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

Bản án số:413/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2025
Về tranh chấp Hợp đồng dân sự

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 Trịnh Xuân Miễn
Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt
Ông Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 Tranh chấp Hợp đồng dân sự.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 355/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Chí C, sinh năm 1987; CMND: 096087001738, cấp ngày 25/10/2022 và bà Phan Diễm T, sinh năm 1987; CCCD: 096187003542, cấp ngày 25/10/2022; địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, nay là xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh Sang, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Khu phố 4, thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2024); vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Khánh L, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, nay là xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Võ Hồng Kiếm – Luật sư của Chi nhánh Văn phòng luật sư Thành Hưng thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

+ Ngân hàng thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam; trụ sở: LPBTower, số 210 Trần Quang Khải, phố Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Lê Anh Duy, sinh năm 1987 – Chuyên viên khách hàng; địa chỉ: Số 07 An Dương Vương, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Số 07B An Dương Vương, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau); có mặt

+ Bà Nguyễn Kim G, sinh năm 1997; địa chỉ cư trú: Khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (nay là xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Khánh L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nội dung khởi kiện của nguyên đơn Trần Chí C và Phan Diễm T*:

Ngày 09/01/2023 ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T có vay của ông Nguyễn Khánh L số tiền 600.000.000đ, lãi suất 1.500 đồng/ngày/triệu (một tháng lãi suất 27.000.000đ), có biên nhận. Theo yêu cầu của ông L thì ông C, bà T phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt Hợp đồng CNQSD đất). Ông C, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông L phần đất tại thửa số 463, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.534,4m^2 tại ấp Hòa Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông C đứng tên. Để đảm bảo thửa đất không bị sang tên ông L nên cùng ngày 09/01/2023 ông C, bà T với ông L ký hợp đồng thế chấp cho số tiền vay trên. Sau đó ông C, bà T nhiều lần nhận thêm tiền vay của ông L với tổng số tiền 208.800.000đ (Một lần 50.000.000đ, một lần 108.800.000đ, một lần 100.000.000đ). Sau đó, ông L tự ý làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận sang ông L đứng tên, còn đất thì vợ chồng ông đang quản lý. Ông C, bà T có liên hệ để giải quyết việc vay tài sản nhưng ông L không hợp tác. Nay ông C, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/01/2023 và hợp đồng thế chấp ngày 09/01/2023 giữa ông C, bà T với ông L vô hiệu; yêu cầu ông L trả lại Giấy chứng nhận QSD đất; yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất từ ông L sang tên ông C, bà T hoặc cấp Giấy chứng nhận QSD đất mới cho ông C, bà T theo đúng quy định pháp luật; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD đất giữa ông L với Ngân hàng Lộc Phát vô hiệu. Đối với việc vay tài sản ông C, bà T đồng ý trả lại ông L số tiền vốn vay 858.800.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 29/12/2023 đến ngày 10/12/2024 theo mức lãi suất 10%/năm đối trừ tiền lãi đã đóng là 221.200.000đ.

** Nội dung trình bày của bị đơn Nguyễn Khánh L:*

Ngày 09/01/2023 ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 1.534,4m^2 để vay 600.000.000đ lãi suất 20%/năm. Sau đó có vay thêm lần như sau: Ngày 09/6/2023 vay 50.000.000đ, ngày 16/6/2023 vay 200.000.000đ (chuyển khoản 108.200.000đ, nhận tiền mặt 91.200.000đ), ngày 01/9/2023 vay 100.000.000đ. Đến tháng 11/2023, ông C xác định không có khả năng chi trả nên đồng ý chuyển nhượng phần đất thế chấp cho ông với giá là 1.550.000.000đ. Ngày 29/12/2023 ông C có làm biên nhận thêm số

tiền 600.000.000đ, giao phần đất cho ông quản lý. Hiện nay QSD đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng Lộc Phát để vay số tiền 1.300.000.000đ, lãi suất đóng đủ theo hợp đồng vay. Nay ông L không đồng ý yêu cầu của ông C, bà T. Ông L yêu cầu C nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông L với ông C, bà T. Đối với khoản vay của Ngân hàng đang trong quá trình thực hiện hợp đồng nên ông yêu cầu được giữ nguyên hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

** Nội dung trình bày Ngân hàng Lộc Phát Việt Nam*:

Vào ngày 07/3/2023, ông Nguyễn Khánh L và bà Nguyễn Kim G có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSD dất diện tích 1.534,4m^2 phần đất nuôi trồng thuỷ sản tại ấp Hoà Hải, xã Tân Thuận huyện Đầm Dơi cho Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát - sau đây gọi tắt là Ngân hàng) chi nhánh Cà Mau để vay số tiền 1.300.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng. Đến ngày 13/6/2024 do hết hạn hợp đồng nên đáo hạn lại làm hợp đồng mới nhưng số tiền vay vẫn là 1.300.000.000đ, lãi suất 9%/năm. Quá trình vay ông L, bà G có đóng lãi đủ cho ngân hàng. Khi cho ông L và bà G vay xác định đất không tranh chấp, cán bộ chuyên viên tín dụng có xuống thực tế phần đất là tài sản đảm bảo để xem đất, thẩm định tài sản, có lập hồ sơ thẩm định nên đủ điều kiện cho vay. Nay ngân hàng yêu cầu ông L và bà G trả lại số tiền vay 1.300.000.000đ, lãi suất trong hạn tính đến ngày 15/5/2025 là 3.205.479đ và các khoản lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ. C nhận hợp đồng thế chấp giữa ông L, bà G với ngân hàng; trường hợp ông L, bà G không thực hiện việc trả nợ hoặc thực hiện việc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu được phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

- *Bà Nguyễn Kim G trình bày:* Bà G thống nhất theo lời trình bày của ông L, không đồng ý theo yêu cầu của ông C, bà T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau, quyết định:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 124, 131, 463, 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được C bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T với ông Nguyễn Khánh L được Văn phòng C chứng Cao Thị Kiều Diễm chứng thực ngày 09/01/2023 là vô hiệu và hợp đồng thế chấp ngày 09/01/2023 giữa ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T với ông Nguyễn Khánh L là vô hiệu.

Buộc ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T phải trả cho ông Nguyễn Khánh L số tiền là 985.924.219đ.

Giao phần đất nêu trên cho ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T tiếp tục quản lý sử dụng.

Ông Trần Chí C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Chí C đối với thửa đất nêu trên theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Khánh L về việc yêu cầu C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T với ông Nguyễn Khánh L lập ngày 09/01/2023.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam. Buộc ông Nguyễn Khánh L và bà Nguyễn Kim G phải trả nợ gốc và lãi suất cho ngân hàng tính đến ngày 15/5/2025, tổng số tiền là 1.303.205.479đ (trong đó vốn gốc 1.300.000.000đ, lãi trong hạn là 3.205.479đ).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam về việc yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC930202300043 ngày 07/3/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam với ông Nguyễn Khánh L và bà Nguyễn Kim G.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam kháng cáo; Ngày 23 tháng 6 năm 2025, Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau ra Quyết định số 13/2025/QĐ-PT Không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, ông Nguyễn Khánh L kháng cáo; Ngày 27 tháng 6 năm 2025, Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau ra Quyết định số 14/2025/QĐ-PT Chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Khánh L.

Ông L kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí C với ông là Nguyễn Khánh L.

Không chấp nhận huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ là bà Nguyễn Cẩm G với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

Lần chuyển tiền ngày 16/6/2023 số tiền 200.000.000đ gồm: Tiền mặt 91.200.000đ và chuyển khoản 108.800.000đ.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có văn bản yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm; bị đơn giữa nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là C khai, trên tinh thần tự nguyện. Biên nhận 600.000.000đ mặc dù kết luận giám định cho rằng có ghi thêm 02 con số 2 vào biên nhận nhưng biên nhận và hợp đồng thế chấp ngày 09/1/2023 thể hiện 02 nội dung khác nhau. Do đó, tổng số tiền ông C nhận của ông L là 1.550.000.000đ. Việc ông L đồng ý tính lãi từ ngày 29/12/2023 là tính lãi của số tiền 1.550.000.000đ (từ ngày vay thêm 600.000.000đ) chứ không phải của số tiền vay từ ngày 09/01/2023.

- *Ông L*: Thống nhất với ý kiến của luật sư.

- *Bà G*: Không có ý kiến tranh luận.

- *Ông Duy*: Không có ý kiến tranh luận.

- ***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau***:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn Trần Chí C, Phan Diễm T khởi kiện yêu cầu giải quyết Hợp đồng CNQSD 1.534,4m^2 đất ngày 09/01/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn Nguyễn Khánh L và Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 09/01/2023 đều là vô hiệu; nguyên đơn trả lại bị đơn 900.000.000đ tiền vay. Bị đơn yêu cầu C nhận Hợp đồng CNQSD 1.534,4m^2 đất ngày 09/01/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn; còn số tiền vay là 1.550.000.000đ.

Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam yêu cầu ông Nguyễn Khánh L và bà Nguyễn Kim G thanh toán khoản tiền vốn vay 1.300.000.000đ và lãi trong hạn 8.334.247đ; C nhận Hợp đồng thế chấp QSD 1.534,m^2 đất ký kết ngày 07/3/2023 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Khánh L và bà Nguyễn Kim G và Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay.

Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp Hợp đồng vay, Hợp đồng CNQSD đất, Hợp đồng thế chấp tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn quá hạn luật định nhưng đã được Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xem xét và ra Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn nên Hội đồng xét xử xem xét đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn.

[3.1] Xét Hợp đồng CNQSD 1.534,4m^2 đất ngày 09/01/2023.

Ngày 09/01/2023, tại Văn phòng C chứng Cao Thị Kiều Diễm giữa ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T với ông Nguyễn Khánh L có xác lập Hợp đồng CNQSD 1.534,4m^2 đất thuộc thửa 463 với giá tiền 100.000.000đ.

Nguyên đơn cho rằng, việc xác lập hợp đồng này là giả tạo nhằm để đảm bảo cho việc nguyên đơn vay tiền của bị đơn; còn bị đơn cho rằng, mua bán thật.

Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở, bởi: 1.534,4m^2 đất, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 100.000.000đ. Song, theo giá thẩm định của Ngân hàng TMCP Lộc Phát có đến gần 02 tỷ đồng (BL: 201).

Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 09/01/2023) thì nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng thế chấp với nội dung: *Nguyên đơn thế chấp cho bị đơn quyền sử dụng đất thửa 463 với hình thức là chuyển nhượng QSD đất để vay số tiền 600.000.000đ. Hợp đồng cam kết được thực hiện từ 06 tháng trở lên, nếu chưa tới 06 tháng mà chuộc về thì vẫn đóng đủ phần lãi của 06 tháng* (BL:149). Cũng tại ngày 09/01/2023, nguyên đơn có ký nhận 600.000.000đ, biên nhận có ghi: *số tiền này giá trị chuyển nhượng đất tại Hoà Hải, Tân Thuận theo Giấy CNQSD đất số 463 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/3/2022*.

Lý do xác lập hợp đồng thế chấp nguyên đơn khai: là để đảm bảo thửa đất không bị sang tên qua bị đơn đứng tên QSD đất. Như vậy, thực chất hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng thế chấp cho việc vay tiền, nội dung ghi chuyển nhượng là không phải sự tự nguyện của ông C. Do đó, án sơ thẩm tuyên xử Hợp đồng CNQSD 1.534,4m^2 đất ngày 09/01/2023 vô hiệu là đúng pháp luật.

[3.2] Xét kháng cáo về Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bị đơn với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

Xét thấy, ngày 07/3/2023, ông Nguyễn Khánh L và bà Nguyễn Kim G ký Hợp đồng thế chấp QSD đất với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam, tài sản thế chấp là thửa đất 463 có diện tích 1.534,4m^2 đất để đảm bảo cho bên vay là bà Nguyễn Thị Lý và ông Nguyễn Văn Khanh. Tuy nhiên, tại thời điểm này quyền sử dụng của 1.534,4m^2 chưa xác lập bảo đảm để thanh toán cho hợp đồng vay nào giữa bên vay *(Nguyễn Kim G, Nguyễn Khánh L hay Nguyễn Thị Lý, Nguyễn Văn Khanh)* với bên cho vay là Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam.

Đến ngày 13/6/2024, bà Nguyễn Kim G và ông Nguyễn Khánh L với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD930202400258 vay số tiền 1,3 tỷ đồng; đồng thời, hợp đồng tín dụng này xác định tài sản đảm bảo là quyền sử dụng 1.534,4m^2 đất tại thửa 463 đã được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số HĐTC930202300043 ngày 07/3/2023.

Như vậy, việc thế chấp quyền sử dụng 1.534,4m^2 đất để đảm bảo cho khoản vay 1,3 tỷ đồng được bên vay là Nguyễn Kim G, Nguyễn Khánh L và bên cho vay là Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam xác lập vào ngày 13/6/2024. Tại thời điểm này, thì 1.534,4m^2 đất đã xảy ra tranh chấp, ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T đã nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Khánh L tại Toà án đối với quyền sử dụng 1.534,4m^2 đất (nộp Đơn ngày 22/3/2024). Án sơ thẩm xác định Ngân hàng có lỗi trong việc nhận thế chấp nên không phải là người thứ ba ngay tình để từ đó tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 1.534,4m^2 đất cho khoản vay 1,3 tỷ đồng giữa Nguyễn Kim G, Nguyễn Khánh L và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam xác lập vào ngày 13/6/2024 vô hiệu là đúng pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp số HĐTC930202300043 ngày 07/3/2023: Như đã nhận định trên (3.1), Hợp đồng CNQSD 1.534,4m^2 đất ngày 09/01/2023 vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp số HĐTC930202300043 ngày 07/3/2023 cũng vô hiệu.

[3.3] Xét kháng cáo về số tiền chuyển ngày 16/6/2023.

Ông L cho rằng, ngày 16/6/2023 chuyển cho ông C 200.000.000đ gồm: chuyển khoản 108.800.000đ và giao tiền mặt 91.200.000đ.

Thấy rằng, Đơn khởi kiện ông C ghi: Ngày 09/01/2023 vay 600.000.000đ, tháng 6/2023 đến tháng 9/2023 vay tổng cộng 300.000.000đ; số tiền gốc vay là 900.000.000đ. Đối chất ngày 17/01/2025 ông C xác định vốn vay 900.000.000đ gồm: Lần đầu vay 600.000.000đ, lần hai 300.000.000đ (lần 50.000.000đ, lần 150.000.000đ, lần 100.000.000đ). Biên bản ghi lời khai ngày 28/4/2025 ông C cũng xác định vốn vay là 900.000.000đ; đối với lần nhận 300.000.000đ gồm: Trước ngày 16/6/2023 khoảng 1 tuần nhận 50.000.000đ, ngày 16/6/2023 chuyển khoảng 108.800.000đ trong đó trừ nợ lãi 41.200.000đ, còn một lần nữa không nhớ ngày.

Ông L xác định ông C nhận 200.000.000đ với chứng cứ, phiếu chuyển tiền thể hiện: Chuyển khoản 108.800.000đ và kèm theo nội dung giao dịch là *"thêm 200tr ngay 16-6"*. Phiếu chuyển tiền này ông L gửi qua Zalo cho ông C được ông C xác nhận và trả lời là đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên, chứng cứ mà ông L cung cấp tại cấp phúc thẩm là bản phô tô, không được ông C thừa nhận nên không đủ tính khách quan, trung thực của một chứng cứ.

Với những chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định ngày 16/6/2023 ông C nhận của ông L 150.000.000đ. Do đó, tổng số tiền ông C vay của ông L là 900.000.000đ như lời trình bày của ông C là có căn cứ.

Đối với số tiền 600.000.000đ tại biên nhận ghi ngày 29/12/2023, xét thấy: Giám định đã kết luận, nội dung biên nhận có ghi thêm vào 02 số 2 vào ngày tháng. Do đó, biên nhận này được xác định là biên nhận 600.000.000đ vào ngày 09/01/2023. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L là ngày 29/12/2023 ông C có nhận của ông 600.000.000đ.

Như vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của ông L, xác định tổng số tiền vốn gốc ông C vay của ông L là 900.000.000đ.

[3.3] Xét kháng cáo về số tiền lãi.

Án sơ thẩm điều chỉnh lãi mức lãi suất 1,66%/tháng để giải quyết là đúng. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ tính lãi suất ông C phải trả cho ông L từ ngày 29/12/2023 đến khi xét xử sơ thẩm, còn từ khi vay cho đến ngày 29/12/2023 thì lại không tính là sai sót. Do đó, số tiền lãi ông C phải trả cho ông L từ khi vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm như sau:

Ngày 09/01/2023, số tiền 600.000.000đ, lãi suất đến ngày 16/5/2025 là 28 tháng bằng số tiền 278.880.000đ = (600.000.000đ x 28 tháng x 1,66%).

Ngày 16/6/2023, số tiền 150.000.000đ, lãi suất đến ngày 16/5/2025 là 24 tháng bằng số tiền 59.760.000đ =(150.000.000đ x 24 tháng x 1,66%).

Ngày 01/9/2023, số tiền 100.000.000đ, lãi suất đến ngày 16/5/2025 là 16 tháng 15 ngày bằng số tiền 27.390.000đ = (100.000.000đ x 16 tháng 15 ngày x 1,66%).

Như vậy, tổng số tiền lãi của số vốn 900.000.000đ ông C phải trả cho ông L từ khi vay (ngày 09/01/2023) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (16/5/2025) théo mức lãi suất 1,66% là 366.030.000đ (278.880.000đ + 59.760.000đ + 27.390.000đ), nhưng ông C đã trả lãi cho ông L được 110.000.000đ (lần 1: 40.000.000đ, lần 2: 70.000.000đ) nên được đối trừ, còn lại ông C còn nợ tiền lãi 256.030.000đ.

Do đó, tổng số tiền ông C và bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L là 1.156.030.000đ (vốn: 900.000.000đ, lãi 256.030.000đ).

[4] Đối với phần đất 1.534,4m^2 hiện nguyên đơn đang quản lý nên Toà án không xem xét về việc giao trả lại đất (BL: 308, Đơn đề nghị ngày 21/9/2025).

[5] Án phí, chi phí tố tụng.

[5.1] Do sửa án sơ thẩm đối với phần vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn nên cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án dân sự của nguyên đơn, bị đơn.

- Khởi kiện của nguyên đơn Trần Chí C và Phan Diễm T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Khánh L phải chịu án phí dân sự 300.000 đồng.

- Yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Khánh L về việc nguyên đơn phải có nghĩa vụ phải trả tiền vay 1.550.000.000đ nhưng được chấp nhận 1.156.030.000đ nên nguyên đơn Trần Chí C và Phan Diễm T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 1.156.030.000đ, bị đơn Nguyễn Khánh L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch của số tiền 393.970.000đ. Án phí dân sự có giá ngạch Trần Chí C và Phan Diễm T phải chịu là 46.680.000đ. Án phí dân sự có giá ngạch Nguyễn Khánh L phải chịu là 19.698.000đ.

- Bị đơn Nguyễn Khánh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Chi phí tố tụng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Chí C và Phan Diễm T được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Khánh L phải chịu. Chi phí tố tụng gồm chi trả chi phí đo đạc, thẩm định, giám định với tổng số tiền 5.599.000đ nguyên đơn đã chi trả xong nên bị đơn Nguyễn Khánh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Nguyên đơn Trần Chí C và Phan Diễm T.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khánh L;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127, Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

(1). Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(diện tích 1.534,4m^2, thửa 463, tờ bản đồ số 9 tại ấp Hoà Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi có cạnh tiếp giáp: Đông giáp đất Đặng Minh Phụng, Tây giáp đất Lê Thị Cẩm T, Nam giáp lộ xe Đông Tây, Bắc giáp đất Dương Thanh Tòng)* giữa bên chuyển nhượng: ông Trần Chí C cùng bà Phan Diễm T với bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Khánh L, được Văn phòng C chứng Cao Thị Kiều Diễm chứng thực ngày 09/01/2023 là vô hiệu; Hợp đồng thế chấp ngày 09/01/2023 giữa ông Trần Chí C cùng bà Phan Diễm T với ông Nguyễn Khánh L là vô hiệu; Hợp đồng thế chấp số HĐTC930202300043 ngày 07/3/2023 giữa bên nhận thế chấp: Ngân TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Cà Mau với bên thế chấp: ông Nguyễn Khánh L là vô hiệu.

Giao phần đất có diện tích 1.534,4m^2 nêu trên cho ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T tiếp tục quản lý, sử dụng; ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 (đất ông C đang quản lý).

(2). Buộc ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh L số tiền **1.156.030.000 đồng** (vốn vay, lãi).

Buộc ông Nguyễn Khánh L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Chí C, bà Phan Diễm T số tiền **5.599.000 đồng** (tiền chi phí tố tụng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(3). Án phí dân sự:

- Ông Nguyễn Khánh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Khánh L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 19.698.000 đồng.

- Án phí dân sự có giá ngạch ông Trần Chí C và bà Phan Diễm T cùng phải chịu là 46.680.000 đồng.

- Ngày 08/4/2024, Trần Chí C và Phan Diễm T nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lại thu số 0000987 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu án phí.

- Ngày 21/7/2025, Nguyễn Khánh L nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lại thu số 0011881 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

- Ngày 24/7/2024, Nguyễn Khánh L nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lại thu số 0001635 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu án phí.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKS nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau;
- 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).

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

Trinh Xuân Miễn