TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 757/2026/DS-PT
Ngày: 25 – 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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Tiêu Hồng Phượng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 497/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 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: 252/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 667/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Huỳnh Văn V, sinh ngày 01/01/1965 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 096065001388, cấp ngày 16/11/2022

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh ngày 01/01/1991 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 0096191001229, cấp ngày 01/5/2021

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

3. Ông Trần Văn M, sinh ngày 07/7/1978 (Có mặt)

Căn cước công dân số: 096078012695, cấp ngày 02/7/2021

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn M: Ông Trinh Thanh L, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L1 – thuộc Đoàn Luật sư

tỉnh C (Có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Trần Văn D1, sinh ngày 02/02/1971 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 096071000787, cấp ngày 26/04/2021

2. Bà Trần Ngọc L2, sinh ngày 01/01/1978 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 096178007235, cấp ngày 10/05/2021

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ngân hàng N3 – Chi nhánh tỉnh C.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh T, Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Bà Phương Diễm L3, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tổng hợp phụ trách pháp chế (Vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

3. Ông Bùi Hùng C, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

4. Ông Trần Văn L4, sinh ngày 01/01/1977 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096077011505, cấp ngày 18/11/2021

5. Bà Trần Thị N, sinh ngày 01/01/1976 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096176001178, cấp ngày 01/5/2021

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

6. Bà Trương Kim T2, sinh ngày 01/01/1978 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096178012412, cấp ngày 14/8/2021

7. Bà Phạm Thị M1, sinh ngày 01/01/1958 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096158007368, cấp ngày 17/7/2022

8. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096081001183, cấp ngày 01/5/2021

9. Bà Trần Phương T3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

10. Bà Nguyễn Xuân C2, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

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

11. Bà Trần Thị T4, sinh ngày 01/01/1978 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096178004597, cấp ngày 18/11/2021

Địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn M, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Huỳnh Văn V trình bày:*

Vào ngày 19/5/2017, ông V và bà Nguyễn Thị D có góp vốn cùng nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 một phần đất diện tích 480m^2 (ngang 16m, dài 30m), trong đó có 50m^2 loại đất ở nông thôn và 430m^2 loại đất trồng cây lâu năm. Phần đất ông D1 và bà L2 chuyển nhượng cho ông V và bà D tại thửa đất số 132, bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 571353, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/9/2012 cho ông D1 và bà L2 đứng tên quyền sử dụng; phần đất chuyển nhượng toạ lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau); giá chuyển nhượng 670.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa công chứng, chứng thực do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D1 đang thế chấp cho Ngân hàng K. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V và bà D đã giao đủ tiền cho ông D1 và bà L2, đồng thời ông D1, bà L2 cũng giao đất cho ông V và Diễm quản lý, sử dụng. Trong năm 2017, ông V đã xây nhà ở kiên cố và mở tiệm bán tạp hóa trên phần đất nhận chuyển nhượng; đến năm 2021, bà D cũng cất nhà ở kiên cố trên đất. Năm 2019, khi ông D1, bà L2 trả nợ cho Ngân hàng K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và chuyển nhượng một phần cho ông Lê Trường T5, khi đó ông V có yêu cầu ông D1, bà L2 tách quyền sử dụng đất cho ông V nhưng do phần đất của ông V và bà D nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 không đủ diện tích tách thửa nên không chuyển tên được. Đến năm 2021, ông V nghe diện tích tách thửa đã thay đổi nên ông V có đến gặp ông D1, bà L2 để yêu cầu làm thủ tục tách thửa nhưng ông D1, bà L2 nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh C (Ngân hàng) nên chưa làm thủ tục chuyển tên được, đợi ông D1 và bà L2 trả tiền cho Ngân hàng xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi làm thủ tục chuyển tên cho ông V và bà D. Tuy nhiên, ông D1, bà L2 cứ hẹn mà không thực hiện; đến năm 2023 ông D1 và bà L2 làm giấy ủy quyền cho ông V đi làm thủ tục tách thửa nhưng ông D1, bà L2 không trả tiền cho Ngân hàng nên không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục được.

Ông V và bà D nhận chuyển nhượng đất của ông D1 và bà L2 vào năm 2017, sau khi chuyển nhượng đã cất nhà cơ bản và sinh sống ổn định. Đến năm 2020, Ngân hàng cho ông D1 và bà L2 vay tiền nhưng Ngân hàng đã không xem xét, thẩm định cụ thể phần đất thế chấp, khi cho vay Ngân hàng đã không làm việc với ông V và bà D để hỏi căn nhà của ông V vì sao cất trên phần đất ông D1 thế chấp là không đúng quy trình thẩm định. Do đó, đối với việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất của ông V, bà D nhận chuyển nhượng của ông D1 và L2 trong trường hợp ông D1 và bà L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông V không đồng ý.

Ông V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà D với ông D1, bà L2 ngày 19/5/2017 đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 548,4m^2, sau khi trừ đi phần đất nằm trong lộ giới phần diện tích còn lại là 511m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn và 461m^2 đất trồng cây lâu năm). Trường hợp

Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông V, bà D đồng ý giao nhà và đất lại cho ông D1, bà L2 nhưng ông D1 và bà L2 có nghĩa vụ trả lại cho ông V và bà D phần giá trị công trình xây dựng trên đất là 719.179.555 đồng và trả lại phần giá trị đất mỗi 01 mét ngang giá 250.000.000 đồng, 16 mét là 4.000.000.000 đồng, tổng là tỷ 4.719.179.555 đồng.

- Theo bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Huỳnh Văn V.

- Theo ông Trần Văn M trình bày:

Vào ngày 25/4/2016, ông M và T4 có nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 phần đất có diện tích 180m^2 (ngang 6m, dài 30m), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau). Phần đất chuyển nhượng tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 571353 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/9/2012 cho ông D1 và bà L2 đứng tên. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng; ông D1, bà L2 đã giao đất cho ông M và ông M đã giao đủ tiền cho ông D1 và bà L2.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông và ông D1, bà L2 có tiến hành thủ tục để chuyển tên quyền sử dụng, nhưng do không đủ diện tích tách thửa nên đến nay vẫn chưa chuyển tên được. Ông D1 cũng đã nhiều lần làm văn bản ủy quyền để ông M đi làm thủ tục tách thửa nhưng vẫn không tách được. Đối với phần đất ông M nhận chuyển nhượng của ông D1, bà L2 thì ông M có trồng 02 cây tràm để làm ranh, ông M không có cất nhà hay xây dựng công trình gì trên phần đất. Lý do ông M không cất nhà vì khi nhận chuyển nhượng ông M dự định sẽ cho con gái của ông M.

Đối với 02 cây tràm núi trên đất ông M không có yêu cầu gì, nếu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông D1, bà L2 vô hiệu thì ông M sẽ tự nguyện di dời 02 cây tràm núi đi, không yêu cầu ông D1, bà L2 bồi thường hay hỗ trợ di dời.

Vào năm 2020 ông D1, bà L2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng thì ông M không hay; đến khoảng năm 2021 thì ông M mới biết, khi đó ông M có yêu cầu ông D1, bà L2 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông M thì ông D1 và bà L2 hứa sẽ trả nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển tên cho ông M, nhưng ông D1 cứ hứa mà không thực hiện. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi phần đất thế chấp của ông D1, bà L2 bao gồm phần đất chuyển nhượng cho ông M và bà T4 để thu hồi nợ trong trường hợp ông D1, bà L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông M không đồng ý, vì phần đất này ông M nhận chuyển nhượng trước khi ông D1, bà L2 thế chấp cho Ngân hàng.

Ông M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà T4 với bà L2, ông D1 vào ngày 25/4/2016, phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 204,9m^2, sau khi trừ đi phần đất nằm trong lộ giới phần diện tích còn lại là 190,8m^2 toạ lạc tại ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau. Trường hợp Tòa án tuyên

bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T4 với ông D1, bà L2 vô hiệu thì ông M yêu cầu ông D1 và bà L2 trả lại cho ông M và bà T4 giá trị đất theo giá chuyển nhượng tại địa phương mỗi 01 mét ngang là 250.000.000 đồng, 06 mét là 1.500.000.000 đồng.

- Theo ông Trần Văn D1 trình bày:

Vào ngày 19/5/2017, ông và bà L2 có chuyển nhượng cho ông V, bà D phần đất diện tích 480m^2 (Ngang 16m, dài 30m), trong đó có 50m^2 loại đất ở nông thôn và 430m^2 loại đất trồng cây lâu năm toạ lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau, tại thửa số 132 bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 571353 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/9/2012 cho ông và bà L2 đứng tên quyền sử dụng. Giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận 670.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa công chứng, chứng thực vì thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp cho Ngân hàng K. Sau khi chuyển nhượng thì ông V, bà D đã giao đủ tiền cho ông, bà L2 đồng thời ông, bà L2 cũng đã giao đất cho ông V, bà D. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông V, bà D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp cho Ngân hàng K, đến năm 2019 ông thanh toán hết nợ cho Ngân hàng K và xoá thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và giao cho ông V, bà D để đi làm thủ tục tách quyền sử dụng, nhưng do phần đất không đủ diện tích tách thửa nên không tách được. Sau đó ông mới thế chấp cho Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C để vay tiền. Khi ông vay tiền thì cán bộ Ngân hàng có xuống thẩm định, xác minh thời điểm đó ông V đã cất nhà, khi xác minh thì ông có chỉ phần đất của ông từ mí tiệm tạp hoá của ông V trở xuống sông Đ. Khi chỉ thì ông có chừa phần đất của ông V và bà D ra. Ông khẳng định khi cán bộ Ngân hàng xuống thẩm định, xác minh thì ông đã chừa phần đất đã bán cho ông V và bà D, thời điểm đó tiệm tạp hoá ông chỉ cho cán bộ Ngân hàng là của ông V.

Ông D1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà L2 với ông V, bà D vào ngày 19/5/2017, nhưng hiện ông đang khó khăn không có tiền trả cho Ngân hàng để xoá thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách quyền sử dụng cho ông V, bà D.

- Theo bà Trương Kim T2 trình bày:

Vào ngày 06/8/2014, bà có nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 một căn nhà cấp 4 và phần đất diện tích theo giấy chuyển nhượng ngang 5m, dài 26m với giá 93.000.000 đồng (theo đo đạc thực tế là 108,3m^2), tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau). Sau khi chuyển nhượng thì bà đã quản lý, sử dụng cho đến nay, do phần đất không đủ diện tích tách thửa nên từ khi chuyển nhượng đến nay bà không làm quyền sử dụng đất được. Hiện tại bà đang quản lý, sử dụng phần đất cùng với mẹ ruột tên Phạm Thị M1. Việc ông D1, bà L2 thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng vào năm 2020 thì bà không biết, đến khi Tòa án xuống đo đạc phần đất tranh chấp thì bà mới biết.

Đối với việc Ngân hàng yêu cầu phát mại phần đất của ông D1, bà L2 trong trường hợp ông D1 và bà L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trong

đó có phần đất ông D1, bà L2 chuyển nhượng cho bà thì bà không đồng ý. Vì nhà và đất này bà nhận chuyển nhượng của ông D1, bà L2 vào năm 2014, đến năm 2020 ông D1, bà L2 mới vay tiền Ngân hàng, khi cho vay Ngân hàng đã không xem xét, thẩm định cụ thể phần đất thế chấp mà cho vay nên lỗi này là của Ngân hàng. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông D1, bà L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà L2, ông D1 vào ngày 06/8/2014, phần đất có tổng diện tích 108,3m^2 toạ lạc tại ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà T2 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông D1 và bà L2, bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết; đồng thời, bà không đồng ý di dời nhà đi, không đồng ý để Ngân hàng phát mại phần đất bà đang sinh sống.

- Theo ông Trần Văn L4 trình bày:

Vào ngày 05/4/2011, ông và Trần Kim N1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 một phần đất tổng diện tích 130m^2 (Ngang 5m, dài 26m), theo đo đạc thực tế là 127,9m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau), với giá 30.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm tờ chuyển nhượng đất, có các hộ giáp ranh và chính quyền địa phương xác nhận; ông và bà N1 đã giao đủ tiền cho ông D1, bà L2, đồng thời ông D1, bà L2 cũng đã giao đất cho ông. Trong năm 2011, ông đã cất nhà cấp 4 kiên cố và sinh sống ổn định đến nay.

Ngoài ra, vào năm 2007 thì ông và bà N1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C1 một phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 48,1m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau), với giá 02 lượng vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng thì ông và bà N1 đã xây dựng nhà kiên cố bằng bê tông cốt thép để làm lò rèn, hiện căn nhà này do ông và bà N1 đang quản lý, sử dụng. Nguồn gốc phần đất này là của ông Trần Văn C1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn D1 vào năm 2002, với giá là 02 lượng vàng 24k; đến năm 2007 thì ông C1 chuyển nhượng lại cho ông và bà N1.

Đối với phần đất ông và bà N1 nhận chuyển nhượng của ông D1, bà L2 và phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông C1 vẫn do ông D1, bà L2 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất của ông D1 và bà L2, vào năm 2014 khi có đoàn khảo xác biến động đất đai thì giữa ông, bà N1 với ông C1 mới làm giấy chuyển nhượng đề ngày 30/7/2014, đồng thời giữa ông, bà N1 và ông D1, bà L2 có làm hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp từ ông D1, bà L2 sang cho ông và bà N1 đối với phần đất của ông C1 để ông và bà N1 đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất, nhưng do phần đất không đủ diện tích tách thửa nên không làm được.

Việc ông D1, bà L2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng vào năm 2020 thì ông không biết, đến khoảng năm 2022 thì ông mới hay. Đối với việc Ngân hàng yêu cầu phát mại phần đất của ông D1, bà L2 trong trường hợp ông D1 và bà L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trong đó có phần đất ông D1, bà L2 chuyển nhượng cho ông, ông C1 thì ông không đồng ý. Vì phần đất này ông và bà N1 nhận chuyển nhượng từ ông D2 và bà L2 vào năm 2011,

ông C1 nhận chuyển nhượng vào năm 2002 đến năm 2020 thì ông D1 và bà L2 mới thế chấp cho Ngân hàng. Trên phần đất có 02 căn nhà ông và bà N1 đã xây dựng kiên cố và đang sinh sống, năm 2020 khi cho vay Ngân hàng đã không xem xét cụ thể tài sản thế chấp của ông D1, bà L2, lỗi này là do của Ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập, ông có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà N1 với ông D1, bà L2 vào ngày 05/4/2011, phần đất có diện tích 127,9m^2 toạ lạc tại ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà N1 với ông C1 vào ngày 30/7/2014, phần đất có diện tích 48,1m^2 toạ lạc tại ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau. Yêu cầu ông Trần Văn D1 bà Trần Ngọc L2 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông và bà N1 đối với 02 phần đất tổng diện tích 176m^2 toạ lạc ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông L4 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông D1 và bà L2, ông C1, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết; đồng thời, ông không đồng ý di dời nhà đi, không đồng ý để Ngân hàng phát mại phần đất ông đang sinh sống.

- Theo đại diện Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C trình bày:

Ngày 18/8/2020, Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Trần Văn D1 có ký hợp đồng tín dụng số: 7500LAV202000785. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho ông D1 vay số tiền 1.200.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay: bù đắp tài chính trả tiền mua xe ISUZU và sửa chữa nhà ở; phương thức vay: từng lần; lãi suất cho vay: áp dụng cho lãi suất cho vay có điều chỉnh. Dư nợ hiện tại 700.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 12/6/2026 là 308.615.974 đồng. Tổng gốc và lãi là 1.028.615.974 đồng.

Ngày 02/6/2021, Ngân hàng và ông Trần Văn D1 có ký hợp đồng tín dụng số: 7500LAV202100562. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho ông Trần Văn D1 vay số tiền là 700.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay: chăn nuôi heo, nuôi cá chình, phương thức cho vay: từng lần, lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Dư nợ hiện tại 560.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 12/6/2026 là 236.558.889 đồng. Tổng gốc và lãi là 776.558.889 đồng.

Ngày 23/6/2022, Ngân hàng và ông Trần Văn D1 có ký hợp đồng tín dụng số: 7500LAV202200673. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho ông Trần Văn D1 vay số tiền là 1.220.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay: chi phí vốn lưu động nuôi tôm, cua, cá, trồng cây ăn trái. Dự nợ hiện tại 974.927.000 đồng, lãi tính đến ngày 12/6/2026 là 520.746.625 đồng. Tổng gốc và lãi là 1.495.673.625 đồng.

Tổng ba hợp đồng tín dụng ông Trần Văn D1 còn dự nợ tại Ngân hàng là 2.214.927.000 nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 1.085.921.488 đồng, tổng gốc và lãi là 3.300.848.488 đồng.

Để đảm bảo cho ba hợp đồng tín dụng trên Ngân hàng và ông Trần Văn D1 đã ký kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 7500-LCL-202000562 ngày 14/8/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.1 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.2 ngày 20/10/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.3 ngày 08/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.4 ngày 22/6/2022.

Theo đó tài sản ông D1 thế chấp cho Ngân hàng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 571353, số vào sổ cấp GCN: CH03606 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/9/2012 do ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 đứng tên quyền sử dụng, thửa đất số 132, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.087,7m^2, tọa lại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau).

Do tài sản ông D1, bà L2 thế chấp cho Ngân hàng đang phát sinh tranh chấp với ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn M có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng, nên Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Văn D1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 3.300.848.488 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.214.927.000 nợ gốc, nợ lãi là 1.085.921.488 đồng. Đồng thời buộc ông D1 tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 13/6/2026 đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Trần Văn D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với việc ông D1, bà L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà D, ông M, bà T4, bà T2, ông C1, bà N1, ông L4, do các bên không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án xem xét không công nhận hợp đồng chuyển nhượng, vì theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được công nhận khi đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

- Theo bà Bùi Thị T1 trình bày:

Bà là vợ của ông Huỳnh Văn V, tiền mua đất và tài sản có trên phần đất tranh chấp hiện ông V đang quản lý là tài sản chung của bà và ông V, bà thống nhất để ông V đứng ra khởi kiện. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông V.

- Theo ông Bùi Hùng C trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị D, tiền mua đất và tài sản có trên phần đất tranh chấp hiện bà D đang quản lý là tài sản chung của ông và bà D, ông thống nhất để bà D đứng ra khởi kiện. Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông V và bà D.

- Theo bà Phạm Thị M1 trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Trương Kim T2, hiện bà đang sinh sống cùng với bà T2 trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông D1. Gia đình bà khó khăn, chồng bà mất, bà sinh sống cùng với con bà là bà Trương Kim T2. Bà làm nghề bán vé số, không có nhà để ở nên năm 2014 bà và bà T2 đi vay, mượn của người quen gom góp lại mua phần đất của bà L2 và bà D1. Ngoài nhà và đất này thì bà không có nhà và đất

nào khác, bà yêu cầu Tòa án giải quyết thế nào để giữ lại nhà và đất cho bà và bà T2 sinh sống. Bà không đồng ý di dời nhà đi để Ngân hàng phát mại đất.

- Theo bà Trần Thị T4 trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Văn M.

- Theo bà Nguyễn Xuân T6 trình bày:

Bà thuê nhà của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 vào tháng 01/2025, hình thức là thuê theo tháng và trả tiền hằng tháng, nhà là của ông D1 và bà L2. Trường hợp ông D1 và bà L2 không trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng phát mại phần đất thế chấp của ông D1 và bà L2 để thu hồi nợ thì bà đồng ý trả lại nhà và đất cho ông D1 và bà L2. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông D1, bà L2 và bà thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết, khi thuê nhà thì giữa bà và ông D1, bà L2 chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm văn bản.

- Theo bà Trần Phương T3 trình bày:

Bà là cháu ruột của ông Trần Văn D1, hiện bà đang sinh sống trên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 84,4m^2, trên phần đất có một căn nhà cấp 4. Trước đây bà sống với bà nội của bà trên phần đất này nhưng sau đó thì bà nội bà chết nên ông D1 cho bà tiếp tục ở trên phần đất này, khi cho ở thì ông D1 có nói ở đến chết thì thôi. Bà không có ý kiến gì đối với vụ việc tranh chấp, trường hợp ông D1 không có khả năng trả cho Ngân hàng thì bà đồng ý giao nhà, đất lại cho ông D1, bà L2 để phát mại.

- Theo ông Trần Văn C1 trình bày:

Vào khoảng năm 2002, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 một phần đất từ mé lộ trở xuống sông, chiều ngang 08m, chiều dài xuống tới mí nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau) với giá 02 cây vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng do diện tích không đủ tách thửa nên ông D1 chưa tách quyền sử dụng đất cho ông. Đến năm 2007 thì ông chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn L4 và bà Trần Thị N với giá 02 cây vàng 24k. Khi chuyển nhượng đất giữa ông, ông D1, bà L2 và giữa ông, ông L4, bà N đều có làm giấy chuyển nhượng. Đến năm 2014 thì có đoàn cán bộ địa chính xuống khảo xác thực tế, khi đó thì ông D1 làm hợp đồng trực tiếp từ ông D1, bà L2 sang cho ông L4, bà N để ông L4, bà N đi là thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng do diện tích không đủ nên đến nay phần đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Đối với phần đất đang tranh chấp thì hiện ông không liên quan gì, vì ông đã chuyển nhượng lại cho bà N và ông L4, đồng thời vào năm 2014 giữa ông L4, bà N với ông D1, bà L2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Do đó, đối với phần đất tranh chấp thì giữa ông D1, bà L2 với ông L4, bà N tự giải quyết với nhau, ông không yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 vào ngày 19/5/2017, đối với phần đất diện tích 548,4m^2, sau khi trừ đi phần đất nằm trong lộ giới phần diện tích còn lại là 511m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn và 461m^2 đất trồng cây lâu năm) có hiệu lực pháp luật.

Vị trí tứ cận:

Hướng Bắc giáp với Đường Liên xã (điểm M2, M3, M4);

Hướng Nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn X (điểm M15; M14, M13);

Hướng Đông giáp với phần đất của còn lại của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 (điểm M4; M17; M13);

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn M (điểm M2; M15).

Ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Trần Thị T4 với ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 vào ngày 06/8/2014, đối với phần đất diện tích 204,9m^2 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn M, bà Trần Thị T4 trả lại cho ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 phần đất diện tích 204,9m^2.

Vị trí tứ cận:

Hướng Bắc giáp với Đ liên xã (điểm M1; M2);

Hướng Nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn X (điểm M15; M16);

Hướng Đông giáp với phần đất ông D1, bà L2 chuyển nhượng cho ông V, bà D (điểm M2; M15);

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Trần Văn Đ1 (điểm M1; M16).

Buộc ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn M, bà Trần Thị T4 số tiền 237.275.400 đồng (Hai trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày ông M, bà T4 có đơn yêu cầu thi hành án, ông D1, bà L2 không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông D1 và bà L2 phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trương Kim T2 đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 về việc yêu cầu công nhận và buộc ông D1, bà L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà L2, ông D1 vào ngày 06/8/2014, phần đất có diện tích 108,3m^2.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn L4 đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4, bà N với ông D1, bà L2 vào ngày 05/4/2011, phần đất có diện tích 127,9m^2; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4, bà N với ông C1 vào ngày 30/7/2014, phần đất có diện tích 48,1m^2; Yêu cầu ông Trần Văn D1 bà Trần Ngọc L2 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L4 và bà N đối với 02 phần đất tổng diện tích 176m^2.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2.

+ Buộc ông Trần Văn D1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C tổng số tiền nợ theo 03 hợp đồng tín dụng vốn và lãi tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 3.300.848.488 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 2.214.927.000 đồng, nợ lãi là 1.085.921.488 đồng.

Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số: 7500LAV202000785, ngày 18/8/2020, tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.028.615.974 đồng, trong đó: Nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi 308.615.974 đồng.

Hợp đồng tín dụng số: 7500LAV202100562, ngày 02/6/2021, tổng số tiền nợ gốc và lãi là 776.558.889 đồng, trong đó: Nợ gốc là 560.000.000 đồng, nợ lãi là 236.558.889 đồng.

Hợp đồng tín dụng số: 500LAV202200673, ngày 23/6/2022, tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.495.673.625 đồng, trong đó: Nợ gốc là 974.927.000 đồng, nợ lãi là 520.746.625 đồng.

+ Buộc ông Trần Văn D1 tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 13/6/2026 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. 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 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.

+ Buộc Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C trả lại cho ông D1 và bà L2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 571353, số vào sổ cấp GCN: CH03606 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/9/2012 do ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 đứng tên quyền sử dụng khi ông D1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác

gắn liền với đất số 7500-LCL-202000562 ngày 14/8/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.1 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.2 ngày 20/10/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.3 ngày 08/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.4 ngày 22/6/2022 đã ký kết giữa Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C với ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 vô hiệu một phần, đối với phần đất có diện tích 832,7m^2 do ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn L4, bà Trần Kim T7 đang quản lý, sử dụng.

+ Trong trường hợp ông Trần Văn D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 7500-LCL-202000562 ngày 14/8/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.1 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.2 ngày 20/10/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.3 ngày 08/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.4 ngày 22/6/2022 đã ký kết giữa Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C với ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2, đối với diện tích đất còn lại theo đo đạc thực tế là 960,4 m^2.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh Cà Mau với ông D1 và bà L2 về việc phát mại phần đất ông D1, bà L2 đã chuyển nhượng cho ông C1, ông L4 và bà N, bà T7, ông V và bà D có tổng diện tích 832,7m^2.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Xuân C2 và bà Trần Phương T3 về việc bà T3 giao lại nhà, đất có diện tích 84,8m^2 và bà C2 giao lại nhà, đấy diện tích 95,5m^2 cho ông D1, bà L2 trong trường hợp phát mại tài sản của ông D1, bà L2 để trả nợ cho Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C.

Các phần đất tranh chấp toạ lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/6/2026, ông Trần Văn M có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông D1, bà L2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn M giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Luật sư bảo vệ cho ông M phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M với ông D1 và bà L2 là có thực tế; hợp đồng đã được các bên thực hiện xong việc trả tiền, giao đất. Đối chiếu với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự có đủ điều kiện công nhận hợp đồng. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, theo Quyết định số:

48/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh C thì diện tích đất ông M chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 theo đo đạc là 204,9m^2 (trừ phần hành lang lộ giới 14,1m^2, còn lại 190,8m^2) là không đủ diện tích tách thửa theo quy định, nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử phúc thẩm thì Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh C đã có hiệu lực (từ ngày 01/7/2026), quy định diện tích tối thiểu để tách thửa đối với loại đất trồng cây lâu năm ở các xã là 150m^2, nên phần diện tích đất ông M nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 đủ diện tích tách thửa theo quy định. Về điều kiện tách thửa, phần đất ông M nhận chuyển nhượng có vị trí tiếp giáp với lộ giao thông liên xã nên đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ông M và bà Truyền thống N2 với ý kiến tranh luận Luật sư, không có ý kiến tranh luận thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của Ông Trần Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 25/4/2016, vợ chồng ông M và bà T4 có nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 phần đất chiều ngang 06m, chiều dài 30m, diện tích 180m (theo đo đạc thực tế diện tích 204,9m^2, trừ phần diện tích nằm trong hành lang lộ giới 14,1m^2, phần diện tích còn lại là 190,8m^2), loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau), giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy chuyển nhượng, có ông Huỳnh Văn B là đại diện Ban nhân dân ấp chứng kiến. Ông M và bà T4 đã thanh xong số tiền chuyển nhượng đất cho ông D1 và bà L2; ông D1 và L2 đã giao đất cho ông M và bà T4 quản lý và đã có cắm mốc trụ đá để xác định ranh giới.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà T4 với ông D1 và bà L2, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản. Tuy hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng đã được các bên thực hiện, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng trả tiền và giao đất. Thực chất giữa ông M và bà T4 với ông D1 và bà L2 cũng không phát sinh tranh chấp đối với phần đất chuyển nhượng; do phần đất chuyển nhượng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất nên ông M và bà T4 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng để ông M và bà T4 được chuyển tên quyền sử dụng đất. Đối chiếu với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và bà T4 với ông D1 và bà L2 có đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[3] Về diện tích tối thiểu để tách thửa: Phần đất ông M và bà T4 nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà L2 có diện tích theo đo đạc là 204,9m^2, trừ diện tích nằm trong hành lang lộ giới 14,1m^2 thì diện tích còn lại là 190,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm. Tại thời điểm Toà án cấp sơ thẩm xét xử, theo Quyết định số: 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh C về việc Ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau thì diện tích tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm tại các xã tối thiểu 500m^2. Do phần diện tích đất chuyển nhượng giữa ông M và bà T4 với ông D1 và bà L2 chỉ còn lại 190,8m^2 là không đủ diện tích tách thửa theo quy định nên Toà án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử phúc thẩm thì Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh C quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực (từ ngày 01/7/2026), thì diện tích tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm tại các xã tối thiểu là 150m^2, nên phần diện tích đất ông M và bà T4 nhận chuyển nhượng còn lại 190,8m^2 là đủ diện tích tách thửa theo quy định. Về vị trí đất, theo bản vẽ hiện trạng thì phần đất ông M và bà T4 nhận chuyển nhượng có vị trí tiếp giáp với lộ giao thông công cộng (đường lộ nhựa liên xã, rộng 07m). Do phần diện tích đất ông M và bà T4 nhận chuyển nhượng còn 190,8m^2 là đất trồng cây lâu năm nên có đủ điều kiện, diện tích tách thửa theo quy định tại Quyết định số: 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh C. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[4] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N3 – Chi nhánh tỉnh C với ông D1 và bà L2 liên quan đến phần diện tích đất của ông M và bà T8 đã nhận chuyển nhượng, xét thấy: Ông D1 và bà L2 đã chuyển nhượng phần đất cho ông M và bà T4 từ ngày 25/4/2016 và đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông M và bà T8 quản lý. Đến năm 2020, ông D1 và bà L2 thế chấp quyền sử dụng đất (bao gồm cả phần đất chuyển nhượng cho ông M và bà T4) với Ngân hàng để vay tiền. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng tiến hành xem xét thẩm định cụ thể đối với tài sản thế chấp theo quy định, nên không phát hiện được phần đất ông D1 và bà L2 đã chuyển nhượng cho ông M và bà T4. Tại phiên toà, đại diện Ngân hàng cho rằng có thực hiện thủ tục xem xét thẩm định, nhưng không cung cấp được tài liệu để chứng minh, nên Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa ông D1 và bà L2 với Ngân hàng đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông M và bà T4 bị vô hiệu và yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất này để thu hồi nợ là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M không phải chịu, ông M đã dự nộp 300.000 đồng được nhận lại.

[7] 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 2 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 ngày 19/5/2017, đối với phần đất diện tích 548,4m^2, sau khi trừ đi phần đất nằm trong lộ giới phần diện tích còn lại là 511m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn và 461m^2 đất trồng cây lâu năm). Phần đất có vị trí tứ cận:

Hướng Bắc giáp với Đường Liên xã (điểm M2, M3, M4);

Hướng Nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn X (điểm M15; M14, M13);

Hướng Đông giáp với phần đất của còn lại của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 (điểm M4; M17; M13);

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn M (điểm M2; M15).

Ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Trần Thị T4 với ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 ngày 06/8/2014 đối với phần đất diện tích 204,9m^2, sau khi trừ đi phần đất nằm trong lộ giới phần diện tích còn lại là 190,8m^2 (đất trồng cây lâu năm). Phần đất có vị trí tứ cận:

Hướng Bắc giáp với Đ liên xã (điểm M1; M2);

Hướng Nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn X (điểm M15; M16);

Hướng Đông giáp với phần đất ông D1, bà L2 chuyển nhượng cho ông V, bà D (điểm M2; M15);

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Trần Văn Đ1 (điểm M1; M16).

Ông Trần Văn M và bà Trần Thị T4 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trương Kim T2 đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 về việc yêu cầu công nhận và buộc ông D1, bà L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông D1 và bà L2 ngày 06/8/2014, phần đất có diện tích 108,3m^2.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn L4 đối với ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4, bà N với ông D1, bà L2 ngày 05/4/2011, phần đất có diện tích 127,9m^2; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4, bà N với ông C1 ngày 30/7/2014, phần đất có diện tích 48,1m^2; yêu cầu ông D1 và bà L2 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L4 và bà N đối với 02 phần đất tổng diện tích 176m^2.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C đối với ông Trần Văn D1.

+ Buộc ông Trần Văn D1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C tổng số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 3.300.848.488 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 2.214.927.000 đồng, nợ lãi là 1.085.921.488 đồng.

Buộc ông Trần Văn D1 tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 13/6/2026 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. 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 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.

+ Buộc Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C trả lại cho ông D1 và bà L2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 571353, số vào sổ cấp GCN: CH03606 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 06/9/2012 do ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 đứng tên quyền sử dụng khi ông D1 và bà L2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 7500-LCL-202000562 ngày 14/8/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.1 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.2 ngày 20/10/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.3 ngày 08/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.4 ngày 22/6/2022 đã ký kết giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C với ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2 vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 1.037,6m^2 do ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn M, ông Trần Văn L4, bà Trần Kim T7 đang quản lý, sử dụng.

- Trường hợp ông Trần Văn D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp của ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 7500-LCL-202000562 ngày 14/8/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.1 ngày 02/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.2 ngày 20/10/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.3 ngày 08/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7500-LCL-202000562.4 ngày 22/6/2022 đã ký kết giữa Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C với ông Trần Văn D1, bà Trần Ngọc L2, đối với diện tích đất còn lại theo đo đạc thực tế là 755,5 m^2.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C về việc phát mãi phần đất ông D1, bà L2 đã chuyển nhượng cho ông C1, ông L4 và bà N, bà T7, ông V và bà D, ông M có tổng diện tích 1.037,6m^2 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Xuân C2 và bà Trần Phương T3 về việc bà T3 giao lại nhà, đất có diện tích 84,8m^2 và bà C2 giao lại nhà, đấy diện tích 95,5m^2 cho ông D1, bà L2 trong trường hợp phát mại tài sản của ông D1, bà L2 để trả nợ cho Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh C.

Các phần đất tranh chấp toạ lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau).

(*Có bản vẽ hiện trạng ngày 10/02/2026 của Công ty TNHH P kèm theo*)

- Về chi phí tố tụng:

+ Buộc ông Trần Văn D1 và bà Trần Ngọc L2 phải chịu chi phí đo đạc là 7.801.920 đồng, chi phí định giá là 11.988.000 đồng, tổng là 19.789.920 đồng. Do ông V và bà D đã nộp xong só tiền này, nên buộc ông D1 và bà L2 có nghĩa vụ trả lại cho ông V và bà D số tiền là 19.789.920 đồng.

+ Buộc ông Trần Văn D1 phải chịu chi phí đo đạc là 15.164.280 đồng. Do Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C đã nộp xong số tiền này, nên buộc ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng là 15.164.280 đồng.

+ Ông Trần Văn M phải chịu chi phí định giá là 6.048.000 đồng, ông M đã nộp xong.

+ Bà Trương Kim T2 phải chịu chi phí định giá và thẩm định là 6.348.000 đồng; ông L4 phải chịu chi phí định giá và thẩm định là 9.048.000 đồng; ông L4 và bà T2 đã nộp xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền chi phí tố tụng nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D1 và bà L2 phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông D1 phải chịu án phí có giá ngạch là 98.076.970 đồng.

Ông V và D3 không phải chịu án phí. Ông V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012969 và bà D đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012970 cùng ngày 20/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

Ông M không phải chịu án phí. Ông M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019223 ngày 25/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

Bà T2 không phải chịu án phí. Bà T2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003821 ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Ông L4 không phải chịu án phí. Ông L4 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003820 ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh C không phải chịu án phí. Ngân hàng đã dự 45.937.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018885 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M không phải chịu. Ông M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008658 ngày 29/6/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

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, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 4, 7, 8, 34 và 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;

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

- Tòa án nhân dân khu vực 4- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Nguyễn Thành Lập