TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 241/2026/DS-PT
Ngày 19 – 3 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Hợp đồng tín dụng

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. Bà Châu Minh Nguyệt.

2. Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

- 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 Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 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: 615/2025/TLPT-DS, ngày 26/11/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Kim P**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Đức B** – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Võ Quốc Á**, sinh năm 1991 (có mặt).

2.2. Bà **Trần Bích T**, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. **Ngân hàng Thương mại cổ phần S**.

Trụ sở: Số G T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Quang H** – Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Nguyễn Tiền G**, ông **Trần Thanh T1** - Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân, Chi nhánh C (Theo giấy ủy quyền số 22/QVUQ-SHBCM ngày 09/7/2024). Địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3.2. Ông **Trần Kiều P1**, sinh năm 1995 (có mặt).

3.3. Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà **Huỳnh Kim P**, sinh năm 1963 (*Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 11 tháng 7 năm 2023*)(có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

3.4. Bà **Võ Huỳnh N**, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau.

***- Người kháng cáo*:** Bị đơn ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Huỳnh Kim P trình bày: Ngày 01/4/2022, bà với ông Võ Quốc Á đến văn phòng công chứng ký hợp đồng thế chấp dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để đảm bảo việc ông Á cho bà vay 300.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Á có viết và ký hợp đồng thế chấp giao cho bà để làm bằng chứng cho việc thỏa thuận thế chấp vay tiền. Theo nội dung hợp đồng thế chấp viết tay, ông Á tự ghi nhận "Có hợp đồng thế chấp với cô Huỳnh Kim P cầm sổ đỏ với trị giá 300.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận (là 4%/tháng) khi nào cô P trả tiền thì trả sổ đỏ" và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363859 do UBND huyện T cấp ngày 04 tháng 11 năm 1997 do bà đứng tên, cho ông Á giữ. Đồng thời, ông Võ Quốc Á cũng giao đủ 300.000.000 đồng tiền vay.

Trong quá trình vay số tiền nêu trên, bà đã trả cho ông Á tiền gốc 100.000.000 đồng và lãi 48.000.000 đồng.

Đến ngày 21/8/2022, bà tiếp tục hỏi vay thêm 100.000.000 đồng, lãi thỏa thuận là 5%/tháng. Sau khi làm giấy nợ, bà N trừ trước tiền lãi 5% trong khoản vay này là 5.000.000 đồng, bà N giao lại cho bà 95.000.000 đồng; Ngày 09/9/2022, bà chuyển đóng lãi 12.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà đã vay của ông Á từ ngày 01 tháng 4 đến ngày 05 tháng 7 năm 2022 là 300.000.000 đồng. Đến ngày 06 tháng 7 năm 2022 đã trả vốn cho ông Á 100.000.000 đồng, nên số tiền vốn vay của ông Á còn lại 200.000.000 đồng.

Đến ngày 01/10/2022, bà không còn khả năng thanh toán lãi cho ông Á tiếp theo, nên đã xin ông Á hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà sẽ trả

vốn lại cho ông Á để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Á không thống nhất. Do đó, bà đề nghị giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông Trần Văn T2 với ông Võ Quốc Á được Văn phòng C1 chứng thực số 5086 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01 tháng 4 năm 2022 vô hiệu (do hợp đồng giả cách che đậy hợp đồng vay). Buộc ông Võ Quốc Á trả lại cho bà G1 chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363859 do UBND huyện T cấp ngày 04 tháng 11 năm 1997, bà đồng ý hoàn trả cho ông Võ Quốc Á, bà Võ Huỳnh N số tiền gốc đã nhận 300.000.000 đồng và áp dụng lãi suất theo quy định của pháp luật và cấn trừ số tiền lãi đã đóng cho ông Á và bà N theo quy định.

Theo bị đơn ông Võ Quốc Á trình bày: Ngày 01/4/2022, bà Huỳnh Kim P chuyển nhượng cho ông phần đất tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau tại Văn phòng công chứng. Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 01/4/2022, bà P đến nhà ông hỏi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 300.000.000 đồng, giấy đang thế chấp tại cửa hàng T4 do muốn vay thêm nhưng cửa hàng không đồng ý. Ông đồng ý cho vay, nên đưa cho bà P số tiền 150.000.000 đồng để bà P lấy giấy chứng nhận và làm hợp đồng. Sau khi lấy giấy chứng nhận, ông phát hiện diện tích đất không đúng, nên không đồng ý thế chấp và đòi tiền lại thì bà P quyết định chuyển nhượng phần đất và diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông đã giao tiền cho bà P xong. Ngày 15/9/2022, bà P ký giấy chuyển quyền cho ông theo quy định. Đến ngày 21/4/2022, ông đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc sang bán đã hoàn thành, nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà P.

Cùng ngày 01/4/2022, con bà P là Trần Kiều P1 và bà Huỳnh Kim P có bán cho ông một chiếc xe ô tô tên Trần Kiều P1 với số tiền 460.000.000 đồng, ông đã trả cho ông P1 và bà P số tiền mặt là 130.000.000 đồng, do xe trả góp, nên hàng tháng ông trả góp số tiền còn lại là 330.000.000 đồng. Khoảng cuối tháng 4/2022, bà P hỏi vay thêm 100.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận 12%. Ngày 31/5/2022, con bà P là Trần Kiều P1 chuyển khoản tiền lãi 12.000.000 đồng. Đến ngày 06/7/2022, Trần Kiều P1 đóng lãi và trả tiền gốc cho ông 100.000.000 đồng, nên việc vay tiền đã kết thúc. Đến ngày 03/8/2022, Trần Kiều P1 chuyển nhầm cho ông số tiền 12.000.000 đồng, ngày 04/8/2022 ông đã chuyển trả P1.

Ngày 21/8/2022, bà P có vay của bà Võ Huỳnh N là em gái ông số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận. Ngày 09/9/2022, ông P1 chuyển khoản tiền lãi cho bà N 12.000.000 đồng, đây là thỏa thuận với bà N.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng S1 yêu cầu vợ chồng ông trả tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 12/9/2025 là 3.572.868.740 đồng và tiền lãi phát sinh, thì ông đồng ý trả số tiền trên và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng S1.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S trình bày: Ngày 27 tháng 07 năm 2022, Ngân hàng S1 cùng với ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T, ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 0128/2022/HDTDTDH-CN/SHB 131600, với nội dung chính như sau: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay trong hạn từ ngày 28/07/2022 đến ngày 28/07/2023 là 11,5%/năm.

Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên là ngày 28/07/2023, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 28/07/2023 và các lần tiếp theo. Thời hạn vay: 239 tháng (tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên). Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua bất động sản tại thửa số 0844, tờ bản đồ số 01, tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Để đảm bảo tiền vay, bên vay đồng ý thế chấp cho Ngân hàng S1 theo 02 hợp đồng thế chấp ngày 27/07/2022 và ngày 27/7/2022, tài sản 01 tại: ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo GCNQSDĐ số K 563859 do UBND huyện T cấp 14/11/1997, CNVPĐKĐĐ huyện Trần Văn T3 ghi nhận thay đổi 21/04/2022, thuộc QSH/sử dụng của ông Võ Quốc Á; Tài sản 02 tại: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau theo GCNQSDĐ số CE 877951 do Sở TN&MT tỉnh C cấp 21/03/2017, ghi nhận thay đổi ngày 20/07/2022, thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Võ Quốc Á.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T đã vi phạm hợp đồng về việc trả nợ gốc và nợ lãi. Do đó, Ngân hàng S1 khởi kiện yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Á, bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S1 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tổng số tiền S1 yêu cầu ông Á, bà T thực hiện tính đến ngày 12/9/2025 là 3.572.868.740 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi người bị kiện thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho S1.

Trong trường hợp ông Á, bà T không có khả năng trả nợ thì yêu cầu Toà án buộc ông Á, bà T phải giao tài sản bảo đảm cho S1 để xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Kiều P1 trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của mẹ ông là bà P. Đối với khoản vay của ông Á, bà T, mẹ ông đã nhờ ông chuyển khoản trả tiền lãi cho ông Á vào ngày 31/5/2022 số tiền 12.000.000 đồng, ngày 06/7/2022 trả vốn 100.000.000 đồng và tiền lãi là 12.000.000 đồng, ngày 03/8/2022 chuyển khoản tiền lãi 12.000.000 đồng. Ngày 04/8/2022, ông Á chuyển khoản lại cho ông là tiền trả tiền vay của xe ô tô mà ông Á mua của ông. Đến 21/8/2022, mẹ ông có vay của bà N là em ông Á số tiền 100.000.000 đồng, nên nhờ ông chuyển khoản cho bà N để trả tiền lãi số tiền 12.000.000 đồng vào ngày 09/9/2022 cho ông Á.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Huỳnh N trình bày: Bà xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bà P về việc đòi bà P trả tiền vay số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi. Đồng thời bà có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim P đối với ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Kim P, ông Trần Văn T2 với ông Võ Quốc Á được Văn phòng C1 chứng thực số 5086 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01 tháng 4 năm 2022 đối với phần đất có diện tích 3.400 m^2, thuộc thửa đất số 0844, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Bà Huỳnh Kim P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích diện tích 3.400 m^2, thuộc thửa đất số 0844, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

2. Buộc bà Huỳnh Kim P trả cho ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T số tiền 306.483.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T.

Buộc ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S tính đến ngày 12/9/2025 với số tiền 3.572.868.740 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

Trường hợp bà T và ông Á không trả được tổng số tiền nợ trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại ấp A, xã K, huyện U theo Giấy CNQSDĐ số 877951 cấp ngày 21/3/2017, ghi nhận thay đổi ngày 20/7/2022 thuộc quyền sử dụng ông Á để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp số: 0129/2022/HDTC-CN/SHB131600 ký ngày 27/07/2022.

4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0128/2022/41DTC-CN/SHB131600 ký ngày 27/07/2022 đối với Quyền sử dụng đất tại Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo GCNQSDĐ số K 563859, cấp ngày 14/11/1997, ghi nhận thay đổi ngày 21/4/2022 thuộc quyền sử dụng của ông Võ Quốc Á vô hiệu.

5. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trả lại bà Huỳnh Kim P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363859 do UBND huyện T cấp ngày 04 tháng 11 năm 1997, hiện đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận thay đổi ngày 21 tháng 4 năm 2022 do ông Võ Quốc Á đứng tên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền thoả thuận thi thành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2025, người liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo yêu cầu được chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập.

Ngày 29/9/2025, bị đơn ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T kháng cáo không đồng ý với quyết định của Toà án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Quốc Á; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Trần Bích T vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Đồng thời, Ngân hàng TMCP S yêu cầu tạm ngừng phiên toà để xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ.

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 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bị đơn bà Trần Bích T; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau. 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:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S 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.

[1.2] Người kháng cáo bị đơn bà Trần Bích T đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt lần 2 không có lý do, được xem là từ bỏ quyền kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn bà Huỳnh Kim P yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông Trần Văn T2 với ông Võ Quốc Á được Văn phòng C1 chứng thực số 5086 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01 tháng 4 năm 2022 vô hiệu (do hợp đồng giả cách che đậy hợp đồng vay). Buộc ông Võ Quốc Á trả lại cho bà G1 chứng chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363859 do UBND huyện T cấp ngày 04 tháng 11 năm 1997 và bà đồng ý hoàn trả cho ông Võ Quốc Á và bà Võ Huỳnh N số tiền gốc đã nhận 300.000.000 đồng và áp dụng lãi suất theo quy định của pháp luật và cấn trừ số tiền lãi đã đóng cho ông Á và bà N theo quy định.

[2.2] Ngân hàng TMCP S yêu cầu độc lập: Buộc ông Á, bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S1 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tổng số tiền S1 yêu cầu ông Á, bà T thực hiện tính đến ngày 12/9/2025 là 3.572.868.740 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi người bị kiện thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho S1. Trong trường hợp ông Á, bà T không có khả năng trả nợ

thì yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc Á:

[3.1] Bà P và ông Á thừa nhận các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 đối với diện tích 3.400m^2 với giá 300.000.000 đồng. Ông Á đã đưa và bà P đã nhận số tiền 300.000.000 đồng, thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Bà P cho rằng bà nhận 300.000.000 đồng từ ông Á là do bà vay tiền, để đảm bảo cho việc trả tiền, ông Á buộc bà ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/4/2022. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bà P cung cấp hợp đồng thế chấp viết tay ghi ngày 01/4/2022, thể hiện nội dung bà P2 cầm sổ đỏ với số tiền 300.000.000 đồng; các lần con bà P chuyển khoản trả tiền lãi, một phần tiền gốc (bút lục 02; 12-15); tin nhắn zalo, ông Á yêu cầu nguyên đơn đóng tiền lãi (bút lục 19, 20). Bị đơn ông Võ Quốc Á thừa nhận có nhận toàn bộ các số tiền như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên số tiền này trong một giao dịch khác, không liên quan đến việc vay tiền như bà P trình bày. Xét thấy, bị đơn ông Võ Quốc Á chỉ trình bày, mà không có chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Từ phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 giữa bà P với ông Á, bà T là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản, nên tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, theo quy định tại Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S:

[4.1] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 giữa Ngân hàng với ông Á, bà T đối với diện tích 3.400m^2, đảm bảo về mặt hình thức và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

[4.2] Ngân hàng cho rằng, trước khi ký kết hợp đồng thế chấp: Ngân hàng có xuống trực tiếp đất thế chấp để thẩm định, chụp hình và xác định trên đất không có công trình hay tài sản của ai khác. Đồng thời, Ngân hàng cung cấp hình ảnh đã chụp khi thẩm định. Căn cứ vào các chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, xét thấy: Ngân hàng tự đi thẩm định trên cơ sở quyền sử dụng đất thế chấp do người thế chấp xác định, mà không có cơ quan có thẩm quyền khẳng định vị trí người thế chấp xác định đúng với quyền sử dụng đất được cấp cho người thế chấp, nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của Ngân hàng về việc khi nhận thế chấp có thẩm định tài sản đúng với tài sản nhận thế chấp.

[4.3] Bên cạnh, diện tích đất tranh chấp, từ trước đến nay đều do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng; xây dựng nhà kiên cố trên đất. Nhưng khi nhận thế chấp, Ngân hàng không phát hiện, trong quá trình nhận thế chấp, Ngân hàng cũng không tiến hành kiểm tra tài sản nhận thế chấp; hơn nữa giá trị định giá tài sản thế chấp của Ngân hàng cao hơn rất nhiều lần so với giá trị ghi nhận trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông Á. Cho nên, không có cơ sở xác định Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình trong vụ việc này, theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc tạm ngừng phiên toà theo yêu cầu của đương sự là không cần thiết.

[5] Từ sự phân tích tại mục [4], [5], bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của, 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.

[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:

[7.1] Bị đơn không được chấp nhận kháng cáo, nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 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.

[7.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thườngvụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

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 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 124, 131, 292, 293, 297, 299, 303, 317, 318, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 90, 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2, khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Bích T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Kim P đối với ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Kim P, ông Trần Văn T2 với ông Võ Quốc Á được Văn phòng C1 chứng thực số 5086 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01 tháng 4 năm 2022 đối với phần đất có diện tích 3.400 m^2, thuộc thửa đất số 0844, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau vô hiệu. *(Phần đất có vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363859 do UBND huyện T cấp ngày 04 tháng 11 năm 1997 cho bà Huỳnh Kim P hiện đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận thay đổi ngày 21 tháng 4 năm 2022 do ông Võ Quốc Á đứng tên).*

1.2. Bà Huỳnh Kim P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích diện tích 3.400 m^2, thuộc thửa đất số 0844, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

2. Buộc bà Huỳnh Kim P trả cho ông Võ Quốc Á, bà Trần Bích T số tiền 306.483.000 đồng (Ba trăm lẻ sáu triệu bốn trăm tám mươi ba ngàn đồng).

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, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T.

3.1. Buộc ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tính đến ngày 12/9/2025 với số tiền 3.572.868.740 đồng (Ba tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi đồng) (trong đó, tiền vay gốc 3.000.000.000 đồng; tiền lãi 572.868.740 đồng).

3.2. *Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.*

3.3. Trường hợp bà T và ông Á không trả được tổng số tiền nợ trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại ấp A, xã K, huyện

U theo Giấy CNQSDĐ số 877951 cấp ngày 21/3/2017, ghi nhận thay đổi ngày 20/7/2022 thuộc quyền sử dụng ông Á để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp số: 0129/2022/HDTC-CN/SHB131600 ký ngày 27/07/2022.

4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0128/2022/41DTC-CN/SHB131600 ký ngày 27/07/2022 đối với Quyền sử dụng đất tại Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo GCNQSDĐ số K 563859, cấp ngày 14/11/1997, ghi nhận thay đổi ngày 21/4/2022 thuộc quyền sử dụng của ông Võ Quốc Á vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trả lại bà Huỳnh Kim P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363859 do UBND huyện T cấp ngày 04 tháng 11 năm 1997, hiện đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi nhận thay đổi ngày 21 tháng 4 năm 2022 do ông Võ Quốc Á đứng tên.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T thanh toán chi phí thẩm định cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự:

6.1. Nguyên đơn bà Huỳnh Kim P được miễn nộp. Hoàn trả cho bà Huỳnh Kim P số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011219 ngày 31/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

6.2. Buộc bị đơn ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T phải liên đới chịu án phí có giá ngạch 103.457.375 đồng (Một trăm lẻ ba triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng) và án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

6.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 45.553.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006188 ngày 26/01/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

6.4. Buộc bị đơn ông Võ Quốc Á và bà Trần Bích T mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Á đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000562 và bà T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000560 cùng ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

6.5. Ngân hàng Thương mại cổ phần S phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000572 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

7. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi

hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 2, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 2, tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Lê Phan Công Trí