

Bản án số: 578/2026/DS-PT

Ngày 25-8-2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 25 tháng 8 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: 56/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 432/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Số căn cước công dân: 096060006166, cấp ngày 30/11/2022.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Sơn T1, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: Số B, đường P, khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau. Số căn cước công dân: 096093009031, cấp ngày 02/7/2021 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970

Số căn cước công dân: 096070014755, cấp ngày 28/6/2021

2. Bà Nguyễn Cẩm H, sinh năm 1974

Số căn cước công dân: 096174000676, cấp ngày 25/4/2021

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H:
Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau. Số căn cước công dân: 095086010005, cấp ngày 01/3/2023 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Số căn cước công dân: 096168007568, cấp ngày 30/11/2022

2. Ngân hàng N2. Địa chỉ: Số B, 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 uỷ quyền: Ông Sơn Vĩnh P, chức vụ: Giám đốc Agribank Phòng giao dịch S1 (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 1997 (có mặt)

Số căn cước công dân: 096097000460, cấp ngày 25/4/2021

4. Chị Nguyễn Tường V1, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Số căn cước công dân: 096304006077, cấp ngày 31/5/2021

5. Chị Đỗ Thị Tuyết N1, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Số căn cước công dân: 096197008540, cấp ngày 10/5/2021

6. Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Số căn cước công dân: 091185010215, cấp ngày 25/10/2022

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H là bị đơn; anh Nguyễn Minh Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 115,7m², gồm các thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau). Các phần đất trên ông T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhà và đất trên ông T cho ông S và bà H thuê lại theo hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê nhà xưởng, cùng ngày 30/02/2019. Nay ông Nguyễn Hoàng T khởi kiện yêu cầu:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê nhà xưởng, cùng ngày 30/02/2019 giữa ông T với ông S và bà H;

Buộc ông S, bà H, anh Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Tường V1 giao trả cho ông T nhà và đất diện tích 115,7m², gồm các thửa đất số 3, 5 tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25; Phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau).

- Theo ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H trình bày:

Ông S và bà H có giao dịch làm ăn mua bán hải sản với ông Nguyễn Hoàng T, nợ ông T số tiền 02 tỷ đồng, ông T quy thành 60 lượng vàng 24k. Ông T yêu cầu ông S và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên, mục đích để đảm bảo cho khoản nợ 02 tỷ đồng; thực tế tài sản do ông S và bà H quản lý, không có bàn giao tài sản cho ông T.

Đối với hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê nhà xưởng, cùng ngày 30/02/2019, ông S và bà H xác định không có thuê và cũng không có ký tên trong hai hợp đồng này. Ông S và bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T; đồng thời ông S và bà H có đơn phản tố yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H, Nguyễn Minh Q với ông Nguyễn Hoàng T;

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa ông Nguyễn Hoàng T với Ngân hàng N2 - Phòng S1, Điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5 tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, đứng tên ông Nguyễn Hoàng T sang tên ông Nguyễn Văn S;

Ông S và bà H đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền 02 tỷ đồng.

- Đại diện Ngân hàng N2 trình bày:

Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 432/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019 và Hợp đồng thuê nhà (nhà xưởng) ngày 30/02/2019 ký giữa ông Nguyễn Hoàng T với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H, anh Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Tường V1, chị Đỗ Thị Tuyết N1 di dời đi nơi khác, để giao trả cho ông Nguyễn Hoàng T nhà và đất, như sau:

+ Ký hiệu thửa 1: Diện tích 516,1m² (diện tích đất 315,0m², diện tích mặt sàn 201,1m²), trích đo thửa đất số 1, tờ bản đồ số 70, chỉnh lý năm 2022.

+ Ký hiệu thửa 2: Diện tích 299,6m² (diện tích đất 208,8m², diện tích mặt sàn 90,9m²), trích đo thửa đất số 4, tờ bản đồ số 70, chỉnh lý năm 2022.

Các phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau).

Về kích thước, hiện trạng của các phần đất là trên sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 21/7/2025.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H, với các yêu cầu như sau: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cùng ngày 07/3/2016, ký giữa ông T với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng

thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400064/HĐTC ngày 08/01/2024, Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400067/HĐTC ngày 08/01/2024, Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400068/HĐTC ngày 08/01/2024, ký giữa ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị N với Ngân hàng N2; Yêu cầu điều chỉnh lại Giấy chứng nhận số AK 382554 ngày 29/8/2007, Giấy chứng nhận số BG 180713 ngày 19/01/2012 và Giấy chứng nhận số BG 180714 ngày 19/01/2012 (do ông T đứng tên ngày 18/3/2016), đề điều chỉnh sang tên lại cho ông Nguyễn Văn S, tổng diện tích 115,7m², thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24, thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, phần đất toạ lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau); Về việc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền 02 tỷ đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/01/2026, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q có đơn kháng cáo:

Ông S và bà H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông S và bà H;

Anh Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; anh Nguyễn Minh Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông C phát biểu: Trong quá trình mua bán, bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền 2,2 tỷ đồng nên ngày 19/8/2015 bị đơn ký hợp đồng thế chấp 03 quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để bảo đảm cho khoản nợ, bị đơn đã giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 là giả tạo, do nguyên đơn tự lập, bị đơn không có ký tên trong 03 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Bị đơn có cung cấp đoạn băng ghi âm ngày 16/12/2024 thể hiện có việc trao đổi giữa nguyên đơn với bị đơn về việc đóng lãi đối với khoản tiền nợ nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử cho giám định đối với chữ ký trong 03 hợp đồng chuyển nhượng để xác định có phải chữ ký của bị đơn hay không và giám định giọng nói trong đoạn băng ghi âm để xác định có phải giọng nói của ông T hay không.

Anh Q phát biểu: Anh không có ký tên trong 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp, vì thời điểm đó anh đang đi học ở Cần Thơ.

Luật sư Đ phát biểu: Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, các bên đều thừa nhận và không có tranh chấp. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, giữa nguyên đơn với bị đơn tiếp tục việc mua bán với nhau, đến năm 2016 khoản nợ của bị đơn phát sinh gần 05 tỷ đồng nên bị đơn thống nhất

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để đối trừ khoản nợ. Hợp đồng chuyển nhượng thực hiện đúng quy định pháp luật. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ không thừa nhận có ký hợp đồng thuê nhà; sau khi giám định kết luận chữ ký trong hợp đồng thuê nhà là của bị đơn thì bị đơn mới cho rằng chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là của bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn là có thực tế, bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn xong và nguyên đơn đã cho bị đơn thuê lại. Đối với đoạn băng ghi âm do bị đơn cung cấp, cơ quan giám định kết luận có dấu vết cắt ghép nên đã từ chối giám định. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn với ngân hàng là đúng quy định pháp luật. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và anh Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1 phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư Đ, không tranh luận bổ sung thêm.

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

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 432/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1.1] Giữa ông T với vợ chồng ông S và bà H có giao dịch làm ăn mua bán hải sản với nhau từ năm 2011, quá trình mua bán ông S và bà H có nợ ông T số tiền 2,2 tỷ đồng. Ngày 19/8/2015, ông S và bà H với ông T thỏa thuận ký kết hợp đồng cầm cố tài sản, ông S và bà H cầm cố cho ông T phần đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 382554, BG 180713, BG 180714, gồm các thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25; đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, để đảm bảo khoản nợ 2,2 tỷ đồng. Việc cầm cố được ông T, ông S và bà H đều thừa nhận, nên được xem là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông T cho rằng việc ký hợp đồng cầm cố là để cho ông S và bà H được tiếp tục làm ăn với ông T. Sau khi tiếp tục làm ăn thì ông S và bà H tiếp tục nợ tiền mua bán hải sản của ông T gần 5 tỷ đồng, nên ngày 07/3/2016 ông S và bà H thống nhất ký 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 3, 5, 246 đã cầm cố cho ông T để trừ khoản nợ. Các hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn S, ông T được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2016; các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất nêu trên hiện tại ông T đã thế chấp tại Ngân hàng N2 để đảm bảo cho khoản vay của chị L (là dâu ông T). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do ông S là cháu ruột của

ông T nên ông T cho gia đình ông S và bà H tiếp tục ở lại nhà, đất này từ năm 2016. Đến ngày 30/02/2019, ông T ký 02 hợp đồng với S và bà H, ông T cho ông S và bà H thuê lại nhà, đất nêu trên (gồm căn nhà ở và nhà xưởng), giá thuê là 20 triệu đồng/tháng, thời hạn là 02 năm. Ông S và bà H trả tiền thuê cho ông T đến tháng 12/2024. Nay ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông S và bà H, buộc ông S và bà H giao trả nhà, đất thuê lại cho ông T.

Ông S và bà H cho rằng không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và cũng không có ký hợp đồng thuê nhà với ông T. Ông S và bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà nêu trên vô hiệu.

[1.3] Xét hợp đồng thuê nhà giữa ông T với ông S và bà H, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, ông T có cung cấp 02 hợp đồng thuê nhà (bao gồm nhà ở và nhà xưởng) được ký kết giữa ông T với ông S và bà H ngày 30/02/2019 để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông T. Tuy nhiên, ông S và bà H không thừa nhận có ký tên trong 02 hợp đồng thuê nhà do ông T cung cấp.

Tại Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025 của Phòng K Công an tỉnh C kết luận:

Chữ ký, chữ viết họ tên “Nguyễn Văn S” dưới mục “BÊN NGƯỜI THUÊ” trên tài liệu cần giám định (Ký hiệu A1, A2) so với chữ viết, chữ ký của Nguyễn Văn S trên tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M15) do cùng một người ký và viết ra.

Chữ ký, chữ viết họ tên “Nguyễn Cẩm H” dưới mục “BÊN NGƯỜI THUÊ” trên tài liệu cần giám định (Ký hiệu A1, A2) so với chữ viết, chữ ký của Nguyễn Cẩm H trên tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M7 đến M24) do cùng một người ký và viết ra.

Như vậy, có cơ sở xác định ông S và bà H có ký tên trong 02 hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019 với ông T là có thực tế xảy ra. Đối với trình bày của ông S và bà H cho rằng không có ký hợp đồng thuê nhà ngày 30/02/2019 với ông T là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với ông S và bà H không đồng ý Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025, có yêu cầu giám định lại, nhưng ông S và bà H không có căn cứ chứng minh Kết luận giám định số 280/KL-KTHS ngày 19/10/2025 là không chính xác, có vi phạm pháp luật, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giám định lại của ông S và bà H.

[1.4] Đối với việc ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2016:

Ông S và bà H cho rằng do nợ ông T 02 tỷ đồng, ông T quy ra 60 lượng vàng 24k, ông T yêu cầu ông bà ký Hợp đồng cầm cố tài sản ngày 19/8/2015, còn 03 Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 ông bà không có ký (ông S và bà H trình bày lại tại phiên tòa sơ thẩm). Việc ký hợp đồng cầm cố là để đảm bảo khoản nợ nêu trên, vì thực tế tài sản ông bà quản lý, không có bàn giao tài sản cho ông T; khoản

nợ 02 tỷ đồng đến nay ông bà chưa trả cho ông T; ông bà đóng tiền lời 20 triệu đồng/tháng cho vợ ông T là bà N từ năm 2015 đến cuối năm 2024, không có làm giấy tờ, do là cậu cháu. Trong năm 2021, ông bà đóng tiền lời cho bà N 07 tháng số tiền 140 triệu đồng, bà N ghi tiền ở mặt sau Bảng kê hàng ngày 01/01/2021; nay ông bà đồng ý trả cho ông T số tiền 02 tỷ đồng.

Xét thấy: Tại Đơn phản tố của ông S và bà H ngày 01/4/2025, Biên bản hoà giải của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau ngày 29/4/2025, ông S và bà H thừa nhận ký các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, chỉ không thừa nhận có ký các hợp đồng thuê nhà. Sau khi có kết luận giám định kết luận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thuê nhà là của ông S và bà H, thì tại phiên toà sơ thẩm ông S và bà H mới cho rằng không có ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T với ông S và bà H đã được Ủy ban nhân dân thị trấn S theo quy định; việc ông S và bà H, cũng như anh Q cho rằng không có ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S, bà H và anh Q không có chứng cứ gì để chứng minh.

Như vậy, có cơ sở chứng minh ông S và bà H có ký tên trong 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2016. Thực tế, sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 thì đến ngày 30/02/2019 ông S và bà H ký 02 hợp đồng thuê nhà và nhà xưởng với ông T. Do đó, việc ông S và bà H yêu cầu giám định chữ ký của ông, bà trong 03 hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2016 xét thấy là không cần thiết, nên không được chấp nhận.

[1.5] Đối với trình bày ông S và bà H cho rằng số nợ 02 tỷ đồng ông T quy ra 60 lượng vàng 24k, nhưng ông S và bà H không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở để xem xét. Đối với trình bày của ông S và bà H cho rằng đóng lãi cho bà N vợ ông T 07 tháng bằng 140 triệu đồng, thể hiện ở mặt sau Bảng kê hàng ngày 01/01/2021 (do ông S và bà H cung cấp); tuy nhiên, tại tài liệu này chỉ thể hiện nội dung ghi “lời 140. 7 tháng”, thì cũng không xác định được cụ thể là khoản tiền gì, thời gian nào, nên không có cơ sở để xác định đây là khoản tiền lời như ông S và bà H trình bày.

[1.6] Tại cấp phúc thẩm, ông S và bà H có cung cấp đoạn băng ghi âm ngày 16/12/2024 cho rằng giữa ông T với bà H có trao đổi với nhau về khoản nợ và việc đóng lãi. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận giọng nói trong đoạn băng ghi âm là của ông T; phía ông S và bà H có yêu cầu giám định giọng nói trong đoạn băng ghi âm để xác định có phải của ông T hay không. Tại Kết luận giám định số: 338/KL-KTHS ngày 08/6/2026 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Tìm thấy dấu vết cắt ghép trong file âm thanh cần giám định. Không thực hiện giám định tiếng nói, do file ghi âm mẫu cần giám định có dấu vết cắt ghép”. Như vậy, chưa có cơ sở để xác định giọng nói trong đoạn băng ghi âm là của ông T. Đối với việc ông S và bà H yêu cầu giám định lại, xét thấy do đoạn băng ghi âm có dấu vết cắt ghép, cơ quan giám định đã không thực hiện giám định nên việc ông S và bà H yêu cầu giám định lại là không có cơ sở để chấp nhận.

[1.7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T với ông S, bà H ngày 07/3/2016: Về hình thức, nội dung không trái với quy định pháp

luật. Phần đất chuyển nhượng theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 382554, BG 180713, BG 180714, gồm các thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24, thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích 115,7m² (nhà, đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 815,7m²). Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện, ông T đã được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2016, hợp đồng chuyển nhượng đã phát sinh hiệu lực. Ông T đã cho ông S và bà H thuê lại nhà, đất nêu trên; các bên có ký kết 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà, nhà xưởng ngày 30/02/2019, thời hạn thuê là 02 năm; đến nay đã hết hạn hợp đồng, nên việc ông T yêu cầu ông S và bà H phải có trách nhiệm giao trả nhà, đất cho ông T là có cơ sở. Đối với các quyền sử dụng đất nêu trên hiện nay vợ chồng ông T và bà N đã thế chấp cho Ngân hàng N2 để đảm bảo khoản vay cho bà L; hợp đồng đã tuân thủ đúng về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản, các hợp đồng này được xem là hợp pháp. Hiện nay Ngân hàng không có khởi kiện tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và bà H là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 432/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q phải chịu theo quy định, đã dự nộp được chuyển thu.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 432/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng thuê nhà (nhà xưởng), cùng ngày 30/02/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H, anh Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Tường V1, chị Đỗ Thị Tuyết N1 di dời đi nơi khác, để giao trả cho ông Nguyễn Hoàng T nhà và đất, như sau:

+ Phần nhà, đất tại thửa số 1 Bản vẽ: Diện tích 516,1m² (diện tích đất 315,0m² (có nhà trên đất); diện tích mặt sàn 201,1m²);

+ Phần nhà, đất tại thửa số 2 Bản vẽ: Diện tích 299,6m² (diện tích đất 208,8m² (có nhà trên đất); diện tích mặt sàn 90,8m²).

Nhà, đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau).

Về kích thước, diện tích, hiện trạng nhà, đất được thể hiện theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 21/7/2025 của Công ty Cổ phần K1 Chi nhánh thành phố Cà Mau.

(Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 21/7/2025 của Công ty Cổ phần K1 Chi nhánh thành phố Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H về việc:

- Yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 07/3/2016 ký giữa ông T với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400064/HĐTC, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400067/HĐTC, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202400068/HĐTC, cùng ngày 08/01/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị N với Ngân hàng N2 - Phòng S1, là vô hiệu;

- Yêu cầu điều chỉnh lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số AK 382554 ngày 29/8/2007, BG 180713 và BG 180714, cùng ngày 19/01/2012 do ông Nguyễn Hoàng T đứng tên ngày 18/3/2016) sang tên lại cho ông Nguyễn Văn S, tổng diện tích 115,7m², gồm các thửa đất số 3, 5, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 246, tờ bản đồ số 25; đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau);

- Yêu cầu về việc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền 02 tỷ đồng (Hai tỷ đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng T chi phí tố tụng số tiền 46.624.000 đồng.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông S và bà H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Cẩm H phải chịu 600.000 đồng; ngày 10/4/2025 và ngày 04/6/2025 ông S, bà H đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0005450 và 0005721 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cà Mau) được đối trừ chuyển thu án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Cẩm H và anh Nguyễn Minh Q mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 09/01/2026 ông S và bà H đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng, anh Q đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000328, 0000327 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

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

Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thành Lập

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hải Hà

Ninh Quang Thế

Nguyễn Thành Lập