TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 243/2026/DS-PT
Ngày 20 - 3 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

*Các Thẩm phán:*Ông Đặng Minh Trung

Bà Tiêu Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn 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 Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 20 tháng 3 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 657/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Việt B, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp D, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Phương T, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T: Ông Nguyễn Hữu N – Luật sư Văn phòng Luật sư Ngô Đình C1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Cẩm H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp D, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Cẩm H: Ông Nguyễn Hữu N – Luật sư Văn phòng Luật sư Ngô Đình C1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh C.

2. Ông Nguyễn Hoài N1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1: Ông Nguyễn Quang S, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khóm A, xã T, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Đoàn Văn S1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng N5. Địa chỉ: Số B đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N5: Ông Đỗ Văn N2 – chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N5 - Chi nhánh T2.

6. Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Số E H, phường T, tỉnh Cà Mau.

(Tại phiên toà: bà B, ông C, bà T, bà H, ông N, ông S1, ông N3 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Việt B trình bày:

Tại Bản án số 121/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử buộc ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T trả bà số tiền nợ hụi 431.000.000 đồng, bản án đã có hiệu luật pháp luật. Bà xác định năm 2017, ông C và bà T có nợ bà số tiền nợ hụi, nghĩa vụ nợ bắt đầu phát sinh năm 2017. Ông C, bà T có tài sản là phần đất tại thửa số 1290 và 1293, tờ bản đồ số 08, toạ lạc ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau, theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB178198, BD178200 cấp ngày 20/7/2020 cho ông Nguyễn Hữu C, đây là tài sản duy nhất của ông C, bà T. Tuy nhiên, khi đang trong tình trạng nợ bà thì ông C chuyển nhượng cho bà Phan Cẩm H toàn bộ phần đất nêu trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã điều chỉnh sang cho bà H ngày 04/10/2021. Bà B xác định việc ông C chuyển nhượng đất cho bà H là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà nên bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2021 giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Phan Cẩm H là vô hiệu, phần đất được thực hiện để thanh toán nghĩa vụ cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T thống nhất trình bày:

Ông C, bà T thừa nhận có nợ bà Lê Việt B tiền nợ hụi và đã được toà án giải quyết xong bằng bản án có hiệu lực pháp luật số 121/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Theo đó, ông C, bà T có nghĩa vụ trả bà B số tiền nợ hụi là 431.000.000 đồng nhưng hiện tại ông, bà chưa thi hành xong khoản nợ. Ông C, bà T xác định có tài sản là phần đất tại thửa số 1290, 1293 tờ bản đồ số 08 toạ lạc ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau, được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB178198, BD178200 cùng ngày 20/7/2020 do ông Nguyễn Hữu C đứng tên. Ngày 10/9/2021, ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 1290, 1293 tờ bản đồ số 08 theo quy định pháp luật cho bà Phan Cẩm H, giá thực tế là 1.350.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng và

được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý biến động tên bà Phan Cẩm H ngày 04/10/2021, khi ông C thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì bà T không ký tên nhưng bà T thống nhất việc chuyển nhượng đất cho bà H. Ông C, bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà H giao nhưng ông C, bà T chưa giao đất cho bà H do 2 bên có thoả thuận cho thuê lại để ông C, bà T sử dụng lúc khó khăn (không thoả thuận thời gian thuê). Trước khi chuyển nhượng đất cho bà H thì ông C, bà T có chuyển nhượng đất cho ông N1, bà H1 diện tích 613,5m² thể hiện tại vị trí số 5 của mãnh trích đo bằng giấy tay chuyển nhượng năm 2020 và năm 2021 (hiện tại ông N1, bà H1 đang quản lý, sử dụng đất) và chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn S1 diện tích 648,5m² vị trí số 7 của mãnh trích đo vào năm 2020, cả 2 diện tích đất chuyển nhượng đều thuộc thửa 1290, phần đất còn lại thì ông C, bà T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Riêng thửa đất số 1293 thì ông C, bà T đã cầm cố cho ông Đoàn Văn S1 năm 2020, giá thoả thuận là 300.000.000 đồng, thời hạn 10 năm. Khi chuyển nhượng đất cho bà H thì ông C, bà T có thông báo cho bà H biết sự việc chuyển nhượng, cầm cố đất cho ông N1, bà H1 và ông S1; bà H thống nhất nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất chuyển nhượng cho ông N1, bà H1, ông S1 nhưng trên hợp đồng vẫn ghi nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Lê Việt B khởi kiện thì ông C, bà T không đồng ý do việc chuyển nhượng đất cho bà H đã thực hiện trước khi bà B khởi kiện ông C, bà T nên bà B xác định ông, bà trốn tránh thực hiện nghĩa vụ là không đúng. Đối với yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1, bà H1 thì ông C, bà T đồng ý do đã thực hiện chuyển nhượng đất trước khi chuyển nhượng cho bà H. Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng, cầm cố cho ông S1 thì ông S1 không yêu cầu nên ông C, bà T không ý kiến, nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì ông C, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Cẩm H trình bày:

Ngày 10/9/2021, bà và ông Nguyễn Hữu C có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1290, 1293 tờ bản đồ số 08 toạ lạc ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB178198, BD178200 cấp ngày 20/7/2020 cho ông Nguyễn Hữu C. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý sang tên bà ngày 04/10/2021, giá chuyển nhượng thể hiện là 500.000.000 đồng nhưng thực tế là 1.350.000.000 đồng, số tiền này bà đã giao xong cho ông C. Bà H thừa nhận có biết thông tin bà T, ông C chuyển nhượng đất cho ông N1, bà H1, ông S1 tại thửa đất 1920, còn thửa 1293 thì cầm cố cho ông S1. Nay bà H thống nhất theo yêu cầu của ông N1, bà H1 và khi nào ông N1, bà H1 yêu cầu thì bà đồng ý chuyển tên cho ông N1, bà H1 đối với phần đất 613,5m² tại thửa 1290. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông S1 thì ông S1 không yêu cầu nên bà không ý kiến. Đối với phần đất từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay bà H không trực tiếp quản lý, việc chuyển nhượng không đề cập đến tài sản trên đất nhưng hiện nay bà và vợ chồng ông C bà T thống nhất chuyển

nhượng cả tài sản trên đất. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B. Bà xác định không biết việc chuyển nhượng đất của ông C, bà T với ông N1, bà H1 và ông S1, đồng ý việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà T với ông N1, bà H1. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N5 chi nhánh huyện T2 tỉnh Cà Mau thì bà H không đồng ý do hợp đồng đang thực hiện, bà H chưa vi phạm khi thực hiện hợp đồng tín dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Quang S thống nhất trình bày:

Ngày 20/12/2020, ông Nguyễn Hữu C và vợ là bà Nguyễn Phương T có chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho ông N1, bà H1 phần đất vườn có chiều ngang 14,3 mét, chiều dài 26 mét, diện tích 371,8m² với giá là 40.000.000 đồng. Do phần đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà T không có mặt tiền nên ngày 03/4/2021 âm lịch, ông C và bà T tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông N1, bà H1 phần đất ở có mặt tiền chiều ngang 3 mét, chiều dài 58 mét, diện tích là 174m² với giá 70.000.000 đồng, tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 545,8m², theo đo đạc thực tế là 613,5m² thể hiện tại vị trí số 5 trên mãnh đo đạc chỉnh lý ngày 08/4/2025 của Công ty TNHH MTV T3. Ông N1, bà H1 đã thanh toán tiền xong cho ông C, bà T và nhận đất trực tiếp sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Việc chuyển nhượng có thỏa thuận ông C, bà T phải thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông N1, bà H1 nhưng ông C, bà T chỉ hẹn lần mà không thực hiện và sau đó lại chuyển nhượng toàn bộ phần đất do ông C đứng tên cho bà Phan Cẩm H. Nay ông N1, bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay "Giấy bán đất" lập ngày 20/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay "Giấy giao kèo mua đất" lập ngày 03/4/2021 âm lịch giữa ông N1, bà H1 với ông C, bà T đối với hai phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 613,5 m²; tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Nguyễn Hữu C với bà Phan Cẩm H đối với phần đất mà ông bà nhận chuyển nhượng nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N5 do người đại diện ông Đỗ Văn N2 trình bày:

Ngày 16/01/2025, Ngân hàng N5 (A) chi nhánh huyện T2 tỉnh Cà Mau và bà Phan Cẩm H ký kết hợp đồng tín dụng số: 7504 - LAV-202500161/HĐTD, ngày 16/01/2025. Số tiền vay vốn: 1.000.000.000 đồng; phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng; mục đích sử dụng vốn vay: Sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi; thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 16/01/2023; mức lãi suất: Lãi suất cho vay quy định cụ thể trên giấy nhận nợ từng lần; kèm theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 16/01/2025, tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số: 7504 - LAV-202500162/HĐTD, ngày 16/01/2025. Số tiền cho vay: 300.000.000 đồng; phương thức vay: Cho vay từng lần; mục đích sử dụng vốn vay: Sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi; thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày 16/01/2025; mức lãi suất: Lãi suất cho vay quy định cụ thể trên giấy nhận nợ từng lần; kèm theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ số tiền 300.000.000 đồng. Để

đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng trên phía bà Phan Cẩm H đã ký các hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 7504- LCL-202102108/HĐTC, ngày 13/10/2021, tổng giá trị tài sản thế chấp 250.448.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DB 178200, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 20/7/2020; Số vào sổ GCN CS01033; tổng diện tích: 5.861,2m², phạm vi bảo đảm: 250.448.000 đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 7504- LCL-202102106/HĐTC, ngày 13/10/2021, Tổng giá trị tài sản thế chấp 242.040.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DB 178198, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh C cấp ngày 20/7/2020; Số vào sổ GCN CS01035; Tổng diện tích: 8.068 m². Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 7504- LCL-202302068/HĐTC, ngày 05/12/2023, tổng giá trị tài sản thế chấp 296.292.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DL 125236, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh C cấp ngày 12/5/2023; Số vào sổ GCN CS01854; Tổng diện tích: 4.707.3.m²; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 7504- LCL-202302066/HĐTC, ngày 05/12/2023, tổng giá trị tài sản thế chấp 271.770.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DL 125235, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh C cấp ngày 12/5/2023; Số vào sổ GCN CS01855; tổng diện tích: 9.059m². Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 7504- LCL-202500076/HĐTC, ngày 05/01/2025, tổng giá trị tài sản tài sản thế chấp 355.380.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 0062953, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cấp ngày 14/01/2025; Số vào sổ CN 135; tổng diện tích: 592,3m².

Việc vi phạm nghĩa vụ: Hợp đồng tín dụng số: 7504 - LAV-202500161/HĐTD, ngày 16/01/2025; tổng dư nợ của một hợp đồng 1.000.000.000 đồng; dư nợ đến ngày 08/8/2025 số tiền 1.000.000.000 đồng; số tiền lãi tạm tính đến ngày 08/8/2025 số tiền 42.123.288 đồng. Hợp đồng tín dụng số: 7504 - LAV-202500162/HĐTD, ngày 16/01/2025; tổng dư nợ của một hợp đồng 300.000.000 đồng; Dư nợ đến ngày 08/8/2025 vốn gốc 300.000.000 đồng; lãi tạm tính đến ngày 08/8/2025 số tiền 14.153.425 đồng. Tổng dư nợ và lãi tạm tính của bà Phan Cẩm H tính đến hết ngày 08/8/2025 là 1.300.000.000 đồng; lãi là 56.276.712 đồng. Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau giải quyết buộc Phan Cẩm H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính hết ngày 08/8/2025 là 1.356.276.712 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng Nợ lãi: 56.276.712 đồng; tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 7504 - LAV-202500161/HĐTD, ngày 16/01/2025 và hợp đồng tín dụng số: 7504 - LAV-202500162/HĐTD, ngày 16/01/2025 kể từ ngày 09/8/2025 cho đến ngày thực tế trả hết nợ gốc nêu trên. Duy trì tài sản bảo đảm của bà Phan Cẩm H theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đã ký kết nhằm bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn S1 trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C và bà T đồng thời nhận cầm cố phần đất còn lại. Trong vụ án này, ông không khởi kiện ông C, bà T. Nếu có tranh chấp ông khởi kiện bằng vụ án khác.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau đã quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10/9/2021, số chứng thực 133, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10/9/2021, số chứng thực 134, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Phan Cẩm H là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202102108/HĐTC ngày 13/10/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202102106/HĐTC ngày 13/10/2021 giữa bà Phan Cẩm H và Ngân hàng N5 vô hiệu.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 20/12/2020 và ngày 03/4/2021 âm lịch giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T với ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 là có hiệu lực pháp luật.

Phần đất chuyển nhượng là một phần thửa đất số 1320 (số cũ 1290) tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau, diện tích chuyển nhượng 613,5 m^2 đất trồng cây lâu năm, có tứ cận cụ thể.

4. Buộc bà Phan Cẩm H phải trả cho Ngân hàng N5 số tiền nợ gốc tính đến ngày 08/8/2025 là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng và số tiền lãi là 56.276.712 (năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai) đồng; tổng cộng là 1.356.276.712 (một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai) đồng.

Kể từ ngày 09/8/2025, bà Phan Cẩm H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 7504 - LAV-202500161/HĐTD ngày 16/01/2025 và hợp đồng tín dụng số 7504 - LAV-202500162/HĐTD ngày 16/01/2025 cho đến khi trả hết nợ.

5. Trong trường hợp bà Phan Cẩm H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm của bà Phan Cẩm H theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202302068/HĐTC ngày 05/12/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202302066/HĐTC ngày 05/12/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202500076/HĐTC ngày 15/01/2025 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phan Cẩm H để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà H còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa trả nợ cho Ngân hàng N5 bằng các tài sản khác thuộc sở hữu của bà H cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay được bảo đảm. Trường hợp bà Phan Cẩm H thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H.

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

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Cẩm H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau. Ông C, bà T yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Việt B, công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T; bà H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Việt B, công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T, không chấp nhận khởi kiện của ngân hàng do bà chưa vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, bà Phan Cẩm H thống nhất rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 1290, diện tích 613,5m^2 là phần đất ông N1, bà H1 đang quản lý, sử dụng; rút diện tích đất 648,5m^2 là phần đất ông S1 đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông C, bà T; riêng bà Phan Cẩm H rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp diện tích đất 613,5m^2 và diện tích 648,5m^2 thuộc thửa 1290, tờ bản đồ số 08. Các nội dung kháng cáo khác thì ông C, bà T, bà H giữ nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà T, bà H trình bày tranh luận: Tại phiên toà phúc thẩm, ông C, bà T, bà H thống nhất, tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 1290, diện tích 613,5m^2 và 648,5m^2 là phần đất ông N1, bà H1, ông S1 nhận chuyển nhượng của ông C, bà T; đồng ý công nhận diện tích đất 613,5m^2 cho ông N1, bà H1 nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo của ông C, bà T, bà H (diện tích đất 613,5m^2 và 648,5m^2 thuộc thửa 1290 cũ, thửa 1320 mới). Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông C chuyển nhượng đất cho bà H năm 2021; bà B kiện ông C, bà T năm 2023, toà án xét xử năm 2024 nên việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà H là trước khi Toà án buộc ông C bà T có nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Do đó, không phải ông C, bà T trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như bà B xác định nên đề nghị không chấp nhận khởi kiện của bà B đối với ông C, bà T. Chính ông C, bà T đã thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho bà H là tự nguyện, thủ tục đã thực hiện đúng quy định nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1293; đối với thửa 1290 thì thống nhất vô hiệu 1 phần diện tích 613,5m^2 và 648,5m^2 theo sự thống nhất của ông C, bà T, bà H do đã có thoả thuận trước khi nhận chuyển

nhượng, diện tích còn lại 4.485,3m^2 thì yêu cầu công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2021. Bà H đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, được chỉnh lý biến động đứng tên bà Phan Cẩm H nên việc bà H thế chấp cho Ngân hàng N5 để vay tiền là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp đối với 2 thửa đất 1290 (trừ diện tích 613,5m^2 công nhận cho ông N1, bà H1 và diện tích 648,5m^2 do ông C, bà T chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn S1). Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T, bà H.

Ông C, bà T, bà H thống nhất với phần tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung.

Bà Lê Việt B trình bày tranh luận: Bà B không đồng ý kháng cáo của ông C, bà T, bà H, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hoàng S2 đại diện theo uỷ quyền của ông N1, bà H1 trình bày tranh luận: Ông thống nhất với việc rút một phần kháng cáo của ông C, bà T, bà H đối với phần đất của ông N1, bà H1 được Toà án sơ thẩm công nhận nên yêu cầu giữ nguyên phần quyết định liên quan phần đất 613,5m^2 tại thửa 1320 (thửa 1290 cũ) đã công nhận cho ông N1, bà H1.

Ông Đỗ Văn N2 trình bày tranh luận: Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến là yêu cầu công nhận các hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản tiền vay của bà H nhưng toà án sơ thẩm xét xử vô hiệu hợp đồng thế chấp đối với 2 thửa 1290 và 1293 thì ngân hàng không kháng cáo. Nay bà H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp đối với thửa 1293, công nhận một phần hợp đồng thế chấp tại thửa 1290 sau khi trừ diện tích 613,5m^2 công nhận cho ông N1, bà H1 và diện tích 648,5m^2 do ông S2 nhận chuyển nhượng của ông C, bà T thì ngân hàng đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số 332/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, bà Phan Cẩm H nộp trong thời hạn luật định và đã dự nộp tiền tạm ứng

án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Người kháng cáo ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, bà Phan Cẩm H tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất số 1320 (thửa cũ là 1290), tờ bản đồ số 08, diện tích 613,5m^2 là phần đất ông N1, bà H1 đang quản lý, sử dụng; diện tích 648,5m^2 là phần đất ông S2 đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông C, bà T. Riêng bà Phan Cẩm H rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp diện tích 613,5m^2 và diện tích 648,5m^2 tại thửa đất 1320 (thửa 1290 cũ), tờ bản đồ số 08. Xét thấy, việc rút một phần kháng cáo của người kháng cáo ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, bà Phan Cẩm H là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận việc rút kháng cáo.

[3] *Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T và bà Phan Cẩm H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của bà Lê Việt B; công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Phan Cẩm H*, nhận thấy:

[3.1] Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2024 của bà Lê Việt B yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Phương T với bà Phan Cẩm H là vô hiệu để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà B (bút lục số 13). Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau đã thụ lý yêu cầu của bà Lê Việt B ngày 13/11/2024. Ngày 14/11/2024, ông Nguyễn Hoài N1 và Trần Thị H1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T với bà Phan Cẩm H là vô hiệu (bút lục số 62). Tòa án đã thụ lý yêu cầu của ông N1, bà H1 ngày 20/12/2024. Xét tính chất của 2 vụ án chỉ liên quan đến phần đất tranh chấp nên ngày 21/4/2025, Tòa án Trần Văn T1 (nay Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau) ra Quyết định nhập vụ án số 09/2025/QĐ-CA, nhập vụ án được ngày 20/12/2024 vào vụ án thụ lý ngày 13/11/2024. Quá trình giải quyết, ông N1, bà H1 có đơn xin rút toàn bộ nội dung khởi kiện đề ngày 09/7/2025 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C với bà H vô hiệu (bút lục số 116) và tại biên bản hòa giải cùng ngày 09/7/2025, vợ chồng ông N1 cũng xác định rút yêu cầu khởi kiện, ông tự thỏa thuận với ông C nếu không ông kiện trong vụ án khác (bút lục số 117 - 118). Như vậy, vợ chồng ông N1 đã chấm dứt quyền khởi kiện của mình đối với ông C, bà T về yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C với bà H vô hiệu. Như vậy, chỉ còn bà B khởi kiện ông C, bà T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C với bà H ký ngày 10/9/2021. Ngày 31/7/2025, ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "*giấy bán đất*" ngày 20/01/2020 và "*giấy giao kèo mua đất*" ngày 03/04/2021AL giữa ông N1, bà H1 với ông C, bà T đối với 02 phần đất là 545,8m^2 (được đo thực tế là

613,5m^2) có hiệu lực và yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H đối với phần đất 545,8m^2 (đo thực tế 613,5m^2).

[2.2] Xét khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Việt B đối với ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T về việc yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực cùng ngày 10/9/2021, chứng thực số 133, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD đối với thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 08 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 134, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD, đối với thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau) giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Phan Cẩm H. Bà B cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà T đối với bà B. Căn cứ khởi kiện của bà B là Bản án sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 13/5024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử buộc ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T trả bà số tiền 431.000.000 đồng đã có hiệu lực pháp luật. Bà B yêu cầu thi hành bản án để ông C, bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Cơ quan Thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2560/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2024 đối với ông C, bà T về số tiền có nghĩa vụ trả cho bà bắc là 431.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (cũ) có Công văn số 1170/CCTHADS-NV ngày 25/4/2024 yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin tài sản của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T. Tại Công văn phúc đáp số 1104/CNVPĐKĐĐ ngày 22/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có nội dung: "*Ông Nguyễn Hữu Công N4 thừa kế quyền sử dụng đất được Văn Phòng Đ (thừa ủy quyền Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh C) cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất số DB 178200, số vào sổ CS 01033, ngày 20/07/2020, thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 5861,2m², trong đó đất ở nông thôn 100m², đất trồng cây lâu năm 5761,2m², địa chỉ đất: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; Đến năm 2021 ông Nguyễn Hữu C chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phan Cẩm H, CMND số: 381502126, thường trú ấp D, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau*".

[2.3] Như vậy, thời điểm bà B khởi kiện ông C, bà T về số tiền nợ hụi và thời điểm bà B yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực thì ông C đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Cẩm H và việc chuyển nhượng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động đúng trình tự, thủ tục quy định. Do đó, bà B cho rằng ông C, bà T chuyển nhượng đất cho bà H là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền nợ cho bà B là không có căn cứ do việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà H diễn ra vào năm 2021 nhưng đến năm 2024 thì bà B mới khởi kiện ông C, bà T về tranh chấp nợ hụi. Ngoài tranh chấp nợ hụi thì giữa ông C, bà T và bà B không có quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp gì liên quan đến phần đất do ông C đứng tên. Do đó, khởi kiện của bà B yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà H là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, Bản án sơ thẩm xác định khởi kiện của bà B là không có căn cứ và bà B cũng không có tài liệu nào chứng minh hợp đồng chuyển nhượng giả tạo thì đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của bà B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T là mâu thuẫn giữa nhận định và quyết định. Như phân tích trên, khởi kiện của bà B là không có cơ sở nên kháng cáo của ông C, bà T, bà H là có căn cứ nên được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] *Xét kháng cáo của bà Phan Cẩm H yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng N5 về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*, nhận thấy:

[3.1] Như phân tích tại phần [2.1], ông N1 và bà H1 đã có đơn rút khởi kiện đề ngày 09/7/2025 đối với ông C, bà T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/9/2021 giữa ông C và bà H thì ngày 31/7/2025, vợ chồng ông N1, bà H1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "*giấy bán đất*" ngày 20/01/2020 và "*giấy giao kèo mua đất*" ngày 03/04/2021AL giữa ông N1, bà H1 với ông C, bà T đối với 02 phần đất tổng diện tích 545,8m^2 theo giấy tay chuyển nhượng đất nhưng được đo thực tế là 613,5m^2 có hiệu lực. Đồng thời, yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H đối với phần đất 613,5m^2 là phát sinh mới sau ngày cấp sơ thẩm tiến hành hoà giải (hoà giải ngày 09/7/2025). Cấp sơ thẩm nhận đơn khởi kiện của ông N1, bà H1 và lưu hồ sơ vụ án nhưng không thực hiện thủ tục xử lý đơn khởi kiện của ông N1, bà H1 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không thụ lý đơn, không thông báo cho các đương sự trong vụ án biết mà cấp sơ thẩm đưa ra xem xét, giải quyết và chấp nhận yêu cầu của ông N1, bà H1 là vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng, lẽ ra phải huỷ Bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông C, bà T, bà H và đại diện Ngân hàng N5 đã thống nhất với yêu cầu của ông N1, bà H1. Bà H rút kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1290, tờ bản đồ số 08, cụ thể là phần quyết định của Bản án sơ thẩm về công nhận nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T và ông N1, bà H1. Bà H đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất số 1290 đối với diện tích đất 613,5m^2 mà ông C, bà T đã chuyển nhượng cho ông N1, bà H1 nên việc huỷ bản án sơ thẩm để thụ lý, giải quyết lại vụ án do cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện là không cần thiết. Trường hợp huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng để thụ lý, giải quyết lại vụ án nhưng không thay đổi nội dung vụ án sẽ càng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án.

[3.2] Giai đoạn phúc thẩm, ông C, bà T và bà H đã thống nhất tự nguyện thoả thuận vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà H tại thửa đất số 1290 đối với diện tích đất 613,5m^2 mà ông C, bà T đã chuyển nhượng cho ông N1, bà H1; diện tích 648,5m^2 mà ông C, bà T đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn S1. Xét thấy, sự tự nguyện thoả thuận giữa ông C, bà T, bà H là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ai nên được ghi nhận. Do bà H đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1290, tờ bản đồ số 08 nên cần thiết phải chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N5 về hợp đồng tín dụng, hợp

đồng thế chấp. Đồng thời, vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất 613,5m^2 diện tích 648,5m^2 tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 11 theo sự tự nguyện thoả thuận giữa các đương sự.

[4] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn S1 và ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T do không yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên không đặt ra xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Cẩm H; xét nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có phần phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử như phân tích ở trên nhưng đề xuất chưa phù hợp nên không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn nên sửa về chi phí tố tụng cho phù hợp. Bà Lê Việt B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 59.000.000 đồng và bà B đã dự nộp xong.

Về án phí sơ thẩm không giá ngạch: Bà B phải chịu 300.000 đồng; ông C, bà T phải chịu mỗi người 300.000 đồng do yêu cầu của ông N1, bà H1 được chấp nhận.

Về án phí có giá ngạch bà H phải chịu theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C, bà T, bà H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 298; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, bà Phan Cẩm H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2021 giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Phan Cẩm H phần đất diện tích 613,5m^2, diện tích 648,5m^2 thuộc thửa đất số 1320 (là thửa 1290 cũ), tờ bản đồ số 08.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Cẩm H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều

117, 122, 124, , 129, 298, 307, 317, 318, 319, 320, 322, 398, 401, 404, 407, 408, 421, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 33, 34, 43 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Lê Việt B đối với ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10/9/2021, số 133, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD, đối với thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 08 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 10/9/2021, số 134, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD, đối với thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Phan Cẩm H là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng N5 đối với bà Phan Cẩm H về hợp đồng tín dụng.

2.1. Buộc bà Phan Cẩm H phải trả cho Ngân hàng N5 số tiền nợ gốc tính đến ngày 08/8/2025 là 1.300.000.000 đồng (*một tỷ ba trăm triệu đồng*) và số tiền lãi là 56.276.712 đồng (*năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai đồng*); tổng cộng là 1.356.276.712 đồng (*một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai đồng*).

2.2. Kể từ ngày 09/8/2025, bà Phan Cẩm H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 7504 - LAV-202500161/HĐTD ngày 16/01/2025 và hợp đồng tín dụng số 7504 - LAV-202500162/HĐTD ngày 16/01/2025 cho đến khi trả hết nợ.

2.3. Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202102108/HĐTC ngày 13/10/2021 giữa bà Phan Cẩm H và Ngân hàng N5 đối với diện tích đất 613,5 m^2 (thửa số 5 theo mảnh do đạc chỉnh lý thửa đất) và diện tích 648,5m^2 (thửa số 7 theo mảnh do đạc chỉnh lý thửa đất) thuộc thửa đất số 1320 (số cũ 1290) cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau.

Trong trường hợp bà Phan Cẩm H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm của bà Phan Cẩm H theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202102106/HĐTC ngày 13/10/2021 (sau khi trừ đi diện tích đất 613,5 m^2 và diện tích 648,5m^2 tại thửa đất số 1320 (số cũ 1290) tờ bản đồ số 08 bị tuyên vô hiệu); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202302068/HĐTC ngày 05/12/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202302066/HĐTC ngày 05/12/2023; Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7504-LCL-202500076/HĐTC ngày 15/01/2025 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phan Cẩm H để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà H còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa trả nợ cho Ngân hàng N5 bằng các tài sản khác thuộc sở hữu của bà H cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay được bảo đảm.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 đối với ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 20/12/2020 và ngày 03/4/2021 âm lịch giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T với ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 đối với diện tích 613,5m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 1320 (thửa 1290 cũ), tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau, đất có tứ vị trí như sau:

- Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L.

- Phía nam giáp phần còn lại của thửa 1320.

- Phía đông giáp phần còn lại của thửa 1320.

- Phía tây giáp lộ bê tông.

Ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất 613,5m^2 (đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 1320 (số cũ 1290), tờ bản đồ số 08 nêu trên.

Hiện trạng tương ứng với thửa số 5 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

4. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T và bà Phan Cẩm H về việc vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2021 giữa ông Nguyễn Văn C2 và bà Phan Cẩm H đối với diện tích 648,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 1320 (thửa 1290 cũ), tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp R, xã K, tỉnh Cà Mau.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Việt B phải chịu số tiền 59.000.000 đồng, bà B đã dự nộp xong.

6. Về án phí

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

- Buộc bà Lê Việt B phải chịu 300.000 đồng; bà B đã dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005894 ngày 13 tháng 11 năm 2024 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 chuyển thu án phí.

- Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Phương T phải chịu án phí 600.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoài N1, bà Trần Thị H1 số tiền tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0005047 ngày 20/12/2024 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).

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

- Buộc bà Phan Cẩm H phải chịu 52.688.000 đồng (*năm mươi hai triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho Ngân hàng N5 26.000.000 (*hai mươi sáu triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011691 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

6.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Phương T, bà Phan Cẩm H không phải chịu; ông C, bà T, bà H mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các lai thu lần lượt số 0001795, số 0001791, số 0001789 cùng ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại đủ.

Trường hợp 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.

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

Giang Thị Cẩm Thúy