

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

Bản án số: 248/2025/DS-PT
Ngày 11 – 7 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử
dụng đất và hợp đồng thuê nhà

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 Đỗ Cao Khánh

Ông Đặng Minh Trung

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Thanh M1, sinh năm 1983 (Có mặt);

2. Bà Trịnh Thị L1, sinh năm 1990 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 09190009298

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh C.

Nay là: Ấp B, xã T, tỉnh C.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Hoàng M2, sinh năm 1972 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096072000208

2. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Chứng minh nhân dân: 380800433

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Trần Văn D1: Ông Trần Hoàng M2 (là bị đơn trong vụ án).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Nay là : Ấp T, xã T, tỉnh C

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hữu D2 (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1985 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096185001213

Cùng địa chỉ cư trú: Số 13, hẻm T, khóm 6, phường 9, thành phố C., tỉnh C.

Nay là: Số 13, hẻm T, khóm 6, phường A, tỉnh C

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Y1: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh C; Nay là: Ấp T, phường H, tỉnh C (Có mặt).

3. Ông Trần Thanh L2, sinh năm 1972

4. Bà Trương Kiều H, sinh năm 1970 (đã chết);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

5. Bà Trần Thị Hồng Y2, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096190003668

Địa chỉ cư trú: Số 25, đường L, khóm 1, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

Nay là: Số 25, đường L, khóm 1, phường A, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Trần Thị Hồng Y2: Ông Phan Văn T2, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số 11 A, đường L, khóm 1, phường A, tỉnh C (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Hồng Y2: Ông Nguyễn Thành Sang, là Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Luật Sống – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

6. Bà Trương Thị T1, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 13, hẻm T, khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Nay là: Số 13, hẻm T, khóm 6, phường A, tỉnh C.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Y1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Lê Thanh M1 và bà Trịnh Thị L1 trình bày:

Vào ngày 27/02/2020 âl, bà L1 và ông Thanh M1 có nhận chuyển nhượng 02 phần đất có diện tích 184m² (ngang 08m, dài 23m) tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá là 560.000.000 đồng của ông Trần Hoàng M2 và ông Trần Văn D1, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà L1 và ông

Thanh M1 có giao cho ông Hoàng Minh số tiền là 290.000.000 đồng. Hai phần đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn D1, thửa số 071 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004 và ông Trần Hoàng M2 thuộc thửa 069 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/03/2004. Mọi giao dịch là do ông Hoàng Minh đứng ra chuyển nhượng thay, nhận tiền và ký kết hợp đồng. Ngày 18/9/2020, bà L1 và ông Thanh M1 đưa thêm cho ông Hoàng Minh số tiền 270.000.000 đồng, xem như đã thanh toán đủ hai phần đất.

Đến ngày 26/9/2020, bà L1 và ông Thanh M1 với ông Hoàng Minh tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 069, tờ bản đồ số 14, diện tích 92m², tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng. Đối với phần đất này hiện nay bà L1 và ông Thanh M1 đã thực hiện việc đăng ký sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CX 967464 ngày 07/12/2020 đứng tên bà L1 và ông Thanh M1, thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 54, phần đất này không có tranh chấp.

Cùng ngày 26/9/2020, bà L1 và ông Thanh M1 cũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 92m², thuộc thửa số 071, tờ bản đồ số 14, phần đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau với ông Trần Văn D1, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng; nhưng phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía ông Hoàng Minh không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L1 và ông Thanh M1.

Nay bà L1 và ông Thanh M1 yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2020 giữa bà L1 và ông Thanh M1 với ông Trần Văn D1 đối với phần đất diện tích 92 m², thuộc thửa số 071, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành Cà Mau; buộc ông Hoàng Minh và ông D1 trả lại cho bà L1 và ông Thanh M1 số tiền 280.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

- Theo ông Trần Hoàng M2 trình bày:

Ông thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/9/2020 giữa ông Trần Văn D1 với bà L1 và ông Thanh M1, diện tích đất 92m², thửa đất số 71, tờ bản đồ số 14, giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/9/2020 giữa ông bà L1 và ông Thanh M1, diện tích đất 92m², thửa đất số 69, tờ bản đồ số 14, giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng.

Đối với phần đất của ông đã chuyển nhượng xong, bà L1 và ông Thanh M1 đã nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Riêng đối với phần đất của ông D1 không chuyển nhượng, do trên đất đã có nhà của ông D2 và bà Nguyễn Thị Y1 đã xây cất đang ở trên đất. Phần đất này của ông D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, lỗi là do ông D2 với bà Y1. Nay ông D1 yêu cầu ông D2 và bà Y1 trả lại đúng thửa đất số 71-51 chiều ngang 04m, dài 23m, diện tích 92m² tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau hoặc thương lượng ông D2 và bà Y1 đổi thửa số 71-51 qua thửa số 70-50 để

chuyển nhượng cho bà L1 và ông Thanh M1. Đối với yêu cầu của bà L1 và ông Thanh M1 buộc ông phải có trách nhiệm trả lại số tiền 280.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại, ông không đồng ý.

- Theo ông Trần Văn D1 trình bày:

Ông có chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng bà L1 và ông M1, tọa lạc phường 9, thành phố Cà Mau, hai bên có tiến hành ra Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, sau đó đến vị trí đất phát hiện trên đất có nhà bà Y1 xây dựng. Ông có yêu cầu khởi kiện đối với bà Y1 trả đất và ông đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Hoàng Minh tham gia tại phiên toà nên ông xin vắng mặt.

- Theo ông Trần Hữu D2 trình bày:

Phần đất ông đang cất nhà ở là do nhận chuyển nhượng phần đất của ông L2 (anh em của ông Trần Văn D1), thuộc thửa số 50, tờ bản đồ 54, diện tích 92m², giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng. Đến năm 2011, được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y1 đứng tên. Sau đó, ông xây dựng cất nhà kiên cố trên phần đất này, đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp. Đối với yêu cầu của ông D1 buộc ông và bà Y1 trả lại diện tích 92m² nêu trên, ông không đồng ý, vì không liên quan gì đến phần đất của ông D1.

Trường hợp, xác định sai thửa đất thì ông và bà Y1 đồng ý đổi thửa cho người bị cấp không đúng thửa. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã cầm cho người khác nên không chuyển đổi thửa được, khi ông chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và bà Y1 đồng ý đổi thửa cho phù hợp với phần đất, do phần đất ông và bà Y1 đã xây cất nhà ở ổn định. Quá trình giải quyết vụ án, ông D2 xác định phần đất là của bà Y1, ông không liên quan đến vụ án và xin vắng mặt.

- Theo bà Nguyễn Thị Y1 trình bày:

Bà không đồng ý yêu cầu của ông về việc trả lại phần đất mà bà đang sử dụng, do bà nhận chuyển nhượng đất hợp pháp và sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Đối với yêu cầu của bà Y2, bà không đồng ý, mà cho rằng hợp đồng vay. Bà đồng ý trả số tiền vay 450.000.000 đồng, tính lãi theo quy định pháp luật và đối trừ số tiền lãi đã thanh toán.

- Theo ông Trần Thanh L2 trình bày:

Ông và bà Trương Kiều Hận (đã chết) có chuyển nhượng phần đất diện tích 92 m² loại đất trồng lúa, thuộc thửa số 070, tờ bản đồ số 14, giá chuyển nhượng bằng 120.000.000 đồng cho bà Y1, bà Y1 có tiến hành xem đất đồng ý chuyển nhượng. Ông xác định đã giao đất đúng vị trí, việc bà Y1 xây không đúng vị trí đất là do lỗi của bà Y1; ông không còn liên quan trong vụ án và xin từ chối hoà giải, xét xử tại Tòa án.

- Theo ông Phan Văn T2 trình bày:

Ngày 02/01/2024, bà Y2 có nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Y1 phần đất có diện tích 92m², đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau; các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, bà Y2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Do không có nhu

cầu ở trên căn nhà, nên cho bà Y1 thuê lại căn nhà và đất với giá mỗi tháng 13.500.000 đồng, thời điểm giao nhận nhà là ngày 02/01/2024. Đến ngày 02/7/2024, bà Y2 đã đứng tên quyền sử dụng đất và nhà trên. Do bà Y1 không thanh toán tiền thuê nhà, còn nợ tiền thuê nhà từ ngày 16/10/2024 đến nay chưa thanh toán. Nay bà Y2 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Y2 với bà Y1. Buộc bà Y1 trả lại toàn bộ căn nhà và đất tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau cho bà Y2 để bà Y2 sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 xác định trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bà Y2, bà Y2 đồng ý nhận lại tiền 450.000.000 đồng và tính lãi theo quy định từ tháng 6/2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 9 năm 2020 giữa vợ, chồng bà Trịnh Thị L1, ông Lê Thanh M1 với ông Trần Văn D1 đối với phần đất có diện tích 92m² thuộc thửa số 071 tờ bản đồ số 14 phần đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9 Tp. Cà Mau, Cà Mau được VPCC Cao Thị Kiều Diễm công chứng số: 7875, quyền số 04TP/CC-SCC/HDGD vô hiệu.

Buộc ông Trần Hoàng M2 và ông Trần Văn D1 phải có trách nhiệm trả lại cho vợ, chồng bà Trịnh Thị L1, ông Lê Thanh M1 số tiền 397.600.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D1 về việc yêu cầu ông Trần Hữu D2 và bà Nguyễn Thị Y1 trả lại thửa đất số 71-51 chiều ngang 04m, dài 23m, diện tích 92m² tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Y2:

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Hồng Y2 về việc hủy hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị Hồng Y2 với bà Nguyễn Thị Y1 ký ngày 02/01/2024.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Y2 về việc: Buộc bà Nguyễn Thị Y1 trả lại toàn bộ căn nhà diện tích 92m², tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau cho bà Y2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y1 và bà Trần Thị Hồng Y2 công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi tỉnh Cà Mau ký kết ngày 02/01/2024 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Y1 trả lại số tiền 517.230.000 đồng cho bà Trần Thị Hồng Y2.

Buộc bà Trịnh Thị L1, ông Lê Thanh M1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bản gốc cho ông Trần Văn D1.

Buộc bà Trần Thị Hồng Y2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho Nguyễn Thị Y1.

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

Ngày 31/3/2025, bà Nguyễn Thị Y1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Chỉ buộc bà Y1 trả trả cho bà Y2 số tiền 325.009.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Y1 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Phong phát biểu: Trước đây bà Y2 thừa nhận bà Y1 vay 300.000.000 đồng của cha mẹ bà Y2, bà Y1 đã đóng lãi 135.000.000 đồng. Từ ngày 02/01/2024, bà Y1 đã thanh toán được số tiền lãi là 81.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Y1, tính lãi suất từ ngày 02/01/2024 và đối trừ số tiền lãi bà Y1 đã thanh toán.

Bà Y1 không có ý kiến tranh luận.

Bà L1, ông Thanh M1, ông Hoàng Minh không có ý kiến tranh luận.

Luật sư Sang phát biểu: Tại cấp sơ thẩm bà Y1 chấp nhận trả cho bà Y2 số tiền 450.000.000 đồng và điều chỉnh lãi suất lại theo quy định pháp luật. Bà Y1 thừa nhận vay tiền của bà Y2 mức lãi suất 3%/tháng. Bà cho rằng trong số tiền vay của bà Y2 450.000.000 đồng có số tiền 300.000.000 đồng vay của cha mẹ bà Y2 trước ngày 02/01/2024 nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Đối với các chứng từ chuyển khoản bà Y1 cung cấp là bản phô tô, không có sao kê của Ngân hàng nên không thể xem là chứng cứ. Bà Y2 yêu cầu tính lãi suất từ tháng 6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho bà Y1. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Y1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T2 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Y2 cho rằng ngày 02/01/2024 bà có nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Y1, phần đất có diện tích 92m², đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 54, tại phường 9, thành phố Cà Mau, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Cùng ngày 02/01/2024, bà và bà Y1 có ký hợp đồng cho bà Y1 thuê lại căn nhà giá mỗi tháng 13.500.000 đồng; thời hạn thuê 01 năm, tính từ ngày 02/01/2024. Quá trình thuê, bà Y1 còn nợ tiền thuê nhà từ tháng 6/2024 đến nay chưa thanh toán. Do đó, bà Y2 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà với bà Y1, buộc bà Y1 trả lại nhà đất cho bà. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bà thì bà cũng đồng ý nhận lại số tiền 450.000.000 đồng và tính lãi theo quy định pháp luật từ tháng 6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà Y1 xác định không có chuyển nhượng nhà, đất và thuê nhà như bà Y2 trình bày. Bà Y1 chỉ có vay của bà Y2 số tiền 450.000.000 đồng vào ngày 02/01/2024, lãi suất 3%/tháng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2024 chỉ là thế chấp để đảm bảo cho khoản vay chứ không có việc chuyển nhượng. Bà Y1 không đồng ý giao nhà đất cho bà Y2, bà đồng ý trả lại cho bà Y2 số tiền 450.000.000 đồng, tính lãi suất theo quy định pháp luật từ tháng 6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm và đối trừ số tiền bà đã thanh toán. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà Y2 với bà Y1 ngày 02/01/2024 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của bà Y2 về việc buộc bà Y1 giao nhà, đất cho bà Y2; huỷ hợp đồng thuê nhà giữa bà Y2 với bà Y1 ngày 02/01/2024. Bà Y2 và bà Y1 không có kháng cáo đối với phần quyết định này của bản án sơ thẩm. Bà Y1 chỉ kháng cáo liên quan đến số tiền mà bản án sơ thẩm buộc bà Y1 phải trả cho bà Y2 517.230.000 đồng.

[2] Tại đơn kháng cáo của bà Y1 cho rằng ngày 28/9/2022 bà vay của ông Trần Văn Tuấn và bà Trần Thị Diệu Hiền (là cha mẹ của bà Y2) số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng; bà đã thanh toán tiền lãi cho ông Tuấn và bà Hiền từ tháng 9/2022 đến hết tháng 12/2023 là 15 tháng bằng 135.000.000 đồng. Đến ngày 02/01/2024, bà Y1 huỷ hợp đồng vay với ông Tuấn và bà Hiền, do bà Y2 yêu cầu bà Y1 huỷ hợp đồng với ông Tuấn và bà Hiền để chuyển sang bà vay của bà Y2, vì bà Y2 cho rằng số tiền 300.000.000 đồng trước đây bà vay của ông Tuấn và bà Hiền cũng là tiền của bà Y2, vì trong suốt quá trình vay tiền bà đều chuyển trả tiền lãi cho bà Y2. Từ đó, bà Y1 mới huỷ hợp đồng vay với ông Tuấn và bà Hiền và ký lại hợp đồng với bà Y2; sau khi ký hợp đồng, bà Y2 cho bà vay thêm 150.000.000 đồng, tổng cộng trước, sau là 450.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Từ khi ký hợp đồng với bà Y2 đến nay, bà Y1 đã thanh toán cho bà Y2 số tiền lãi là 81.000.000 đồng. Do đó, bà Y1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm:

Số tiền vay 300.000.000 đồng từ ngày 28/9/2022 đến hết tháng 12 là 15 tháng, tính lãi suất 0,83%/ tháng bằng 37.000.000 đồng, đối trừ số tiền lãi đã thanh toán 135.000.000 đồng, còn thừa 97.650.000 đồng;

Số tiền vay 450.000.000 đồng từ ngày 02/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là 14 tháng 11 ngày, tính lãi suất 0,83%/tháng bằng 53.659.500 đồng, đối trừ số tiền lãi đã thanh toán 81.000.000 đồng, còn thừa là 27.340.500 đồng; tổng số tiền đóng lãi thừa là 124.990.500 đồng.

Đối trừ số tiền đã đóng lãi thừa 124.990.500 đồng vào số tiền vốn 450.000.000 đồng, thì số tiền vốn còn lại bà phải trả cho bà Y2 là 325.009.500 đồng.

Tại phiên toà, ông T2 là người đại diện của bà Y2 không thừa nhận đối với lời trình bày của bà Y1, bà Y1 cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của bà Y1 là có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, xét thấy: Tại phiên toà sơ thẩm, giữa ông T2 (là người đại diện của bà Y2) và bà Y1 thống nhất bà Y1 trả lại cho bà Y2 số tiền 450.000.000 đồng và tính lãi theo quy định pháp luật từ tháng 6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm; bà Y1 có yêu cầu đối trừ số tiền lãi bà đã thanh toán. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thống nhất giữa ông T2 với bà Y1, buộc bà Y1 trả cho bà Y2 số tiền 450.000.000 đồng, tính lãi suất theo quy định pháp luật 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng) từ tháng 6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có nhầm lẫn về thời gian, cụ thể: Từ tháng 6/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/3/2025, thời gian là 09 tháng 15 ngày, nhưng cấp sơ thẩm xác định thời gian là 09 tháng với số tiền bằng 67.230.000 đồng, là thiếu đi số tiền lãi của thời gian 15 ngày, nhưng do phía bà Y2 không có kháng cáo đối với phần này và có lợi cho bà Y1, nên cấp phúc thẩm không sửa án sơ thẩm điều chỉnh lại phần lãi suất mà giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã xác định. Như

vậy, tổng số tiền vốn và lãi án sơ thẩm buộc bà Y1 phải thanh toán cho bà Y2 bằng 517.230.000 đồng là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu của bà Y1 đối trừ phần tiền lãi đã thanh toán cho bà Y2, xét thấy là có căn cứ được chấp nhận. Tuy nhiên, việc bà Y1 yêu cầu đối trừ đối với cả số tiền đã thanh toán từ trước tháng 6/2024 là không phù hợp nên không được chấp nhận, mà chỉ chấp nhận đối trừ đối với số tiền đã thanh toán từ tháng 6/2024 trở về sau. Theo tài liệu chứng từ bà Y1 cung cấp thể hiện số tiền bà Y1 đã thanh toán là 17.000.000 đồng (cụ thể ngày 12/6/2024 là 3.500.000 đồng; ngày 17/6/2024 là 5.000.000 đồng; ngày 23/6/2024 là 3.500.000 đồng; ngày 26/6/2024 là 5.000.000 đồng), được đối trừ vào tổng số tiền bà Y1 phải thanh toán cho bà Y2. Đối với trình bày của ông T2 cho rằng số tiền bà Y1 thanh toán trong tháng 6/2024 là 17.000.000 đồng là thanh toán tiền thuê nhà của những tháng trước đó là không có cơ sở để chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền buộc bà Y1 phải thanh toán cho bà Y2 là 500.230.000 đồng (517.230.000 đồng – 17.000.000 đồng = 500.230.000 đồng).

[5] Đối với quyết định bản án sơ thẩm tuyên: Buộc bà Y2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y1, xét thấy: Mặc dù các đương sự không có kháng cáo đối với phần này, tuy nhiên sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Y1 đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y1 đứng tên cho bà Y2 quản lý, bà Y2 đã thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y2 đứng tên, nên bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y1 đứng tên đã được cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi lại, bà Y2 không còn quản lý, nên việc buộc bà Y2 trả lại cho bà Y1 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Y1 đứng tên là không thể thi hành án được. Do đó, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này, không buộc bà Y2 trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Y1 đứng tên cho bà Y1. Bà Y1 có quyền đăng ký kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[6] Ngoài ra, quyết định của bản án sơ thẩm cũng không tuyên về lãi suất chậm trả là có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án, nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên về lãi suất chậm trả.

[7] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo bà Nguyễn Thị Y1, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm bà Y1 không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[9] 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 một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh M1 và bà Trịnh Thị L1.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2020 giữa bà Trịnh Thị L1 và ông Lê Thanh M1 với ông Trần Văn D1 đối với phần đất diện tích 92m², thuộc thửa số 071, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Trần Hoàng M2 và ông Trần Văn D1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trịnh Thị L1 và ông Lê Thanh M1 số tiền 397.600.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn D1 về việc yêu cầu ông Trần Hữu D2 và bà Nguyễn Thị Y1 trả lại cho ông D1 thửa đất số 71-51, chiều ngang 04m, chiều dài 23m, diện tích 92m², tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Y2. Hủy hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị Hồng Y2 với bà Nguyễn Thị Y1 ký ngày 02/01/2024.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Y2 về việc buộc bà Nguyễn Thị Y1 trả lại cho bà Y2 toàn bộ căn nhà diện tích 92m², tại khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hồng Y2 với bà Nguyễn Thị Y1 được ký kết ngày 02/01/2024 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Y1 trả cho bà Trần Thị Hồng Y2 số tiền 500.230.000 đồng.

- Buộc bà Trịnh Thị L1 và ông Lê Thanh M1 trả lại cho ông Trần Văn D1 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 29/3/2004 cho ông Trần Văn D1 đứng tên.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn D1 và ông Trần Hoàng M2 và bà Nguyễn Thị Y1 phải hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị L1 và ông Lê Thanh M1 số tiền 19.219.000 đồng (cụ thể ông M1 và ông D1 phải trả 9.609.500 đồng; bà Y1 phải trả 9.609.500 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên thì hàng tháng người 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 của Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trịnh Thị L1 và ông Lê Thanh M1 không phải chịu án phí. Ngày 08/11/2022, bà Trịnh Thị L1 và ông Lê Thanh M1 đã dự nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002431 được nhận lại.

Ông Trần Văn D1 và ông Trần Hoàng M2 phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 19.880.000 đồng. Ông D1 và ông Trần Hoàng

M2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002601 ngày 13/12/2022, đối trừ còn phải nộp tiếp 19.880.000 đồng.

Bà Y2 phải chịu 300.000 đồng. Bà Y2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009979 ngày 19/12/2024, được đối trừ chuyển thu án phí.

Bà Nguyễn Thị Y1 phải chịu 24.009.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Y1 không phải chịu. Ngày 01/4/2025, bà Y1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0010607 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, 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 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 thành phố Cà Mau (Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau);
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau (Phòng THADS khu vực 1 – Cà Mau) ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập