

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 675/2026/DS-PT

Ngày 15 - 9 - 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
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:* Bà Châu Minh Nguyệt

*Các Thẩm phán:* Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Đặng Minh Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày các ngày 09 và 15 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 402/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 585/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Huỳnh M, sinh năm 1966; số căn cước công dân 096066006335, cấp ngày 12/6/2022; địa chỉ: Ấp T, Xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm Thạnh Đ, phường L, tỉnh Cà Mau).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông M:* Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1953; địa chỉ: Số C H, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lê Vũ L, sinh năm 1988; số căn cước công dân 096088019340, cấp ngày 15/11/2021 (Có mặt)

Ông Lê Văn H (Lê Thanh T), sinh năm 1958 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, Xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Nay là khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng TMCP S (S1); Địa chỉ: Số G đường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiền G, sinh năm 1988 (Có mặt).

+ Bà Lê Huỳnh N; Sinh năm 1994 (Vắng mặt)

Số CCCD: 096194004615, cấp ngày 14/8/2021

+ Bà Phạm Thanh T1; Sinh năm 1958 (Vắng mặt)

+ Bà Lê Phương T2; Sinh năm 1990 (Vắng mặt)

+ Ông Lê Vũ H1; Sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Nay là Khóm Thạnh Đ, phường L, tỉnh Cà Mau)

+ Bà Trần Thùy N1, Sinh năm 1975 (Vắng mặt)

+ Nguyễn Huỳnh N2, Sinh năm 1997 (Vắng mặt)

+ Nguyễn Nhật D, Sinh năm 2001 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Nay là Khóm Thạnh Đ, phường L, tỉnh Cà Mau)

+ Ông Phạm Thái T3; Sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm Thạnh Đ, phường L, tỉnh Cà Mau). (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S (S1).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai được bổ sung tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh M – ông Trần Hoàng P trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha, mẹ của ông Lê Văn H (còn gọi là Lê Thanh T) khai phá và cho lại ông H từ năm 1981. Đến năm 2000 ông H kê khai đăng ký, được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 31/8/2000 với diện tích 1.050 m<sup>2</sup>, tại thửa số 0064 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Đến năm 1990, ông Lê Thanh H2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Huỳnh M một phần đất để Mỹ cất nhà ở với diện tích 270 m<sup>2</sup>, với giá trị là 3,5 lượng vàng 24k, khi nhận chuyển nhượng có hai bên có lập giấy tay nhưng nay đã bị thất lạc. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, ông M đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục từ trước ngày 15/10/1993 và đã có xây dựng nhà ở vào năm 2001 đến nay đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Huỳnh M nhận chuyển nhượng, quản lý và sử dụng phần đất ngay tình, ổn định, liên tục trên 23 năm, sau khi ông M xây cất nhà, ông M được lập thủ tục chuyển hộ khẩu từ ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau vào năm 2015 nhập hộ khẩu, được Công an thành phố C cấp Sổ hộ khẩu số

120303672, ngày 03 tháng 11 năm 2015 cư trú ổn định tại địa điểm nhà ở **ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau** đến nay. Phần đất **Nguyễn Huỳnh M** nhận chuyển nhượng của ông **H2** nêu trên chưa được tách thửa vì chưa đủ diện tích tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, đến năm 2022, ông **Lê Thanh H2** lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho con là **Lê Vũ L** diện tích đất là 778,8m<sup>2</sup>, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 545800, ngày 22 tháng 7 năm 2022. Khi ông **M** biết việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi có liên quan đến phần đất ông đã nhận chuyển nhượng nên phía gia đình bị đơn có lập lại Văn bản xác nhận có chuyển nhượng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” ký ngày 23/12/2024.

Nay ông **M** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn H (Lê Thanh T)**, cùng vợ là bà **Phạm Thanh T1** với **Nguyễn Huỳnh M** vào năm 1990, được thiết lập lại bằng “Giấy chuyển nhượng đất” ký ngày 23/12/2024 có hiệu lực thi hành. Phần đất được công nhận có diện tích 270m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau**, có tứ cận: Hướng Đông là hậu đất, giáp với **Sông Gành H3**, chiều ngang 4,5 mét; Hướng Tây là mặt tiền, giáp với lộ, có chiều ngang 4,5 mét; Hướng Nam, giáp với đất còn lại của ông **Lê Thanh T**, có chiều dài 60 mét; **Hướng B**, giáp với đất của bà **Lê Thị M1**, có chiều dài 60 mét.

*Theo đơn khởi kiện được bổ sung tại phiên tòa, đại diện **Ngân hàng TMCP S** trình bày:*

Ngày 09 tháng 08 năm 2022, **Ngân hàng TMCP S**, với ông **Lê Vũ L**, bà **Lê Huỳnh N** ký kết Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 0041/2022/HDHM-CN/SHB.131601, với nội dung chính như sau: Hạn mức vay vốn: 1.700.000.000 đồng, Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh nhà thuốc tây. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày 09/08/2022 đến ngày 09/08/2023; Trả nợ gốc: Cuối kỳ; Trả lãi: Hàng tháng; Lãi suất vay trong hạn: Được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn và không vượt quá 10% và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất cho vay quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng số ngày thực tế chậm trả gốc. Khế ước nhận nợ số 03 - 0041/2022/HĐHM-CN/SHB.131601 ngày 08/08/2023, số tiền vay là: 1.650.000.000 đồng, Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn kinh doanh nhà thuốc tây, Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 09/08/2023 đến ngày 08/02/2024, Trả nợ gốc: Gốc trả cuối kỳ vào ngày 08/02/2024, Trả lãi: Vào ngày 05 hàng tháng, lãi trả trên dư nợ thực tế, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 05/09/2023, Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn kể từ ngày 08/08/2023 đến ngày 08/02/2024 là 14%/năm. Ngoài ra ông **Lê Vũ L** có mở tại Ngân hàng Thẻ Tín dụng quốc tế: Theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế SHB (Thẻ cá nhân) ngày 25/8/2022: Khách hàng đề nghị mở Hạn mức thẻ tín dụng số tiền 30.000.000 đồng và đang có dư nợ tạm tính đến ngày sao kê 05/09/2024 là 33.239.408 đồng.

Để đảm bảo tiền vay Bên bảo đảm đồng ý thế chấp cho Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041/2022/HĐTC-CN/SHB.131601 ngày 09/8/2022; Số công chứng: 5688, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2022 tại Văn phòng công chứng Đất Mũi tỉnh C. Đồng thời đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Cà Mau ngày 09/8/2022 là tài sản sau: Quyền sử dụng 778,8 m<sup>2</sup> đất (Trong đó: đất ở tại nông thôn 300,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 478,8 m<sup>2</sup>) và các tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 13; tờ bản đồ số: 24; Địa chỉ: A, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Diện tích: 778,8m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG545800, số vào sổ cấp GCN: CS06079 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 22/07/2022 cho ông Lê Vũ L.

Tính đến ngày 05/09/2024, ông Lê Vũ L và bà Lê Huỳnh N đã thanh toán cho Ngân hàng tổng cộng 36.963.521 đồng, trong đó: nợ gốc: 0 đồng; nợ lãi: 36.760.149 đồng; nợ lãi chậm trả: 203.972 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông L, đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho SHB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 16/11/2023. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng ông L và bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng S1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Lê Vũ L và bà Lê Huỳnh N phải trả Ngân hàng TMCP S số tiền nợ cấp hạn mức tạm tính đến ngày 09/6/2026 là: 2.553.173.437 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.650.000.000 đồng, N3 lãi: 903.173.437 đồng và lãi phát sinh đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Buộc ông Lê Vũ L và bà Lê Huỳnh N phải trả Ngân hàng TMCP S số tiền nợ thế tín dụng Quốc tế tạm tính đến ngày 09/6/2026 là 47.714.043 đồng và lãi phát sinh đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Lê Vũ L và bà Lê Huỳnh Như K thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP S được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho ngân hàng, cụ thể là: Quyền sử dụng 778,8 m<sup>2</sup> đất (Trong đó: đất ở tại nông thôn 300,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 478,8 m<sup>2</sup>) và các tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 13; tờ bản đồ số: 24; Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Diện tích: 778,8m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG545800, số vào sổ cấp GCN: CS06079 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 22/07/2022 cho ông Lê Vũ L.

Ông Lê Vũ L và bà Lê Huỳnh N trình bày: Ông L và bà N thừa nhận việc vay tiền Ngân hàng và còn nợ là đúng như Ngân hàng trình bày, ông L và bà N đồng ý thanh toán nợ cho Ngân hàng, đồng ý phát mãi quyền sử dụng đất thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, ông L và bà N thống nhất công nhận quyền sử dụng đất của ông M đã nhận chuyển nhượng, yêu cầu đối trừ không phát mãi phần đất ông M đang quản lý sử dụng thực tế theo đo đạc có diện tích 243,9m<sup>2</sup>.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Huỳnh M** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn H (Lê Thanh T)**, bà **Phạm Thanh T1** với **Nguyễn Huỳnh M** vào năm 1990, được thiết lập lại thành “Giấy chuyển nhượng đất” ký ngày 23/12/2024 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 243,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại **khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau**. (Điểm M1 – M2 – M5 – M6, Bản vẽ hiện trạng này 10/12/2025 của **Công ty P1**).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S**. Buộc ông **Lê Vũ L**, bà **Lê Huỳnh N** có trách nhiệm thanh toán **Ngân hàng TMCP S** số tiền còn nợ tính đến ngày 09/06/2026 tổng cộng là 2.600.887.480 đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi đồng). Trong đó, Hợp đồng cấp hạn mức nợ gốc 1.650.000.000 đồng, nợ lãi: 903.173.437 đồng; Thẻ tín dụng quốc tế nợ gốc 30.000.000 đồng, nợ lãi 17.714.043 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng TMCP S** về việc được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi phần đất có diện tích 243,9m<sup>2</sup> của ông **Nguyễn Huỳnh M** đang quản lý, sử dụng để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 09/6/2026 ông **Lê Vũ L** và bà **Lê Huỳnh N** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông **Lê Vũ L** và bà **Lê Huỳnh Như K** tự nguyện thanh toán nợ, **Ngân hàng TMCP S** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041/2022/HĐTC-CN/SHB.131601 ngày 09/8/2022 đối với Thửa đất số 13; Tờ bản đồ số 24; Tọa lạc tại **ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau** (nay là **Khóm Thạnh Đ, phường L, tỉnh Cà Mau**); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG545800, số vào sổ cấp GCN: CS06079 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp cho ông **Lê Vũ L** ngày 22/07/2022. Khi phát mãi có đối trừ phần đất có diện tích 243,9m<sup>2</sup> của ông **Nguyễn Huỳnh M** (Bản vẽ hiện trạng này 10/12/2025 của **Công ty P1**).

Ông **Nguyễn Huỳnh M** có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

- Ngày 19 tháng 6 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP S (S1)** kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của **Ngân hàng S1** về việc được phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của ông **Lê Vũ L** là diện tích đất 778,8m<sup>2</sup> theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ nếu người vay không trả nợ đúng hạn. Bác đơn yêu cầu của ông **M** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **M** với ông **H**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*Quan điểm 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 phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng S1**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông **Nguyễn Huỳnh M** khởi kiện bị đơn **Lê Văn H (Lê Thanh T)**, **Lê Vũ L** tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. **Ngân hàng TMCP S (S1)** khởi kiện ông **Lê Vũ L**, bà **Lê Huỳnh N** tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo đó có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, trong tài sản thế chấp có diện tích đất tranh chấp giữa ông **M** với ông **H**, đất tọa lạc **phường L, tỉnh Cà Mau**, ông **H** và anh **L** cũng cư trú **phường L, tỉnh Cà Mau** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Khu vực 1 - Cà Mau. Quá trình giải quyết các vụ án, cấp sơ thẩm đã nhập 02 vụ án theo quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ. Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP S (S1)** nộp trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau đã giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng, buộc ông **Lê Vũ L**, bà **Lê Huỳnh N** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng TMCP S** số tiền còn nợ tính đến ngày 09/06/2026 tổng cộng là 2.600.887.480 đồng (*Hai tỷ sáu trăm triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi đồng*). Sau khi xét xử, các đương sự không kháng cáo; Viện

kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên nội dung này đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huỳnh M đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông M đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 243,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, ông M, ông H, bà T1, ông L không kháng cáo. Tuy nhiên, ngân hàng kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc được phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của ông Lê Vũ L là diện tích đất 778,8m<sup>2</sup> theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ và bác đơn yêu cầu của ông M do có liên quan đến tài sản thế chấp.

[4] Xét thấy, ông Lê Vũ L cùng vợ Lê Huỳnh N có thể chấp cho Ngân hàng S1 chi nhánh C quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG545800, số vào sổ cấp GCN: CS06079 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 22 tháng 7 năm 2022 cho ông Lê Vũ L để vay tổng số tiền 1.650.000.000 đồng và mở thẻ tín dụng số tiền 30.000.000 đồng. Sự việc được thể hiện rõ tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết và thực hiện. Đây là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông L và bà Như không tự nguyện thanh toán nợ, khi phát mãi phải đối trừ phần đất có diện tích 243,9m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Huỳnh M đã được Tòa án công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông M là có căn cứ, bởi lẽ, sự việc ông H chuyển nhượng đất cho ông M được các bên thống nhất thừa nhận, ông M đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất, quản lý đất, xây dựng nhà kiên cố, gia đình ông M sinh sống trên đất ổn định trong thời gian dài liên tục trên 20 năm, được cấp hộ khẩu tại địa phương nơi phần đất tranh chấp; cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Do đó, cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan và áp dụng đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] Xét kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ diện tích đất 778,8m<sup>2</sup> và bác đơn yêu cầu của ông M: Như đã nhận định tại mục [4] của bản án, tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông M là có căn cứ. Mặt khác, trong quá trình xác lập giao dịch thế chấp, ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, có mô tả chi tiết tài sản trên đất thế chấp thể hiện có căn nhà của ông M vào thời điểm thẩm định nhưng không cung cấp được văn bản thể hiện ý kiến của ông M thống nhất, đồng ý cho ông L thế chấp phần đất của ông M đã nhận chuyển nhượng và đang quản lý.

Tại cấp phúc thẩm, ngân hàng kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới để bảo vệ cho nội dung kháng cáo của ngân hàng, do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ngân hàng.

[6] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, như đã đã nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[7] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 29 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, Ngân hàng phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP S (S1)**; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 127 của ;

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129, 463, 466 và 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 91 và 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Huỳnh M** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn H (Lê Thanh T)**, bà **Phạm Thanh T1** với **Nguyễn Huỳnh M** vào năm 1990, được thiết lập lại thành “Giấy chuyển nhượng đất” ký ngày 23/12/2024 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 243,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại **khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau**. (Điểm **M1 – M2 – M5 – M6, Bản vẽ hiện trạng này 10/12/2025 của Công ty P1**).

Ông **Nguyễn Huỳnh M** có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S**.

2.1. Buộc ông **Lê Vũ L**, bà **Lê Huỳnh N** có trách nhiệm thanh toán **Ngân hàng TMCP S** số tiền còn nợ tính đến ngày 09/06/2026 tổng cộng là 2.600.887.480 đồng (*Hai tỷ sáu trăm triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi đồng*). Trong đó, Hợp đồng cấp hạn mức nợ gốc 1.650.000.000 đồng, nợ lãi: 903.173.437 đồng; Thẻ tín dụng quốc tế nợ gốc 30.000.000 đồng, nợ lãi 17.714.043 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng TMCP S** về việc được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi phần đất có diện tích 243,9m<sup>2</sup> của ông **Nguyễn Huỳnh M** đang quản lý, sử dụng để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

2.3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 09/6/2026 ông **Lê Vũ L** và bà **Lê Huỳnh N** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.4. Trường hợp ông **Lê Vũ L** và bà **Lê Huỳnh Như K** tự nguyện thanh toán nợ, **Ngân hàng TMCP S** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041/2022/HĐTC-CN/SHB.131601 ngày 09/8/2022 đối với Thửa đất số 13; Tờ bản đồ số 24; Tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là **Khóm Thạnh Đ, phường L, tỉnh Cà Mau**); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG545800, số vào sổ cấp GCN: CS06079 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp cho ông **Lê Vũ L** ngày 22/07/2022. Khi phát mãi có đối trừ phần đất có diện tích 243,9m<sup>2</sup> của ông **Nguyễn Huỳnh M** (*Bản vẽ hiện trạng này 10/12/2025 của Công ty PI*).

3. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản tổng cộng 15.378.000 đồng, ông **Nguyễn Huỳnh M** tự chịu (Đã thanh toán xong).

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông **Lê Văn H** (**Lê Thanh T**) và ông **Lê Vũ L** phải nộp 300.000 đồng. **Ngân hàng TMCP S** phải nộp 300.000 đồng. Ông **Nguyễn Huỳnh M** đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo biên lai số 0010551 ngày 26/3/2025, ông **M** được nhận lại toàn bộ 300.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông **Lê Vũ L** và bà **Lê Huỳnh N** phải nộp 84.017.000 đồng (chưa nộp). **Ngân hàng TMCP S** không phải chịu án phí. Ngày 25/12/2025, ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 35.493.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo biên lai số

0009362, sau khi trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng thì ngân hàng được nhận lại 35.193.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: **Ngân hàng TMCP S** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 29/6/2026, ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008616 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí toàn bộ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

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**

**D1**

**Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản); **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 1 – Cà Mau (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cà Mau (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

**Châu Minh Nguyệt**

