

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 561/2026/DS-PT

Ngày 25-3-2026

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận QSDĐ, hợp
đồng tín dụng

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1268/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 03 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số .../2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trà Văn S, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường H, thành phố Hồ Chí Minh); tạm trú: Nhà trọ Võ Văn Đ, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Nhà T, khu phố P, phường H, thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Hoài V, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tổ C, ấp B, phường M, tỉnh Đồng Tháp); vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Văn phòng C (tên cũ Văn phòng C1); địa chỉ: Số C N, khu phố T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; trụ sở chính: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc V1, ông Từ Đức V2, ông Trương Bảo K, ông Âu Hải Đ1, ông Nguyễn Tấn S1, ông Huỳnh Duy T - Cán bộ ngân hàng. Cùng địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 068540.26 ngày 16/3/2026); ông Trương Bảo K có mặt; ông Nguyễn Quốc V1, ông Từ Đức V2, ông Âu Hải Đ1, ông Nguyễn Tấn S1, ông Huỳnh Duy T vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện ngày 27/3/2024 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trà Văn S trình bày:*

Ông Trà Văn S và ông Trương Hoài V có quen biết nhau. Ông V có nợ tiền bên ngoài nhưng không có khả năng trả nợ. Khoảng đầu năm 2023, ông V có đến gặp ông S để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) do ông Trà Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng. Tuy nhiên, ông V không thể làm thủ tục vay được vì đất này do ông S đứng tên. Sau đó, ông V có đến gặp ông S nhờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để ông V được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và thực hiện thủ tục vay tại ngân hàng. Khi đó, ông V có hứa là sau khi vay được tiền và trả nợ xong thì ông V sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông S. Việc hứa của ông V với ông S chỉ qua lời nói và không có làm giấy tờ gì. Ngày 02/3/2023 ông Trà Văn S và ông Trương Hoài V có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C1. Kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì ông V vẫn không trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông S. Ông S đã nhiều lần liên hệ ông V nhưng không được. Ông S nhận thấy bị đơn ông V đã lừa dối ông khi hứa sau khi vay được tiền từ ngân hàng và trả nợ xong thì ông V sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông S. Việc ông V lừa dối ông đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông S khởi kiện. Nay ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 02/3/2023 giữa ông Trà Văn S và ông Trương Hoài V đối với thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay phường H, thành phố Hồ Chí Minh) do ông Trương Hoài V đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 593480, sổ vào sổ cấp GCN: CS20099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08/6/2020, cập nhật biến động cho ông Trương Hoài V ngày 27/3/2023 thuộc thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay phường H, thành phố Hồ Chí Minh).

Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 3243, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6418114.23.613 ngày 21/4/2023 được ký kết giữa ông Trương Hoài V và Ngân hàng TMCP Q để Ngân hàng thu hồi nợ vay thì ông Trà Văn S không đồng ý. Vì ông Trương Hoài V đã lừa dối để ông S ký hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và thế chấp tại Ngân hàng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

* *Đối với bị đơn ông Trương Hoài V:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bằng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, đồng thời yêu cầu ông V có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của ông V nhưng ông V không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ và vắng mặt không có lý do. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q cung cấp.

* *Tại đơn khởi kiện ngày 10/12/2024, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 10/3/2025 và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (Ngân hàng TMCP Q) trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q (V4) đã ký với ông Trương Hoài V 01 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 9298371.23 ngày 21/04/2023 với nội dung: Ngân hàng TMCP Q cho ông Trương Hoài V vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp số tiền mượn bên thứ ba tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Phường H, thành phố Hồ Chí Minh); Thời hạn vay: 360 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.7%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai

trên website của Ngân hàng TMCP Q và/hoặc theo hình thức thông báo khác do Ngân hàng TMCP Q quyết định trong từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 26 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên ngày 26/05/2023. Mỗi kỳ trả 5.556.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: Vào ngày 26 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên ngày 26/05/2023. Ngày trả phí: Theo quy định của Ngân hàng TMCP Q từng thời kỳ.

- Ngày 26/04/2023, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho ông Trương Hoài V theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9298371.23 với số tiền 2.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trương Hoài V đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp đã ký khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 26/3/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 4 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N.

- Tính đến ngày 30/09/2025, ông Trương Hoài V đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là 262.532.524 đồng (trong đó: gốc là 55.560.000 đồng, lãi là 206.972.524 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 2.485.870.405 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.944.440.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 239.369.370 đồng; lãi quá hạn là 302.060.675 đồng).

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Ông Trương Hoài V có thể chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 593480, số vào sổ cấp GCN: CS20099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/06/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Hoài V ngày 27/03/2023. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6418114.23.613, số công chứng: 03372, Quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/04/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn ông Trương Hoài V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 9298371.23 ngày 21/04/2023 số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là: 2.485.870.405 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.944.440.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 239.369.370 đồng; lãi quá hạn là 302.060.675 đồng).

- Ngân hàng yêu cầu được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bị đơn ông Trương Hoài V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 9298371.23 ngày 21/04/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9298371.23 ngày 26/04/2023.

- Yêu cầu Công nhận và tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 03372, quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/04/2023.

- Trong trường hợp ông Trương Hoài V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 593480, sổ vào sổ cấp GCN: CS20099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/06/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bị đơn ông Trương Hoài V ngày 27/03/2023. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6418114.23.613 ngày 21/04/2023, số công chứng: 03372, Quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/04/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

- Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Trương Hoài V phải hoàn trả 20.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (theo phiếu thu của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Tỉnh Đồng Tháp) cho Ngân hàng số tiền mà Ngân hàng đã tạm ứng.

- Về Án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi người thứ ba ngay tình. Vì ngân hàng chỉ căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trương Hoài V đứng tên để cho ông V vay và các bên có đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

** Tại công văn số 85/VPCC ngày 22/7/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) trình bày:*

- Ngày 02 tháng 3 năm 2023, ông Trà Văn S và ông Trương Hoài V yêu cầu công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 3243, tờ bản đồ số 16, diện tích: 404,6 m² tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV593480 (sổ vào sổ cấp GCN: CS20099) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/6/2020.

- Thửa đất của bên chuyển nhượng - ông Trà Văn S không có thông tin tranh chấp.

- Các bên tham gia giao kết cam đoan: Thông tin cung cấp là đúng sự thật; Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của những thông tin đã cung cấp, đã ghi nhận và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép.

- Tại thời điểm công chứng, công chứng viên văn phòng C1 đã kiểm tra, tra cứu không có thông tin ngăn chặn trên phần mềm Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương, không nhận được đơn thư thưa kiện của đương sự, không nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 789 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023 theo yêu cầu của các bên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Văn phòng C1 không có ý kiến gì khác liên quan đến việc giải quyết vụ án nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18- Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trà Văn S đối với bị đơn ông Trương Hoài V, cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trà Văn S đối với bị đơn ông Trương Hoài V về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 02/3/2023 giữa ông Trà Văn S với ông Trương Hoài V.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trà Văn S đối với bị đơn ông Trương Hoài V về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 593480, sổ vào sổ cấp GCN: CS20099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08/6/2020, cập nhật biến động cho ông Trương Hoài V ngày 27/3/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn ông Trương Hoài V.

2.1. Buộc bị đơn ông Trương Hoài V có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9298371.23

ngày 21/04/2023, tính đến ngày 30/9/2025 là: 2.485.870.405 (hai tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi ngàn, bốn trăm lẻ năm đồng). Trong đó:

- Nợ gốc là 1.944.440.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn là 239.369.370 đồng;
- Nợ lãi quá hạn là 302.060.675 đồng.

Kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bị đơn ông Trương Hoài V thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bị đơn còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc thực nợ theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 928371.23 ký ngày 21/4/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9298371.23 ký ngày 26/04/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với ông Trương Hoài V.

2.2. Trường hợp bị đơn ông Trương Hoài V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường T, thị B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CV 593480, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS20099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/6/2020, cập nhật biến động đứng tên ông Trương Hoài V ngày 27/3/2023 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6418114.23.613 ngày 21/4/2023, số công chứng 03372, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

2.3. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ nêu trên, thì ông Trương Hoài V vẫn có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2025 nguyên đơn ông Trà Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trà Văn S.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án số 196/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trà Văn S được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình tố tụng, Tòa án đã đăng tin trên cổng thông tin và Báo để bị đơn ông Trần Hoàng V3 tham gia tố tụng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của bị đơn, đến nay ông Trần Hoàng V3 vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trà Văn S.

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2023 được ký kết giữa ông Trà Văn S và ông Trương Hoài V đối với thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay phường H, thành phố Hồ Chí Minh), công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 789 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023. Tại thời điểm ký kết hợp đồng nguyên đơn, bị đơn có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, các đương sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 02/3/2023 giữa ông Trà Văn S và ông Trương Hoài V có hiệu lực pháp luật. Sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Trương Hoài V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp thửa đất trên tại ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho khoản vay của ông V.

[2.2] Như nhận tại mục [2.1], Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 593480, số vào sổ cấp GCN: CS20099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08/6/2020, cập nhật biến động cho ông Trương Hoài V ngày 27/3/2023 thuộc thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay phường H, thành phố Hồ Chí Minh) được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ là phù hợp.

[2.3] Ông S cho rằng, Ông V thiếu nợ bên ngoài và mượn giấy chứng nhận QSDĐ của ông S để vay tiền ngân hàng, ông bị ông V lừa dối để ký Hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ. Chứng cứ ông S cung cấp tại cấp phúc thẩm là 01 USB ghi âm trao đổi giữa ông S, ông V kèm theo Vi Bằng số 307/2025/VB-TPL ngày 26/11/2025, tuy nhiên không xác định được giọng nói trong USB ghi âm có phải của ông V hay không và các đương sự cũng không có sự thỏa thuận thống nhất dùng file ghi âm làm tài liệu, chứng cứ.

[2.4] Ngân hàng TMCP Q và ông Trương Hoài V có ký hợp đồng tín dụng số 928371.23 ngày 21/4/2023. Thực hiện theo hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V tổng số tiền vay 2.000.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 929837.23 ngày 26/4/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông V đã thế chấp cho Ngân hàng Thừa đất số 3243, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường T, thị B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CV 5934480, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS20099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/6/2020, cập nhật biến động đứng tên ông Trương Hoài V ngày 27/3/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6418114.23.613 ngày 21/4/2023 được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông V chỉ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng tổng cộng là 262.532.524 đồng (trong đó: Nợ gốc là 55.560.000 đồng; lãi là 206.972.524 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 2.485.870.405 đồng (trong đó: Dư nợ gốc là 1.944.440.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 239.369.370 đồng; lãi quá hạn là 302.060.675 đồng). Do ông V vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán, Ngân hàng yêu cầu ông V phải trả số tiền nợ còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 9298371.23 ngày 21/4/2023 là: 2.485.870.405 đồng (trong đó dư nợ gốc là 1.944.440.000; nợ lãi trong hạn là 239.369.370 đồng; lãi quá hạn là 302.060.675 đồng). Trường hợp ông V không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn. Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông Trà Văn S phải chịu 4.428.000 đồng (bốn triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng) chi phí đăng tin và ông Trà Văn S đã thực hiện xong.

[7] Án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trà Văn S.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông Trà Văn S phải chịu 4.428.000 đồng (bốn triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng) chi phí đăng tin và ông Trà Văn S đã thực hiện xong.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trà Văn S phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0025600 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- TAND Khu vực 18;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 15b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền

