

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 398/2025/DS-ST
Ngày 18 - 12 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Huỳnh Hường
Bà Đỗ Mỹ Lil

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Trần Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 489/2025/QĐXXST-DS ngày 12/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N3 (A). Địa chỉ: Số B đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn N – Phó giám đốc Ngân hàng N3, chi nhánh T1 (Có mặt), (Văn bản uỷ quyền số 716/NHN₀TVT-TH ngày 05 tháng 12 năm 2022.

- Bị đơn: Ông Lê Chi L. Sinh năm: 1961. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị N1. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

+ Ông Lê Văn T. Sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

+ Bà Huỳnh Mỹ H. Sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

- + Ông Lê Văn K. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Xin vắng)
- + Bà Nguyễn Bé L1. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Xin vắng)
- + Ông Huỳnh Văn M. Sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Có mặt)
- + Bà Đặng Kim Đ. Sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Vợ ông M) (Vắng mặt).
- + Ông Huỳnh Văn B. Sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Con ông M) (Vắng mặt)
- + Bà Huỳnh Thị L2. Sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau (Xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như lời trình bày tại phiên toà của phía nguyên đơn, thể hiện:

Vào ngày 15/11/2019, A chi nhánh huyện T1 và ông Lê Chi L ký hợp đồng tín dụng số **LAV – 201905643/HĐTD**, phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng, mức dư nợ cao nhất 270.000.000 đồng, số tiền vay cụ thể được tính cho từng lần nhận nợ và được theo dõi tại phụ lục hợp đồng hoặc giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay để sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, mức lãi suất được quy định cụ thể trên giấy nợ nhận từng lần, thời hạn của hạn mức tín dụng là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, cùng ngày ông L ký giấy nhận nợ số tiền 204.000.000 đồng; và ký hợp đồng tín dụng số **LAV – 201905644/HĐTD**, phương thức cho vay từng lần, mức dư nợ cao nhất 450.000.000 đồng, số tiền vay cụ thể được tính cho từng lần nhận nợ và được theo dõi tại phụ lục hợp đồng hoặc giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay để sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, mức lãi suất được quy định cụ thể trên giấy nhận nợ từng lần, thời hạn của hạn mức tín dụng là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, cùng ngày ông L ký giấy nhận nợ số tiền 450.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng, ông Lê Chi L đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số TH01142/HĐTC ngày 11/11/2019, thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số M681527 do UBND huyện T cấp ngày 07/02/1999, diện tích 37.700m², tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau).

Tính đến ngày 17/12/2025 ông L còn nợ tiền vay gốc là 654.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 517.743.329 đồng.

Nay, A yêu cầu ông Lê Chi L thanh toán số tiền tính đến ngày 17/12/2025 là 1.171.743.329 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo theo hợp đồng tín dụng và các

giấy nhận nợ đến khi trả dứt nợ. Trường hợp ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Lê Chi L trình bày: Ông L thống nhất với phía nguyên đơn về nội dung giao dịch. Ông L đồng ý thanh toán lãi phát sinh nêu chậm thanh toán và ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Phần đất thế chấp cho A ông L có cổ cho bà Huỳnh Thị L2, ông Huỳnh Văn M, có tặng cho ông Lê Văn T khoảng 07, 08 công.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M trình bày: Vào năm 1995, ông Huỳnh Văn M có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn S (Cha ruột ông Lê Chi L) và ông Lê Chi L phần đất diện tích 05 công tầm lớn, giá chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Từ khi chuyển nhượng phần đất do ông M canh tác. Ông M đã thanh toán đủ số vàng, nhưng chưa tách Quyền sử dụng đất. Khi phát sinh tranh chấp với A, ông L cho rằng phần đất giao cho ông M canh tác là do “cổ” là không đúng. Việc thoả thuận cho chuộc lại là do có mối quan hệ họ hàng, nhưng phải theo “giá thị trường”, nhưng ông L đã không chuộc lại trong thời hạn ấn định. Nay ông M yêu cầu ông L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/4/1995, với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.480m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: Ông là con ruột của ông Lê Chi L, nguồn gốc đất ông T yêu cầu là của ông Lê Văn S (chết năm 2021), Cao Thị C (chết năm 2019) - là ông bà nội của ông Lê Văn T. Tổng phần đất của ông S, bà C khoảng hơn 30 công, ông S cho ông L canh tác, chỉ chừa lại canh tác khoảng 07 công. Ông T được ông S, bà C nuôi từ nhỏ đến khi lập gia đình và cùng canh tác phần đất diện tích khoảng 07 công tầm lớn, phần của ông S. Năm 2014, ông S lập giấy tay cho vợ chồng ông T toàn bộ phần đất ông S quản lý. Tuy nhiên, do mối quan hệ gia đình nên ông Lê Chi L đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất. Ông T, bà H (vợ ông T) canh tác liên tục phần đất được tặng cho đến nay. Hiện trạng phần đất có bờ bao riêng, trên đất có 01 căn nhà tình nghĩa cấp cho bà C hiện nay do ông T, bà H sinh sống. Ông S, bà C do ông T, bà H thờ cúng. Ông T, bà H không biết việc ông L thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm phần đất của ông T được tặng cho. Ông T, bà H không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất bao gồm phần đất ông T được ông S tặng cho. Ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, ông Lê Chi L với ông Lê Văn T ngày 15/6/2014, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.374,6m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Mỹ H trình bày: Bà H thống nhất với trình bày của ông T. Bà H kết hôn với ông T thời gian nào không nhớ, nhưng

từ khi kết hôn vợ chồng bà H chung sống cùng bà C. Gia đình ông T đều thừa nhận đối với phần đất được tặng cho, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp. Bà H thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 12/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn K, bà Nguyễn Bé L1 thống nhất trình bày:

Ông K, bà L1 là con trai và con dâu sống chung nhà cùng ông L, theo ông K phần đất ông L thế chấp cho A có cổ cho ông M 05 công, cổ cho bà L2 07 công và 01 phần do ông T canh tác. Trên phần đất có 01 căn nhà của vợ chồng cất trị giá khoảng 700.000.000 đồng. Việc ông L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông K không biết. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp ông K, bà L1 yêu cầu được quyền ưu tiên mua đối với phần đất mà ông K, bà L1 đã xây dựng nhà.

Tại biên bản làm việc ngày 16 tháng 9 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà là vợ ông Lê Chi L (đã ly hôn). Phần đất ông L thế chấp cho A có nguồn gốc từ cha mẹ ruột ông L tặng cho. Hiện tại bà N1 đang sinh sống chung nhà với vợ chồng ông K trên phần đất của ông L. Căn nhà trên đất là do vợ chồng ông K xây dựng. Việc ông L thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N1 không biết. Một thời gian sau bà N1 mới biết. Bà N1 không có ý kiến gì đối với các yêu cầu liên quan đến vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L2 trình bày: Vào ngày 06/7/2016a, bà có nhận cổ của ông Lê Chi L 01 phần đất diện tích 07 công, giá cổ là 30 chỉ vàng 24k. Phần đất từ khi cổ bà L2 cho ông L thuê lại canh tác với giá mỗi năm 8.000.000 đồng. Giữa bà L2 và ông L không có tranh chấp. Trường hợp phát sinh tranh chấp bà L2 sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định. Riêng đối với các đương sự vắng mặt không rõ lý do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A đối với ông Lê Chi L đối với hợp đồng tín dụng, buộc ông L trả ngân hàng đủ cả tổng số tiền gốc và lãi là 171.743.329 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi trả dứt nợ. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản tuyên vô hiệu một phần đối với

diện tích được chấp nhận hợp đồng tặng cho ông T diện tích 9.460m². Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với các bên liên quan (ông L, ông S). Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn M. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và ông L vô hiệu, buộc ông M trả lại phần đất theo đo đạc thực tế cho ông L, buộc ông L trả 14 chỉ vàng 24k cho ông M cùng số tiền bồi thường do lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng vô hiệu bằng giá trị được tính từ số tiền chênh lệch giữa giá thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp này trừ đi 14 chỉ vàng 24k, chia đôi giá trị chênh lệch buộc ông L phải trả lại cho ông M. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng buộc các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Các đương sự vắng mặt tại phiên toà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử, nhưng vắng mặt không rõ lý do và có đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung giao dịch, cụ thể:

Vào ngày 15/11/2019, A chi nhánh huyện T1 và ông Lê Chi L ký hợp đồng tín dụng số **LAV – 201905643/HĐTD** và hợp đồng tín dụng số **LAV – 201905644/HĐTD** với tổng số tiền ông Lê Chi L vay là 654.000.000 đồng. Thời hạn hợp đồng đã hết, quá trình thực hiện hợp đồng ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên A1 yêu cầu ông L thanh toán tính đến ngày 17/12/2025 tiền vay gốc là 654.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 517.743.329 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đến khi trả dứt nợ. Xét thấy, bị đơn hoàn toàn thống nhất giao dịch đã được ký kết, thống nhất về trách nhiệm thanh toán khoản nợ, ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của A1 đặt ra là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Huỳnh Văn M: Theo ông M, vào năm 1995, ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Chi L phần đất diện tích 05 công tầm lớn, tọa lạc ấp T, xã L, giá chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Từ khi chuyển nhượng phần đất do ông M canh tác. Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 6.480m². Về phía ông L cho rằng, ông có cổ cho ông Huỳnh

Văn M 05 công đất với giá 14 chỉ vàng 24k, khi cố có làm giấy tờ, ông L có ký vào nhưng không biết, giấy ông M lập là mua bán đất.

Xét thấy, ông L thừa nhận có ký vào “Tờ cam kết sang đất” ngày 14/4/1995. Tại “Tờ cam kết sang đất” ngày 14/4/1995 thể hiện tên gọi là “sang” đất, đây là tên thường gọi ở địa phương để chỉ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù có thoả thuận “chuộc” lại nhưng theo giá thị trường, nhưng thoả thuận hoàn lại theo giá thị trường, thoả thuận này phù hợp với việc chuyển nhượng hơn so với hợp đồng cố đất. Mặt khác, tại biên bản ghi ý kiến ngày 19/11/2025, ông Lê Hữu N2 - Là người viết “Tờ cam kết sang đất” ngày 14/4/1995 xác định, giữa các bên thoả thuận giao dịch chuyển nhượng, có nội dung cho chuộc lại bởi vì giữa ông L, ông M là anh em họ của nhau. Đồng thời, quá trình sử dụng đất kéo dài đã hơn 30 năm, phần đất tranh chấp này đã có bờ tách biệt so với phần đất còn lại của ông L và nằm trong bờ bao liền kề với phần đất khác của ông M. Như vậy, có cơ sở xác định trình bày của ông M về giao dịch chuyển nhượng là có căn cứ.

Mặc dù, việc chuyển nhượng chưa được chứng thực, đăng ký kê khai nhưng phần đất đã được giao cho ông M sử dụng. Phía ông L liên tục thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến hạn chế cho ông M thực hiện quyền của mình đối với quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông M đã thanh toán xong (Đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với giao dịch) và sử dụng đất ổn định. Do đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Chi L với ông Huỳnh Văn M ngày 14/4/1995 đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 6.480m².

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T:

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông T được ông S tặng cho đất được lập thành văn bản, nguồn gốc đất các đương sự thống nhất là của ông S, tuy ông Lê Chi L là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được ông L thừa nhận, thống nhất với ý chí của ông S; mặc dù hợp đồng tặng cho chưa hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng không do ông S hay ông L có không có ý kiến khác về việc tặng cho; qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thì trên phần đất tranh chấp hiện có căn nhà tiền chế, nhà tình nghĩa, mồ mã và các công trình phụ, cây trồng như dừa, chuối. Ông T là người sinh sống với ông S, bà C từ nhỏ, đến khi có gia đình, khi ông S, bà C qua đời và trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác và xây dựng tài sản trên đất đến nay. Từ những cơ sở trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Lê

Văn S, ông Lê Chi L đối với ông Lê Văn T, công nhận văn bản tặng cho đất ngày 15/6/2014, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.374,6m².

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng thế chấp:

Đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn M, ông Lê Văn T có căn cứ được chấp nhận; về nguồn gốc và thời điểm xác lập giao dịch tặng cho giữa ông S, ông L với ông T và thời điểm ông S, ông L chuyển nhượng đất cho ông M được xác lập trước giao dịch giữa ông L với Ngân hàng; mặc dù Ngân hàng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục đối với hợp đồng thế chấp, nhưng lẽ ra phải thực hiện thẩm định tài sản, bao gồm việc kiểm tra thực địa, ghi nhận ý kiến của những người đang thực tế sinh sống trên đất. Bởi, trên phần đất thế chấp ông T có xây cất nhà kiên cố, phần đất của ông M đã có bờ bao riêng biệt gắn liền với phần đất của ông M. Mặt khác, trên cơ sở diện tích đất còn lại của ông Lê Chi L, giá trị theo kết luận định giá các phần đất tương tự (phần ông M, ông T yêu cầu) thì quyền lợi của A đối tài sản thế chấp vẫn được đảm bảo. Từ đó, vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Lê Chi L đối với diện tích ông Huỳnh Văn M, ông Lê Văn T có yêu cầu được chấp nhận là phù hợp.

[2.5] Đối với ông Lê Văn K, bà Nguyễn Bé L1 không có yêu cầu gì liên quan đến Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp của ông Lê Chi L thực hiện với A, chỉ yêu cầu được quyền ưu tiên mua đối với phần đất mà ông K, bà L1 đã có xây dựng nhà, công trình khác. Ông K, bà L1 có thể yêu cầu, thoả thuận tại giai đoạn thi hành án nếu có phát sinh.

[2.6] Đối với bà Huỳnh Thị L2, bà L2 cho rằng, bà có nhận cổ của ông Lê Chi L 01 phần đất, phần đất từ khi cổ bà L2 cho ông L thuê lại canh tác. Giữa bà L2 và ông L không có tranh chấp. Xét thấy, bà L2 không có yêu cầu khởi kiện đối với ông Lê Chi L. Trường hợp các bên có phát sinh tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác vẫn đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các đương sự do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng:

A nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 400.000 đồng. Ông Huỳnh Văn M đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 200.000 đồng; chi phí định giá số tiền 8.000.000 đồng; chi phí đo đạc 9.408.000 đồng. Ông Lê Văn T đã nộp đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 600.000 đồng, chi phí đo đạc 8.695.000 đồng, chi phí định giá 8.964.000 đồng. A, ông Huỳnh Văn M yêu cầu ông L hoàn trả lại. Do A, ông Huỳnh Văn M có yêu cầu được chấp nhận, nên buộc ông Lê Chi L phải hoàn trả lại; ông Lê Văn T đồng ý chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu trách nhiệm hoàn trả đối với ông L nên ông T phải chịu, ông T đã nộp xong.

[4] *Về án phí*: Nguyên đơn Ngân hàng phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận; ông Huỳnh Văn M, ông Lê Văn T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688, của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng;

- Căn cứ án lệ số 52/2021/AL được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- *Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3.*

+ Buộc ông Lê Chi L phải có trách nhiệm trả số tiền 1.171.743.329 đồng (Trong đó: Nợ gốc 654.000.000 đồng, nợ lãi 517.743.329 đồng) cho Ngân hàng N3 đến hết ngày 17/12/2025 và kể từ ngày 18/12/2025 ông Lê Chi L 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 các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

+ Tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số TH01142/HĐTC ngày 11/11/2019 ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Chi L, đối với:

Phần đất ông Huỳnh Văn M được chấp nhận là 6.480 m² – thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 8 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2023).

Phần đất ông Lê Văn T được chấp nhận là 9.374,6m² - thuộc một phần thửa đất số 192; 233; 268, tờ bản đồ số 45 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2022).

+ Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp là QSDĐ đối với phần đất 37.700 m² (trừ các phần đất bị tuyên bố vô hiệu nêu trên) tại các thửa đất 0067, 0070, 0251 – tờ bản đồ số 07 theo GCNQSD số: M681527 do UBND huyện T cấp ngày 07/02/1999.

- *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M.* Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn M với ông Lê Chi L

ngày 14/4/1995, ông Huỳnh Văn M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất 6480 m² – thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 8 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2023). (Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 02/7/2024 của Công ty TNHH T2).

- *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.* Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/6/2014 giữa ông S, ông L và ông Lê Văn T là có hiệu lực pháp luật. Ông T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 9.374,6m² (Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/9/2025 của Công ty TNHH P).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Chi L phải hoàn trả cho A số tiền 400.000 đồng, trả cho ông Huỳnh Văn M số tiền 17.608.000 đồng.

Đối với khoản tiền này, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch:

- Ông Lê Chi L phải chịu số tiền là 47.152.000 đồng.

- Buộc Ngân hàng N3 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, A đã dự nộp tiền tạm ứng án phí với số tiền 19.051.000 đồng theo biên lai thu số: 00060009 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau), được đối trừ, trả lại số tiền 18.751.000 đồng; Ông Huỳnh Văn M đã dự nộp tiền tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0007093 ngày 17/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau) được trả lại toàn bộ; Ông Lê Văn T đã dự nộp tiền tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0011483 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh C được trả lại toàn bộ.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, có mặt tính kể từ ngày tuyên án, vắng mặt tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

Bùi Thị H1