

Bản án số: 42/2026/DS-PT

Ngày: 19 - 01 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

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 Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hiền

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuỷ Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Trong các ngày 19 tháng 12 năm 2025 và 19 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 422/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Việt K năm 1975 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096075002406; cấp ngày: 09/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Minh H là Luật sư của Văn phòng L4 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Liên Quang T năm 1973 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096072010710; cấp ngày: 18/11/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Tô Thị C năm 1973 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số A, đường L, khóm G, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là Số A, đường L, khóm G, phường A, tỉnh Cà Mau)

3. Ông Nguyễn Minh Đ năm 1983 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096083007177; cấp ngày: 14/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cư trú tại: Số C, đường số A, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là Số C, đường số A, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh Đ1 Trần Chi L, sinh năm 1975; Căn cước công dân số: 096075011403; cấp ngày: 22/06/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp A1, xã N, tỉnh Cà Mau(văn bản ủy quyền ngày 17/01/2022) (có mặt ngày 19/12/2025, có đơn yêu cầu xử vắng mặt ngày 19/01/2026).

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

1. Bà Lâm Ngọc D năm: 1978 (vắng mặt).

2. Bà Tô Kim T1sinh năm: 1941 (vắng mặt).

3. Bà Võ Hồng T2sinh năm: 1968 (vắng mặt).

4. Chị Võ N H1sinh năm: 2006 (vắng mặt).

5. Chị Võ N H2sinh năm: 2009 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T13 chị Võ N H2: Bà Lâm Ngọc D1 trú tại: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau(văn bản ủy quyền cùng ngày 12/12/2024) (vắng mặt).

6. Ngân hàng N1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khóm C, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là số A, khóm C, phường A, tỉnh Cà Mau)

7. Văn phòng C13 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, H, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là Số B, H, khóm C, phường T, tỉnh Cà Mau)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh Đ2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày: Ngày 29/12/2021, ông và vợ là bà Lâm Ngọc D2 thế chấp tài sản là 04 quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Liên Quang T1 Tô Thị C1 vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), lãi suất vay 2%/tháng.

- Tài sản 1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài

sản gắn liền với đất số DD 611797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022. Số thửa 15, tờ bản đồ 16, diện tích 6000,0m². Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn 300,0m²; Đất trồng cây lâu năm 5700,0m². Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

- Tài sản 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DD 611798 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022. Số thửa 4, tờ bản đồ 16, diện tích 1560,0m². Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

- Tài sản 3: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DD 611799 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022. Số thửa 3, tờ bản đồ 16, diện tích 12254,4m². Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

- Tài sản 4: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DD 611800 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022. Số thửa 26, tờ bản đồ 16, diện tích 12507,4m². Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

Khi vay tiền thì ông Tbà C2 đưa cho ông 01 hợp đồng thỏa thuận được đánh máy sẵn với nội dung bà C12 ông vay số tiền 500.000.000 đồng. Ông có ký tên vào và ông có viết nội dung có mượn trước số tiền 220.000.000 đồng, vợ ông cũng có ký tên và viết nội dung thống nhất cho ông mượn số tiền 500.000.000 đồng. Ngoài ra, có lần ông T2 ông ra nhà ông T3 ký vào một số giấy tờ được ông Tbà C3 bị sẵn, có người hướng dẫn đưa cho ông ký và nói với ông là ký giấy thế chấp đất để vay tiền. Do tin tưởng nên ông ký vào các giấy tờ này không có đọc và kiểm tra lại nội dung.

Các lần vợ chồng ông nhận tiền vay và đóng lãi cụ thể như sau:

- Ngày 29/12/2021 (ngày ký hợp đồng thỏa thuận), ông Tbà C4 cho ông trước số tiền 220.000.000 đồng. Đến ngày 25/01/2022, ông Tbà C4 cho ông thêm số tiền 280.000.000 đồng. Vợ chồng tôi bắt đầu đóng lãi cho ông T1 Csố tiền 500.000.000 đồng này từ ngày 29/01/2022, lãi suất 2%/tháng (mỗi tháng đóng số tiền 10.000.000 đồng tiền lãi), đóng đến tháng 6/2024 thì ngưng.

- Ngày 04/4/2022 ông vay thêm của ông T1 Csố tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2.5%/tháng (mỗi tháng đóng 5.000.000 đồng), đóng lãi đến tháng 6/2024 thì ngưng.

- Ngày 28/3/2023, ông vay thêm của ông T1 Csố tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng (mỗi tháng đóng 5.000.000 đồng), đóng lãi đến tháng 6/2024 thì ngưng.

Trong khoảng thời gian đóng lãi cho ông T1 Cđến ngày 25/01/2024 thì vợ chồng ông nợ tiền lãi số tiền 120.000.000 đồng. Ông Tbà C5 bắt vợ ông viết biên nhận mượn nợ số tiền 120.000.000 đồng này, thực chất đây là tiền lãi thiếu, biên nhận được vợ ông viết ngày 25/01/2024.

Tổng số tiền vợ chồng ông vay của vợ chồng ông Tbà C6 900.000.000 đồng.

Tổng số tiền lãi vợ chồng ông đã đóng cho ông T1 Cđược 385.000.000 đồng, đóng lãi qua hình thức chuyển khoản.

Đến tháng 06/2024, ông liên hệ với ông T bà C7 trả số tiền vay này và lấy lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lúc này ông T1 nói quyền sử dụng đất của ông đã chuyển sang tên của ông Nguyễn Minh Đ2(vợ chồng ông hoàn toàn không biết ông Đ3 ai). Ông T4 đưa cho ông xem các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất từ tên ông sang tên ông Nguyễn Minh Đ4 ngày 19/01/2022. Qua tìm hiểu, ông được biết hiện nay ông Đ32 thế chấp cả 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng N2 nhánh thành phố C vay tiền. Trên phần đất vợ chồng ông thế chấp cho ông T bà C2 căn nhà cấp 4 của gia đình ông đang ở, căn nhà này là nhà tình nghĩa được Ủy ban nhân dân xã K cho cha ông là Võ Tấn T3 vào năm 2010 (cha ông đã chết năm 2018). Hiện nay, tại căn nhà này vợ chồng ông sinh sống cùng mẹ ruột tên Tô Kim T1 chị ruột tên Võ H1 T2 cùng 02 con của ông là Võ N H1 và Võ Như H2

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Minh Đ5 Văn phòng C1 công chứng ngày 17/01/2022, có số công chứng 000689, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hủy điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất từ tên ông sang tên ông Nguyễn Minh Đ6 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông) giữa ông Nguyễn Minh Đ7 Ngân hàng N2 nhánh thành phố C vô hiệu. Buộc Ngân hàng N2 nhánh thành phố C trả lại cho ông bản gốc 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DD 611797, DD 611798, DD 611799, DD 611800.

Ông đồng ý cùng với vợ ông trả cho ông T1 Tổng số tiền vốn đã vay là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật, kể từ ngày vay tiền đến tháng 06/2024 nhưng phải trừ số tiền lãi vợ chồng ông đã đóng trước đây là 385.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời trình bày ngày 29/11/2024, bị đơn ông Liên Quang T5 bày: Trước đây ông Võ Việt K1 vay mượn tiền của vợ chồng ông nhiều lần với tổng số tiền 1.020.000.000 đồng, những lần vay tiền đều có biên nhận (ông sẽ cung cấp biên nhận sau cho Tòa án), lãi suất 2,5%/tháng, khi vay thì ông K1 thế chấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K2 ông để đảm bảo cho việc vay tiền. Để có tiền cho ông K3 nên vợ chồng ông đi hỏi vay tiền của ông Nguyễn Minh Đ8 cho ông K3 lại để hưởng chênh lệch. Khi vay tiền của ông Đ9 ông có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K4 đảm bảo cho việc vay tiền giữa ông với ông Đ15 nói là chuyển nhượng đất của ông K2 ông Đ9 ông K19 ý chuyển nhượng. Ông K33 ông Đ10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và ông đã đưa bản chính

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K2 ông Đ11. Đến nay số tiền ông hỏi vay của ông Đ8 cho ông K3 lại thì ông chưa trả cho ông Đ12 ông K5 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu ông Võ Việt K6 cho vợ chồng ông số tiền đã mượn 1.020.000.000 đồng và lãi suất kể từ ngày vay cho đến nay để ông trả tiền cho ông Đ

Tại đơn phản tố bị đơn ông Nguyễn Minh Đ13 bày: Vào đầu năm 2022 thông qua môi giới ông gặp ông Võ Việt K7 bạc thống nhất nhận chuyển nhượng của ông Võ V K04 thửa đất với tổng diện tích là 32.321,8 m², giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) lúc đó ông và ông K7 bạc thống nhất là ông đặt cọc trước cho ông K số tiền là 100.000.000 đồng và sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên lên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông trả cho ông K8 số tiền 2.000.000.000 đồng (trả một lần bằng tiền mặt) Sau khi hai bên bàn bạc thống nhất, ngày 17/01/2022 chúng tôi đến tại Văn phòng C1 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 19/01/2022 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bằng hình thức chỉnh lý trang tư) sau khi được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm xong, ông liên hệ với ông K9 nhau đi nhận quyền sử dụng đất và sau đó ông trả đủ cho ông K10 tiền 2.000.000.000 đồng (trong đó bao gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc trước đó), lúc trả tiền do ông đã được chuyển tên nên không có yêu cầu ông K11 biên nhận nhận tiền. Do số tiền lớn nên ông mời ông K12 nhà ông để thực hiện giao tiền để đảm bảo an toàn. Sau khi nhận đủ tiền ông K1 hỏi ông để ông K13 nhờ trên đất khi nào ông cần thì cho ông K14 ông K15 xếp giao đất cho ông, lúc này ông đồng ý vì thực tế ông mua đất là mục đích kinh doanh chờ khi nào giá đất hợp lý thì bán kiếm lời nên ông cũng đồng ý cho ông K13 với mục đích là cũng để giữ đất dùm ông không để cho ai lấn chiếm. Sau đó, ông đem các phần đất này vay ở Ngân hàng N2 nhánh thành phố C tiền 1.850.000.000 đồng để trả cho bà con của ông lúc tôi mượn 2.000.000.000 đồng để trả tiền mua đất của ông K

Việc ông K16 kiện yêu cầu: “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông K17 vô hiệu: Hủy điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất từ tên Võ Việt K18 tên ông Nguyễn Minh Đ6 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TTuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng số DD611797, DD611798, DD611799 và DD611800 được ký giữa ông Nguyễn Minh Đ7 Ngân hàng N2 nhánh thành phố C vô hiệu; Buộc Ngân hàng N1 - Chi nhánh thành phố C trả cho ông Võ V K04 bản chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611797, DD611798, DD611799 và DD611800; Ông Võ Việt K19 ý trả cho ông Liên Quang T1 Tô Thị C8 số tiền vay vốn 900.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày vay đến tháng 6/2024, yêu cầu đòi trừ phần lãi đã trả 385.000.000 đồng" là hết sức vô lý vì việc ông mua đất của ông K17 đúng trình tự pháp luật, mặt khác ông cũng không quen biết gì với ông Liên Quang T1 Tô Thị C9 ông cũng không biết gì về số tiền vay của ông K20 các người kia. Với lý do trên, ông phản tố yêu cầu tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Võ Việt K20 ông được công chứng ngày 17/01/2022, số công chứng 000689 tại Văn phòng C1 Buộc ông Võ Việt K21 cho ông phần đất 04 phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa

ông Võ Việt K20 ông Nguyễn Minh Đ5 công chứng ngày 17/01/2022, số công chứng 000689 tại Văn phòng C2 cụ thể gồm: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.560 m², loại đất trồng cây lâu năm; Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.507,4 m², loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.000 m², loại đất ở 300 m², đất trồng cây lâu năm 5.700 m² và Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.254,4 m², loại đất chuyên trồng lúa nước. Cả 04 thửa đất này đều tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

- 1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Việt K22.
 - Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Võ Việt K20 ông Nguyễn Minh Đ14 với: Quyền sử dụng đất ... là vô hiệu.
 - Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số... là vô hiệu.
 - Ông Võ Việt K22 được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.
 - Buộc ông Võ Việt K22 trả cho ông Liên Quang T1 Tô Thị C8 số tiền 1.149.952.532 đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh Đ8 việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Minh Đ7 ông Võ Việt K22...

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025 Ông Nguyễn Minh Đ2 là bị đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông với ông Võ Việt K23 ông K21 cho ông 04 thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký. Nếu cấp phúc thẩm không công nhận hợp đồng thì buộc ông K26 trả cho ông số tiền là 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Chi L1 đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh Đ2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án xử vắng mặt khi mở lại phiên tòa ngày 19/01/2026.

Luật sư Đặng Minh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo 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 kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau. Tuy nhiên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung trong phần quyết định của bản án sơ thẩm là: Hủy Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh Đ2

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ2 là bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Bị đơn là ông Liên Quang T6 bà Tô Thị C10 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Ông Trần Chi L1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Minh Đ15 đơn yêu cầu xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt ông T1 C và ông L theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Sau khi mở phiên tòa vào ngày 19 tháng 12 năm 2025, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ, cụ thể là làm việc với ông Liên Quang T6 ông Nguyễn Minh Đ16 ông Đ17(em ông Đ) Tại phiên tòa vào ngày 19/12/2025, ông Trần Chi L1 đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh Đ18 định sẽ hỏi và liên hệ ông Đ19 Tòa án liên hệ làm việc với ông Đ. Tuy nhiên, ngày 16/01/2026 ông Trần Chi L2 văn bản gửi Tòa án, ông L3 định ông đã liên hệ ông Nguyễn Minh Đ20 ông Đ30 đồng ý để Tòa án liên hệ làm việc. Tòa án cũng tiến hành làm việc với ông Liên Q T4 Qua làm việc, ông T4 xác định ông không quen biết ông Nguyễn Minh Đ1 vay tiền ông Nguyễn Minh Đ21 qua trung gian là ông Đ17 nhưng ông không biết họ của ông Đ1 cũng như không biết ông Đ1 ở đâu. Do đó, Tòa án không làm việc được với ông Đ16 ông Đ22 vậy, Hội đồng xét xử xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ để tiếp tục tiến hành giải quyết vụ án.

[4] Xét các yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ2 Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Bị đơn ông Liên Quang T7 định từ ngày 29/12/2021 đến ngày 25/01/2024 vợ chồng ông có cho vợ chồng ông Võ Việt K bà Lâm Ngọc D4 tiền nhiều lần với tổng số tiền vay 1.020.000.000 đồng. Các lần vay đều có làm biên nhận và vợ chồng ông K1 ký tên. Khi vay vợ chồng ông Võ Việt K24 Lâm Ngọc D5 có thể chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K25 tên cho vợ chồng ông Liên Quang T1 Tô Thị C1 đảm bảo cho việc vay tiền trên.

Tuy nhiên, để có tiền cho ông K3, vợ chồng ông T8 đi vay tiền của ông Nguyễn Minh Đ8 cho vợ chồng ông K3 lại để hưởng chênh lệch. Khi vay tiền của ông Đ9 ông có đưa bản chính 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K2 ông Đ16 buộc ông Võ Việt K26 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Minh Đ2

Nay ông Nguyễn Minh Đ23 rằng: không quen biết với vợ chồng ông Liên

Quang T bà Tô Thị C11, không có việc cho ông T9 tiền như ông T5 bày, mà thông qua môi giới giới thiệu ông có mua đất của vợ chồng ông K27 04 thửa đất là 2.000.000.000 đồng, ông đã trả tiền xong.

[4.2] Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: ông Võ Việt K28 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh Đ4 ngày 17/01/2022, trùng vào ngày bà Tô Thị C12 ông K bà D4 số tiền 500.000.000 đồng (các bút lục 15-17, 132-133). Chứng cứ này phù hợp với trình bày của ông T bà C6 vay tiền của ông Đ24 cho vợ chồng ông K3 lại với lãi suất cao hơn.

[4.3] Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 04 phần đất là 1.160.000.000 đồng, ông Đ23 rằng giá thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng và ông đã giao đủ số tiền, nhưng ông Đ25 trình bày không đưa ra được biên nhận nào thể hiện vợ chồng ông K1 nhận khoản tiền trên. Trong khi đó, theo chứng thư thẩm định giá, giá trị 04 phần đất trên và tài sản trên đất tại thời điểm tháng 01/2022 là 9.408.400.000 đồng (bút lục 188-190). Điều này cho thấy giá chuyển nhượng tại hợp đồng chênh lệch rất nhiều so với giá trị thực tế, là không phù hợp.

[4.4] Mặt khác, trên phần đất chuyển nhượng trên có căn nhà cấp 4, nhà tình nghĩa của gia đình ông K1 một khu nhà mồ, cùng nhiều cây ăn trái (bút lục 141-142). Theo chứng thư thẩm định giá, công trình xây dựng trên đất có giá trị: 354.785.830 đồng (bút lục 189). Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên, ông K33 ông Đ26 thỏa thuận gì đối với tài sản này. Thực tế, gia đình ông K29 sinh sống trên phần đất gồm: Vợ chồng ông K9 mẹ ruột tên Tô Kim T1 chị ruột tên Võ H1 T2 cùng 02 con của ông K là Võ N H1 và Võ Như H2. Ông Đ23 là ông cho ông K30 đất nhưng không có giấy tờ thể hiện cho ông K30 lại đất.

[4.5] Từ căn cứ trên, Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Võ Việt K20 ông Nguyễn Minh Đ4 ngày 17/01/2022 là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu, là có căn cứ.

[4.6] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ27 không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng trên thì buộc ông K6 cho ông 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định. Xét thấy, tại đơn yêu cầu phản tố và tại cấp sơ thẩm, ông Đ30 đặt ra yêu cầu giải quyết nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét giải quyết.

[5] Đối với hợp đồng vay giữa vợ chồng ông T10 ông Đ28 thừa nhận của ông T11 vay tiền của ông Đ8 cho vợ chồng ông K3 lại để hưởng chênh lệch. Do ông Đ29 từ làm việc với Tòa nên Hội đồng xét xử không thể xác định thêm những tình tiết mà ông T5 bày liên quan đến khoản vay giữa ông T12 Đ và ông Đ17. Do đó, cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho ông Đ3 có căn cứ. Nếu giữa ông T ông Đ30 thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

[6] Đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ số 7501-LCL-202200113, số 7501-LCL-202200114, số 7501-LCL-202200111 và số 7501-LCL-202200112 ký cùng ngày 24/01/2022 giữa Ngân hàng N1 – chi nhánh T14 C với ông Nguyễn Minh Đ31 khi xử sơ thẩm, ngày 03/11/2025 Ngân hàng có Công văn số 1652/NHNo.AX-TH

xác định ông Nguyễn Minh Đ32 tất toán nợ vay tại A- Chi nhánh ADo đó Ngân hàng không có yêu cầu trong việc tranh chấp.

[7] Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ33 nhiên, do sau khi xét xử sơ thẩm thì ông Nguyễn Minh Đ32 tất toán nợ vay với Ngân hàng N1– Chi nhánh thành phố CDo đó, Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Việt K22 không tuyên vô hiệu hợp đồng chấp QSDĐ giữa Ngân hàng N1– chi nhánh T14 Cvới ông Nguyễn Minh Đ2 Đồng thời cần phải tuyên hủy phần điều chỉnh tại trang 4 về việc “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Đ34 số 381245101, địa chỉ tại Khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo hồ sơ số 001419.CN.002” có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện T Các phần còn lại giữ nguyên theo Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và Luật sư Đặng Minh H phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh Đ35 chịu số tiền là 300.000 đồng, được đối trừ số tiền đã dự nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ2

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Việt K22

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Võ Việt K20 ông Nguyễn Minh Đ14 với: Quyền sử dụng đất thửa số 03, tờ bản đồ số 16, diện tích 12254,4m² tọa lạc ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611799 do Văn phòng đăng ký đất đai TƯQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022; Quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 16, diện tích 12507,4m² tọa lạc ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611800 do Văn phòng đăng ký đất đai

TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022; Quyền sử dụng đất thửa số 15, tờ bản đồ số 16, diện tích 6000m² tọa lạc ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611797 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở T tỉnh C cấp ngày 11/01/2022 và Quyền sử dụng đất thửa số 04, tờ bản đồ số 16, diện tích 1560m² tọa lạc ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611798 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở T tỉnh C cấp ngày 11/01/2022, được công chứng ngày 17/01/2022, số công chứng 000689, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

1.2. Hủy việc điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất tại trang 4 về việc “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Đ34 số 381245101, địa chỉ tại Khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo hồ sơ số 001419.CN.002” của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T với các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DD611799 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611800 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611797 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 11/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD611798 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 11/01/2022, tất cả đều cấp cho ông Võ Việt K22

Ông Võ Việt K22 được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc ông Võ Việt K22 Lâm Ngọc D3 cho ông Liên Quang T1 Tô Thị C8 số tiền 1.149.952.532 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh Đ8 việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Minh Đ7 ông Võ Việt K31 công chứng ngày 17/01/2022, số công chứng 000689, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và buộc ông Võ Việt K21 04 phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 17/01/2022, gồm các thửa: Thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.560m²; Thửa số 26, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.507,4m²; Thửa số 15, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.000m² và thửa số 03, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.254,4m², đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Minh Đ36 lý, sử dụng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh Đ37 cho ông Võ Việt K32 phí tố tụng số tiền 49.239.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành

án.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Võ Việt K33 bà Lâm Ngọc D6 chịu án phí dân sự có giá ngạch là 46.498.000 đồng. Ông Võ Việt K1 dự nộp 300.000 đồng, biên lai thu số 0009557 ngày 28/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) được chuyển thu đối trừ. Số tiền án phí ông K bà D phải nộp tiếp là 46.198.0000 đồng.

Ông Nguyễn Minh Đ35 chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngày 28/11/2024 ông Nguyễn Minh Đ15 dự nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009799 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) được chuyển thu đối trừ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh Đ35 chịu số tiền là 300.000 đồng. Ngày 07/8/2025 ông Nguyễn Minh Đ15 dự nộp tạm ứng số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011886 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu đối trừ.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hiền

Nguyễn A Đàm

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - 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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hiền

Nguyễn A Đam

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - 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**

Đỗ Cao Khánh