

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 773/2026/DS-PT

Ngày: 10-6-2026

Về việc “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 TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Dương Thuý Hằng

Bà Hoàng Thị Thuý Lành

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Giúp, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 26 tháng 05 và 10 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 04 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 382/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1946

2. Bà Cao Thị D, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Số B, tổ B, khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh (bà D có mặt; ông K vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn R - Luật sư Văn phòng Nguyễn Văn R thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Châu Minh M, sinh năm 1992

2. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 2006

Nơi cư trú: Số A tổ B, ấp T, phường L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Ngân hàng N3

Địa chỉ trụ sở chính: Số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Số A, đường H, phường L, Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh H (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cao Thị D và ông Trần Văn K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Cao Thị D và người đại diện theo uỷ quyền của bà D – anh Lê Anh P trình bày:

Bà D, ông K và ông M, bà N là chòm xóm, quen biết nhau từ lâu. Con bà D là ông Trần Minh N1 do thiếu tiền xoay sở làm ăn nợ bạn bè số tiền khoảng 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông N1 nhiều lần năn nỉ, xin vợ chồng bà thế chấp giấy đất để vay tiền dùm cho ông N1 trả nợ. Bà đồng ý đứng ra vay cho ông N1 và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà để thế chấp cho bà N, ông M vay số tiền 500.000.000 đồng. Ông M đồng ý và chuyển khoản cho vay số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của ông N1 theo uỷ nhiệm chi ngày 08/1/2024. Cùng ngày, vợ chồng bà ký giấy tay thoả thuận với bà N, ông M nội dung thoả thuận thời gian vay 06 tháng, vợ chồng bà D trả lại tiền gốc và nhận lại giấy tờ nhà đất, giấy viết tay thoả thuận ông M là người viết nội dung, vợ chồng bà ký tên, viết tại nhà vợ chồng bà D.

Sau khi ký giấy viết tay, vợ chồng bà ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng nhưng không đọc lại, chỉ nghe nói là hợp đồng vay tiền nên vợ chồng bà ký tên. Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/1/2024, số công chứng 212 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 1.190,6 m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là chữ ký của vợ chồng bà, khi ký bà không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà cũng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà trong hợp đồng này.

Ngày 15/05/2024, vợ chồng ông M, bà N nói vợ chồng bà ra ký hợp đồng để giảm lãi, do bà không biết chữ nên đồng ý ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 5.834 m², thửa đất số 26,27,28, tờ bản đồ số 35, tọa lạc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Cùng ngày, vợ chồng bà ký tên biên bản giao nhận tiền. Bà thừa nhận vợ chồng bà có ký tên, lăn tay nhưng không được đọc lại nên không biết nội dung của biên nhận này ghi “đã

nhận đủ số tiền 1,1 tỷ đồng”. Tuy nhiên, bà cũng không yêu cầu giám định đối với tất cả chữ ký của mình trên các tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp. Vì vợ chồng bà già cả, bà không biết chữ, chồng bà thì mắt nhìn kém nên không đọc lại nội dung mà ký tên. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng đất trên 02 hợp đồng công chứng chỉ ghi có 300.000.000 đồng, nhưng giá thực tế 02 phần đất là khoảng 05 tỷ đồng.

Sau khi ký hợp đồng cho đến nay vợ chồng bà là người quản lý, sử dụng đất. Ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M, bà N nhưng thực tế không bàn giao đất. Đối với hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15/5/2024 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông M, bà thừa nhận vợ chồng bà có ký tên nhưng không đọc lại.

Sau khi ký các hợp đồng nêu trên, vợ chồng bà đã trả cho bị đơn 03 tháng tiền lãi bắt đầu từ tháng 02 năm 2024 với số tiền lãi là 17,5 triệu đồng/tháng (tương đương 3,5%/tháng). Những lần đóng lãi đưa tiền mặt, không làm giấy tờ. Sau đó, vợ chồng bà liên hệ vợ chồng ông M trả tiền để chuộc lại đất thì ông M yêu cầu vợ chồng bà phải trả 900.000.000 đồng. Vợ chồng bà chỉ vay ông M số tiền 500.000.000 đồng nhưng trong giấy thỏa thuận mua bán ngày 08/1/2024 ông M lại ghi vợ chồng bà vay số tiền 600.000.000 đồng, vợ chồng bà vẫn đồng ý trả 600.000.000 đồng. Vợ chồng bà không đồng ý trả 900.000.000 đồng thì M cho xe cày phá ruộng lúa của vợ chồng bà. Tuy nhiên, bà không báo địa phương và không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Do vợ chồng bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M và bà N là để làm tin vay tiền, hoàn toàn không có việc chuyển nhượng hay bàn giao hai phần đất trên thực tế. Từ khi ký hai hợp đồng chuyển nhượng để làm tin đến nay thì vợ chồng vẫn ở, canh tác sản xuất trên đất tranh chấp.

Hiện tại, phần đất thửa 26, 27, 28 tờ bản đồ số 35, diện tích 5.834m² tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, bà được biết ông M và bà N đã chuyển nhượng cho chị Y; phần đất diện tích 1.190,6 m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, tọa lạc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh đã thế chấp vay Ngân hàng N3 chi nhánh H.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/05/2024 giữa vợ chồng bà và ông M, bà N do giả tạo; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2025 giữa ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Như Ý tại Văn phòng C1; Huỷ hợp đồng tín dụng số 5709-LAV-202501204, ngày 20/05/2025 giữa Ngân hàng N3 với ông M và bà N, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N. Bà thống nhất với giá đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định số 356/2025/121604/CT-BĐS ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần T1, giá trị đất tranh chấp là 4.876.000.000 đồng.

Vợ chồng bà đồng ý trả lại cho ông M, bà N số tiền đã vay là 500.000.000 đồng, đồng ý trả lãi từ ngày 08/1/2024 đến khi xét xử sơ thẩm, lãi suất 10%/năm; trừ đi tiền lãi vợ chồng bà đã đóng 03 lần là 51.500.000 đồng.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 31/7/2025, ông Trần Văn K - nguyên đơn trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà D, yêu cầu Tòa án vô hiệu Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/05/2024 giữa vợ chồng bà và ông M, bà N do giả tạo; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2025 giữa ông M và bà N với bà Nguyễn Thị Như Ý tại Văn phòng C1; huỷ Hợp đồng thế chấp trong Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N3 với ông M và bà N. Vợ chồng ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông M số tiền đã vay là 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – bà Lưu Ánh N2 trình bày:

Ngày 08/01/2024, vợ chồng ông M có cho bà D vay số tiền 600.000.000 đồng (trong đó chuyển khoản 500.000.000 đồng qua tài khoản ông N1 là con của bà D được thể hiện tại Uỷ nhiệm chi ngày 08/1/2024, số tiền 100.000.000 đồng còn lại không làm giấy giao tiền mặt nên bà D và ông K ký thoả thuận mua bán ngày 08/01/2024). Cùng ngày, cả hai có làm giấy tay thoả thuận mua bán đất 02 phần đất, thoả thuận trong vòng 06 tháng bà D được quyền lấy lại đất nếu trả đủ tiền vay, sau ngày 08/7/2024 thì ông M được quyền mua bán chuyển nhượng. Cũng trong ngày 08/01/2024, vợ chồng ông M và vợ chồng bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 24, tờ bản đồ số 35, các bên thoả thuận miệng sẽ sang tên và ra sổ đứng tên vợ chồng ông M để làm tin đảm bảo khoản vay, vợ chồng bà D cũng đồng ý ký tên ra giấy nên vợ chồng ông M được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2024. Khi cho vay, các bên thoả thuận bằng lời nói lãi suất 2%/ tháng, từ ngày vay đến nay vợ chồng bà D chưa trả gốc và cũng chưa trả lãi.

Đối với thửa đất số 26, 27, 28, tờ bản đồ 35, chưa đến 06 tháng vợ chồng bà D nói kẹt tiền nên vợ chồng ông M đưa thêm 500.000.000 đồng (thể hiện tại biên bản giao nhận tiền ngày 15/5/2024), tổng cộng hai lần là 1,1 tỷ đồng là bán đứt luôn đất cho vợ chồng ông M. Do đó, các bên ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thửa 26, 27, 28, tờ bản đồ 35 tại Văn phòng ông chứng Lê Quang S ngày 15-5-2024, Chi nhánh Văn phòng Đ cấp giấy cho vợ chồng ông M vào ngày 07/6/2024.

Sau khi được cấp giấy, vợ chồng ông M cho bà D thuê lại đất thửa 26, 27, 28, tờ bản đồ 35 để bà D canh tác, có hợp đồng thuê tổng diện tích là 5834,0 m², để trồng 01 vụ lúa từ ngày 15/5/2024 đến 15/9/2024. Do hết hợp đồng ngày 15/9/2024 bà D không có gia hạn hợp đồng, không trả tiền thuê nên vợ chồng ông M không cho canh tác nữa nên đầu tháng 5/2025 vợ chồng ông M ngăn chặn không cho canh tác, kéo đồ dựng chòi. Ông M có dựng bảng đất không cho thuê nữa nhưng bà D gỡ ra canh tác tiếp.

Ngày 3/4/2025, vợ chồng ông M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như Ý (cháu ông M) thửa đất số 26, 27, 28, tờ bản đồ 35 để chị Ý đứng tên chứng minh tài sản đi du học, nhưng toàn bộ quyền quyết định đối với đất thuộc về vợ chồng ông M.

Bị đơn thống nhất với giá đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định số 356/2025/121604/CT-BDS ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần T1, giá trị đất tranh chấp là 4.876.000.000 đồng.

Nay bị đơn yêu cầu Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và bà D với vợ chồng ông M vì vợ chồng ông M đã giao đủ tiền chuyển nhượng các phần đất trên với số tiền tổng cộng là 1.100.000.000 đồng, vợ chồng bà D còn ký hợp đồng thuê lại đất của vợ chồng ông M. Yêu cầu vợ chồng bà D giao trả lại đất cho vợ chồng ông M. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) đã giao và trả tiền lãi từ ngày giao tiền đến khi xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N3 (sau đây viết tắt là Ngân hàng):

Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 5709-LAV-202501204, ngày 20/05/2025 với ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N . Hạn mức vay 200.000.000 đồng, thời hạn của hạn mức 20/05/2028. Ngày 21/05/2025, nhận nợ số tiền 200.000.000 đồng, đến ngày 25/12/2025 còn dư nợ gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính là 1.899.000 đồng. Tổng cộng 201.899.000 đồng. Khi cho vay, Ngân hàng giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN20567, diện tích 1.190,6 m², thửa số 24, tờ bản đồ 35, do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 27/03/2024, đất tọa lạc tại khu phố T, phường L (địa chỉ cũ là xã T, thị xã H), tỉnh Tây Ninh, do ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N đứng tên.

Hiện tại, ông M và bà N không vi phạm Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông M và bà N trả hết nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như Ý trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 5834,0m², thửa đất số 26,27, 28 tờ bản đồ số 35, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là của vợ chồng ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N đưa cho chị đứng tên để chứng minh tài sản đi du học. Tuy nhiên chị không đi du học nữa, hiện tại các phần đất này chưa sang tên lại cho ông M và bà N. Toàn bộ các thửa đất trên là tài sản của ông M và bà N, hiện tại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị đã giao cho ông M giữ, chưa làm thủ tục sang tên lại cho ông M vì chưa có thời gian. Chị không có quyền định đoạt với tài sản này và chị không có liên quan đến vụ án này. Chị thống nhất để cho ông M và bà N toàn quyền quyết định đối với các tài sản trên, không có ý kiến gì.

Tại phiên toà, bà D và người đại diện theo uỷ quyền của bà D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 212 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 08/01/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4589 quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 15/05/2024, cùng ký tại Văn phòng C1 giữa vợ chồng bà D và vợ chồng ông M do giả tạo; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2025, số công chứng 3095, quyền số 07/2025 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Như Ý tại Văn phòng C1. Do Hợp đồng

tín dụng giữa Ngân hàng và vợ chồng ông M không có thể chấp nên thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N , không yêu cầu huỷ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Vợ chồng bà D không tranh chấp tiền vay với ông N1 (con bà D); vợ chồng bà đồng ý trả lại cho ông M, bà N số tiền đã vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), đồng ý trả lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 08/01/2024 đến khi xét xử sơ thẩm, trừ đi tiền lãi vợ chồng bà đã đóng 03 lần là 51.500.000 đồng (năm mươi một triệu năm trăm nghìn đồng).

Tại Bản án sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, đã căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 280, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 ; Điều 26 ; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K và bà Cao Thị D đối với ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024, đối với phần đất diện tích 1190,6 m², thửa 24, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa bà Cao Thị D, ông Trần Văn K với ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N , số công chứng 212 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2024, đối với phần đất diện tích 5834 m², thửa 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa bà Cao Thị D, ông Trần Văn K với ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N , số công chứng 4589 quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2025, đối với phần đất diện tích 5834 m², thửa 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Như Ý, số công chứng 3095, quyền số 07/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

Ông Trần Văn K và bà Cao Thị D có trách nhiệm liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

2. Buộc ông Trần Văn K và bà Cao Thị D có nghĩa vụ trả cho ông C Minh M và bà Trần Thị Tuyết N tiền vay và tiền lãi số tiền 1.310.929.000 đồng (một tỷ ba trăm mười triệu chín trăm hai mươi chín nghìn đồng).

3. Buộc Ngân hàng N3 trả lại 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CN 20567, do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 27/3/2024 cho ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N .

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Toà án đã có hiệu lực pháp luật cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị D, ông Trần Văn K theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/02/2026 nguyên đơn bà Cao Thị D và ông Trần Văn K kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm chỉ buộc ông K và bà D trả cho ông M, chị D số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Cao Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm đề nghị buộc ông bà trả cho ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N số tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Ông K, bà D cho rằng cấp sơ thẩm xác định ông bà vay tổng cộng 1.100.000.000 đồng là không đúng. Biên bản giao nhận tiền ngày 15/5/2024 là do phía ông M, bà N tự lập sẵn, ông bà không biết chữ, không đọc được nội dung, chỉ ký tên, lăn tay theo yêu cầu của bị đơn nên không đồng ý chịu trách nhiệm đối với số tiền này.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông K, bà D, sửa bản án sơ thẩm về phần nghĩa vụ thanh toán. Căn cứ thể hiện việc giao tiền thực tế là ủy nhiệm chi ngày 08/01/2024 với số tiền 500.000.000 đồng. Đối với khoản 100.000.000 đồng tiền mặt và khoản 500.000.000 đồng ngày 15/5/2024, bị đơn không chứng minh được việc giao nhận tiền thực tế ngoài các giấy tờ do chính bị đơn lập. Ông K, bà D là người cao tuổi, hạn chế khả năng đọc hiểu, bà D không biết chữ nên việc ký tên, lăn tay trên giấy tờ không đồng nghĩa với việc đã nhận đủ tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chỉ buộc nguyên đơn trả 500.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Cao Thị D được làm trong hạn luật định hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024, ngày 15/5/2024 giữa ông Trần Văn K, bà Cao Thị D với ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2025 giữa ông M, bà N với bà Nguyễn Thị Như Ý là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với phần nghĩa vụ thanh toán, bị đơn không có yêu cầu độc lập về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 1.100.000.000 đồng, nguyên đơn chỉ thừa nhận vay 500.000.000 đồng. Việc cấp sơ thẩm buộc ông K, bà D trả cho ông M, bà N số tiền vay gốc 1.100.000.000 đồng và lãi là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, trong khi khoản tiền vay có liên quan đến ông Trần Minh N1 nhưng chưa đưa ông N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN20567 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 27/3/2024 cho ông M, bà N, bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng N3 trả lại bản chính giấy chứng nhận cho ông M, bà N trong khi quan hệ tín dụng, việc Ngân hàng giữ giấy chứng nhận và quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng tín dụng chưa được xem xét, giải quyết đầy đủ là chưa phù hợp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đối với mục 2 và mục 3 phần quyết định của bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn K và bà Cao Thị D làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như Ý và đại diện Ngân hàng N3 nhưng những người này đã được tổng đạt hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Trần Văn K và bà Cao Thị D, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung :

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trần Văn K, bà Cao Thị D cho rằng chỉ vay 500.000.000 đồng, không vay 600.000.000 đồng ngày 08/01/2024 và không nhận thêm 500.000.000 đồng ngày 15/5/2024, thấy rằng:

Ngày 08/01/2024, ông Trần Văn K, bà Cao Thị D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 212, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, chuyển nhượng cho ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.190,6m², tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 15/5/2024, ông K, bà D tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4589, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35, diện tích 5.834m², cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2025 giữa ông M, bà N với bà Nguyễn Thị Như Ý đối với các thửa đất số 26, 27, 28. Phần này các đương sự không có kháng cáo nên giữ nguyên.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về nghĩa vụ hoàn trả tiền

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cao Thị D trình bày vợ chồng bà chỉ vay của bị đơn số tiền 500.000.000 đồng, việc ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy thỏa thuận mua bán ngày 08/01/2024 và biên bản giao nhận tiền ngày 15/5/2024 là do bị đơn đưa giấy tờ thì bà ký, lẫn tay, không đọc và không biết rõ nội dung.

Xét thấy, mặc dù bà D không thừa nhận nhận 600.000.000 đồng, nhưng trong giấy thỏa thuận mua bán ngày 08/01/2024 có chữ ký, dấu lẫn tay của ông K, bà D, nội dung thể hiện ông K, bà D có nhận của ông M, bà N số tiền 600.000.000 đồng. Ông K, bà D thừa nhận chữ ký, dấu lẫn tay trong giấy này là của mình, không yêu cầu giám định. Do đó, có cơ sở xác định nghĩa vụ hoàn trả của ông K, bà D đối với ông M, bà N là 600.000.000 đồng.

Đối với biên bản giao nhận tiền ngày 15/5/2024, nội dung biên nhận ghi không rõ ràng, thể hiện việc mua đất, giá chuyển nhượng thực tế, giao thêm, tổng cộng 1.100.000.000 đồng, nhưng không thể hiện cụ thể số tiền giao thêm là bao nhiêu, giao bằng hình thức nào, ai trực tiếp giao, ai trực tiếp nhận. Ngoài biên bản này, bị đơn không cung cấp được chứng cứ độc lập chứng minh đã giao thêm tiền để tổng số tiền ông K, bà D thực nhận là 1.100.000.000 đồng. Trong khi đó, nguyên đơn không thừa nhận đã nhận số tiền này. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông K, bà D trả 1.100.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền này là chưa đủ căn cứ.

Đối với khoản tiền phải hoàn trả, do các bên có phát sinh giao dịch vay tiền nhưng không chứng minh được có thỏa thuận hợp pháp về mức lãi suất nên cần áp dụng mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi. Tính từ ngày 08/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 10/02/2026, ông Trần Văn K và bà Cao Thị D phải trả tiền lãi đối với số tiền 600.000.000 đồng là 125.589.041 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 725.589.041 đồng.

Đối với ủy nhiệm chi S1 ngày 08/01/2024 thể hiện chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản ông Trần Minh N1, chứng từ này không ghi rõ nội dung chuyển tiền là tiền vay, tiền mua bán đất hay tiền thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng.

Ông N1 không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất, không phải là chủ thể ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 24, 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh đang tranh chấp. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông N1 có quyền, nghĩa vụ trực tiếp trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà D với ông M, bà N. Nếu sau này giữa ông M, ông N1 có tranh chấp về khoản tiền này thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có chứng cứ để chứng minh.

[2.3] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng cần đưa ông Trần Minh N1 tham gia tố tụng và cấp sơ thẩm giải quyết chưa đầy đủ đối với nghĩa vụ tiền, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, thấy rằng: Ông Trần Minh N1 là người được chuyển khoản số tiền 500.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 08/01/2024 nhưng không phải là chủ thể ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.190,6m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2024 đối với các thửa đất số 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35, diện tích 5.834m², cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, ông N1 không đứng tên quyền sử dụng đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó, việc cấp sơ thẩm không đưa ông N1 tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Đối với Ngân hàng N3, cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N không có đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc Ngân hàng đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24 là hệ quả phát sinh từ giao dịch đã bị tuyên vô hiệu. Trường hợp phát sinh tranh chấp về hợp đồng tín dụng hoặc nghĩa vụ bảo đảm thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật. Do đó, không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K và bà Cao Thị D phải chịu 33.024.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông Trần Văn K và bà Cao Thị D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí thì được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông K và bà D được chấp nhận một phần nên ông Trần Văn K, bà Cao Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn K, bà Cao Thị D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 280, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 ; Điều 26 ; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K và bà Cao Thị D đối với ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N về “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024, đối với phần đất diện tích 1190,6 m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa bà Cao Thị D, ông Trần Văn K với ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N , số công chứng 212 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2024, đối với phần đất diện tích 5834 m², thửa đất số 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa bà Cao Thị D, ông Trần Văn K với ông Châu Minh M, bà Trần Thị Tuyết N , số công chứng 4589 quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2025, đối với phần đất diện tích 5834 m² thửa đất số 26, 27, 28, tờ bản đồ số 35, đất tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị Như Ý, số công chứng 3095, quyền số 07/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

Ông Trần Văn K và bà Cao Thị D có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Buộc ông Trần Văn K và bà Cao Thị D có nghĩa vụ trả cho ông C Minh M và bà Trần Thị Tuyết N tiền vay gốc và lãi là 725.589.041 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, không trăm bốn mươi một đồng).

3. Buộc Ngân hàng N3 trả lại 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CN 20567, do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 27/3/2024 cho ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N .

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Toà án đã có hiệu lực pháp luật cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị D, ông Trần Văn K theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 31.200.000 đồng. Ông Trần Văn K và bà Cao Thị D đã nộp tạm ứng nên ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K, bà D số tiền 31.200.000 đồng (ba mươi một triệu hai trăm nghìn đồng).

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

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K và bà Cao Thị D là người cao tuổi có đơn miễn án phí nên được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà ông Trần Văn K và bà Cao Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014450 ngày 08/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Châu Minh M và bà Trần Thị Tuyết N phải liên đới chịu 27.413.598 đồng (Hai mươi bảy triệu, bốn trăm mười ba nghìn, năm trăm chín mươi tám đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Văn K và bà Cao Thị D được chấp nhận nên ông K và bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;

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

- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

Nguyễn Thị Diễm Hằng

