.000 đồng, đồng ý đối trừ số tiền lãi đã nhận 26.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T và bà H không đồng ý bồi thường cho ông O, bà P số tiền là 660.000.000 đồng.

Bị đơn ông Thạch Hồng O trình bày: Ông và bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H, chỉ đồng ý trả số tiền vốn 55.000.000 đồng. Ông yêu cầu phản tố yêu cầu ông T và bà H bồi thường thiệt hại do không bán tiệm thuốc tây được từ khi ông T đổ đống cát đến ngày xét xử phúc thẩm là 660.000.000 đồng (ngày công lao động mỗi ngày là 400.000 đồng), hiện đống cát đã di dời xong. Đối với 06 biên nhận nợ bà H cung cấp là do trước đây bà H vay tiền của ông nên khi trả ông có làm biên nhận là có nhận tiền từ bà H. Đối với số tiền 560.000.000 tại văn phòng C2 để trả cho ông H2 là nợ của ông H1 chứ không phải của ông. Ông xác định ông không có vay tiền của ông T và bà H nên không có đóng lãi, còn việc bà P đóng lãi là đóng dùm cho ông H1 (cha ruột bà P). Ngoài ra, ngày 11/7/2016 ông và bà P có thế chấp phần đất có diện tích 38,7 m^2 (trước đây nhận chuyển nhượng từ ông K nhưng chưa chuyển tên) cho vợ chồng ông T với số tiền 55.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông đã trả cho ông T, bà H xong nhưng không làm biên nhận, không lấy lại các giấy tờ gốc liên quan đến số tiền 55.000.000 đồng vì tin tưởng, do không có gì chứng minh cho việc đã trả số tiền 55.000.000 đồng nên ông cũng đồng ý trả lại cho ông T và bà Hằng số tiền gốc là 55.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả tiền lãi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:180/2026/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2016 giữa ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H với ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phạm Thị P1) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/2016 giữa ông Trần Văn T với ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phạm Thị P1, Phan Kim P) là vô hiệu.

Buộc ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy Hằng S tiền 3.700.377.000 đồng (*Ba tỷ bảy trăm triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*).

Ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đúng với diện tích hiện có.

(*Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 15/01/2018 của Trung tâm K2*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1), về việc yêu cầu ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H bồi thường số tiền 660.000.000 đồng (*Sáu trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) đối với bà Hà Ngọc Ý, về việc yêu cầu bà Hà Ngọc Ý di dời chuồng gà.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/5/2026, ông Thạch Hồng O có đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông K1 thống nhất trả cho ông T, bà Hằng số tiền 3.700.337.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại 660.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Thạch Hồng O giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Bởi lẽ, Bản án sơ thẩm Buộc ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy Hằng S tiền 3.700.377.000 đồng là không có căn cứ, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, yêu cầu huỷ hợp đồng trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đối với ông T, bà H có đổ đống cát gây cản trở việc mua bán quầy thuốc tây của vợ ông là bà Phan Kim P là lao động có tay nghề mỗi ngày 400.000 đồng trong thời gian bị ảnh hưởng là 1.650 ngày là 660.000.000 đồng. Việc ông T, bà H đổ cát ông có chụp hình lại, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại là không đảm bảo quyền lợi của ông.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, bởi các chứng cứ đối với số tiền 1.200.000.000 đồng đã thể hiện rõ trong các chứng cứ, tài liệu nguyên đơn đã cung cấp, cụ thể: Từ ngày 25/12/2014 đến ngày 05/6/2016, ông O và bà P có vay tiền của ông T và bà H nhiều lần, bà P là người trực tiếp nhận tiền và ký biên nhận nợ với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, với tổng số tiền là 465.000.000 đồng, gồm 06 biên nhận nợ và còn nợ lãi là 75.000.000 đồng; đưa ông O và bà P trả cho ông H2 tại Văn phòng C1 là 560.000.000 đồng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng nhận tại Văn phòng công chứng.

Đối với số tiền là 55.000.000 đồng là do ngày 11/7/2016, ông O và bà P có thế chấp phần đất có diện tích 38,7 m^2 (chuyển nhượng từ ông K) cho vợ chồng ông

T với số tiền 55.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông O, do nghĩ tài sản nhà và đất đã đứng tên sở hữu nên vào tháng 09/2017 ông T có kêu xe đổ cát trước sân để thực hiện việc sữa chữa, việc đổ cát không vi phạm, không cản trở việc mua bán nên ông T và bà H không đồng ý bồi thường cho ông O và bà P số tiền 660.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thạch Hồng O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Thạch Hồng O trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung và căn cứ kháng cáo của bị đơn Thạch Hồng O thấy rằng:

Bị đơn xác định có ký "*Hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp"* với vợ chồng ông T, với số tiền 1.200.000.000 đồng và vợ chồng ông thống nhất vay thế chấp tài sản mà vợ chồng ông đứng tên cho vợ chồng ông T, mục đích vợ chồng ông ký là để xác định giá trị quyền sử dụng đất của vợ chồng ông là 1.200.000.000 đồng, chưa tính giá trị căn nhà trên đất, chứ đây không phải là hợp đồng vay tiền. Ngày 01/7/2016, vợ chồng ông có ký "*Hợp đồng sang nhượng đất"* với vợ chồng ông T nội dung vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông T phần đất 161,5m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích này là để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông T không giao tiền cho vợ chồng ông, hai bên không thỏa thuận được nên ông xác định hợp đồng này không có hiệu lực pháp luật. Do vợ chồng ông T không giao số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông mà giao cho ông H2 nhận, vì trước đây ông có vay tiền của ông H2 số tiền 500.000.000 đồng, trên thực tế ông Phan Hữu H1 (là cha vợ ông O) vay từ ông H2 số tiền 500.000.000 đồng chứ ông không có nhận, khi đó ông H1 đã tự ý lấy Giấy của vợ chồng ông giao cho ông H2 cất giữ làm tin. Do đó, vợ chồng ông không đồng ý trả số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của vợ chồng ông T.

Đối với 06 (Sáu) biên nhận nợ mà nguyên đơn cung cấp và cho rằng là biên nhận vợ chồng ông vay tiền của nguyên đơn là không đúng, ông xác định các biên nhận đó là do trước đây bà H vay tiền của ông và trả tiền cho ông thì ông làm biên nhận có nhận tiền bà H trả chứ ông không vay tiền của bà H.

[3] Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 150/2024/DS-GĐT, ngày 10/6/2024 của TANDCC tại TP HCM đã nhận định: "Theo Hợp đồng vay tiền và sang tên tài sản thế chấp ngày 21/6/2016 thể hiện ông O, bà P vay của ông T, bà Hằng số tiền 1.200.000.000đ và đồng ý thế chấp tài sản là QSD thửa đất số 18 bằng hình thức sang tên QSDĐ cho ông T, bà H đứng tên; ông O, bà P trả lãi hàng tháng và trả góp cho đến khi trả đủ vốn thì ông T, bà H phải sang tên trả lại QSDĐ cho ông O, bà P. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận có ký kết hợp đồng vay tài sản này. Mặt khác, trên đất có tài sản là các công trình xây dựng kiên cố nhưng hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông O và bà P vẫn quản lý nhà đất. Theo kết quả định giá tài sản xác định giá trị nhà là 90.654.000đ, giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng là 845.583.662đ, là cao hơn nhiều so với giá các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Điều đó cho thấy, thực chất hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/7/2016 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/7/2016 giữa ông O, bà P với ông T, bà H vô hiệu do giả tạo là có căn cứ. Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông O, bà P với ông T, bà H là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản (vay tiền), vi phạm Điều 122 và Điều 129 của BLDS năm 2005. Mặt khác, các đương sự thừa nhận có ký hợp đồng vay tiền ngày 21/6/2016 với số tiền vay trong hợp đồng là 1.200.000.000đ, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm chỉ giải quyết số tiền 500.000.000 đồng mà không giải quyết đối với số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền nêu trên là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết chưa toàn diện, triệt để vụ án".

Từ nhận định của Bản án giám đốc thẩm, có căn cứ để xác định số tiền vay là 1.200.000.000đ. Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông O, bà P phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Hằng số tiền vốn vay là 1.200.000.000đ là có cơ sở.

[4] Đối với số tiền lãi ông T, bà H yêu cầu ông O, bà P trả theo lãi suất quy định nhà nước từ khi vay tiền ngày 02/7/2016 dương lịch đến khi xét xử mức lãi suất 20%/năm. Thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn điều thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2016 là nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Mặc khác, tại các biên nhận, không thể hiện lãi suất hai bên thỏa thuận cụ thể là bao nhiêu, nhưng hợp đồng vay tiền thì thể hiện lãi suất là 1,2%/tháng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H xác định có nhận tiền lãi mỗi tháng 13.000.000 đồng, nhận 02 tháng lãi với số tiền là 26.000.000đ

nên đồng ý đối trừ, phía ông O cho rằng bà P đã đóng lãi dùm cho ông H1 đối với số tiền vay 500.000.000 đồng, đóng nhiều tháng, không phải số tiền là 26.000.000 đồng nhưng không nhớ cụ thể số tiền bao nhiêu, khi đóng lãi không làm biên nhận, ông O thừa nhận không có chứng cứ gì chứng minh là đóng lãi nhiều hơn số tiền mà phía nguyên đơn thừa nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận theo lời trình bày của ông O, chỉ có căn cứ đối trừ lại số tiền lãi mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận có nhận tiền lãi số tiền là 26.000.000 đồng.

Theo khoản 1 Điều 468 BLDS có quy định "Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay".

Từ quy định của pháp luật, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận mức lãi suất 20%/năm và tuyên buộc ông O, bà P phải trả lãi tính từ ngày 02/7/2016 (dl) đến ngày xét xử sơ thẩm 07/5/2026 là 09 năm 10 tháng 05 ngày = 2.363.333.000 đồng – 26.000.000 đồng = 2.337.333.000 đồng là có căn cứ.

[5] Đối với số tiền vay 55.000.000 đồng mà ông T, bà H yêu cầu ông O, bà P trả thì ông O, bà P đồng ý trả. Thấy rằng, đây là sự tự nguyện của các đương sự phù hợp với quy định pháp luật nên Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này và buộc ông O, bà P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà Hằng số tiền vốn 55.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của ông O, bà P, về việc yêu cầu ông T, bà H bồi thường số tiền 660.000.000 đồng. Thấy rằng, việc ông T, bà H đổ cát trước nhà ông O, bà P là thực tế có xảy ra và được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện đống cát do nguyên đơn đổ là không nằm trong khuôn viên quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn mà nằm trên hành lang lộ giới thuộc mốc giới giải tỏa 13 mét của Quốc lộ A. Mặt khác, hình ảnh đống cát thể hiện tại hồ sơ thì đống cát không hoàn toàn chắn lối ra vào khu vực kinh doanh của tiệm thuốc tây Kim P mà vẫn còn lối đi ra, đi vào. Tại phiên toà, bị đơn thừa nhận sau khi nguyên đơn đổ đống cát, ngày hôm sau bị đơn đã dọn đống cát để có lối đi vào nhà, hiện đống cát đã được di dời không còn. Điều này chính quyền địa phương cũng đã giải thích tại biên bản hòa giải ngày 12/9/2019 của UBND xã T: *"nếu việc đổ đống cát gây cản trở giao thông thì UBND xã sẽ yêu cầu ông T di dời"*.

Theo quy định tại Điều 2, Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP, ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của BLDS về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 584 BLDS là phải có đầy đủ các yếu tố sau: Có hành vi xâm phạm đến tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác; có thiệt hại xảy ra và có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm

phạm. Chỉ cần không thoả mãn một trong các yếu tố trên thì không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Từ quy định của pháp luật, thấy rằng bị đơn ông O, bà P xác định do nguyên đơn ông T, bà H có hành vi đổ cát gây thiệt hại, nhưng ngoài lời trình bày của mình thì ông O, bà P không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh việc kinh doanh của bị đơn bị thiệt hại. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P về việc yêu cầu ông T, bà H bồi thường thiệt hại số tiền 660.000.000 đồng.

[7] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng Bản án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H, tuyên buộc ông O, bà P có nghĩa vụ trả tổng số tiền 3.700.377.000đ (Trong đó, tiền vốn là 1.255.000.000đ và tiền lãi là 2.445.377.000đ) là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ.

[8] Án phí phúc thẩm ông Thạch Hồng O phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Hồng O; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 180/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2016 giữa ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H với ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phạm Thị P1) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/2016 giữa ông Trần Văn T với ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phạm Thị P1, Phan Kim P) là vô hiệu.

Buộc ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy Hằng S tiền 3.700.377.000 đồng (*Ba tỷ bảy trăm triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*).

Ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đúng với diện tích hiện có.

(*Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 15/01/2018 của Trung tâm K2*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1), về việc yêu cầu ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H bồi thường số tiền 660.000.000 đồng (*Sáu trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) đối với bà Hà Ngọc Ý, về việc yêu cầu bà Hà Ngọc Ý di dời chuồng gà.

3. Về chi phí đo đạc và định giá:

Ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H phải chịu số tiền 10.005.500 đồng (*Mười triệu không trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng*), đã dự nộp xong.

Ông Thạch Hồng O và bà Phan Thị Kim P (Phan Kim P, Phạm Thị P1) phải trả cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy Hằng S tiền 10.005.500 đồng (*Mười triệu không trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng*).

4. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

- Ông O và bà P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch tổng là 136.558.000 đồng. Ông O và bà P1 có dự nộp tiền tạm ứng án phí 1.320.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003916 ngày 30 tháng 10 năm 2017 được đối trừ, số tiền tiếp tục phải nộp là 135.238.000 đồng.

- Ông T và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 150.00 đồng. Ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H có dự nộp 32.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003802 ngày 02 tháng 10 năm 2017; biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004452 ngày 22 tháng 5 năm 2018 và biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0039148 ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) được đối trừ. Ông T và bà H được hoàn lại số tiền chênh lệch là 31.850.000 đồng (Ba mươi mốt triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn ông Thạch Hồng O phải chịu 300.000 đồng. Đã qua ông Thạch Hồng O có dự nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006323 ngày 19.5.2026 của Thi hành án tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu.

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 4, 7, 8, 34, 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 4 - 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

Nguyễn A Đam