TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **265**/2026/DS-PT Ngày 13-4-2026	
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu", do bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2026/QĐXX-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Tổ H, khu phố H, phường C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn F, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1978.
2. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1983.
Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B, khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng C1. Địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố I, phường C, tỉnh Đồng Nai.

(Ông N có mặt. Bà M, ông C, bà T1, Văn phòng C1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Trần Văn T, trình bày:

Ngày 05/8/2022, ông T cho vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh C vay số tiền 600.000.000 đồng với thời hạn 02 tháng. Hai bên có làm giấy biên nhận vay tiền và thỏa thuận lãi suất.

Đến hạn nhưng bà M và ông C không trả tiền như thỏa thuận. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M và ông C trả cho ông số tiền gốc là 600.000.000 đồng. Ông T không yêu cầu trả tiền lãi.

Bị đơn - ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị M, trình bày:

Ông C, bà M thừa nhận có vay của ông T số tiền 600.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 05/8/2022. Tuy nhiên, số tiền này đã được gộp vào khoản vay 900.000.000 đồng ngày 04/11/2022, tổng cộng thành 1.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng này, ông C bà M đã thế chấp cho ông T thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13 (diện tích 1427,1m²), xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất này nguyên thuộc quyền sử dụng chung của ông C, bà M và bà T1, do bà T1 đứng tên. Ông C, bà M thỏa thuận với bà T1 và bà Lê Thị T1 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn T. Khi thế chấp đất này, hai bên thoả thuận nếu ông C, bà M không trả được tiền nợ gốc và lãi cho ông T thì thửa đất sẽ được cấn trừ vào khoản vay.

Như vậy, ông C, bà M đã trả nợ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông, bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 005107 ký ngày 04/11/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị T1 và ông Trần Văn T vô hiệu. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị T1, trình bày:

Bà T1 xác nhận quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là tài sản do bà T1 và vợ chồng ông C, bà M góp vốn nhận chuyển nhượng chung, bà T1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận.

Vợ chồng ông C, bà M đã hoàn trả hết phần vốn cho bà T1 khi bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Bà T1 ký hợp đồng là theo yêu cầu của ông C và bà M còn việc vay mượn tiền giữa ông C, bà M với ông T thì bà T1 không được biết. Bà T1 đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông C và bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C1, trình bày:

Ngày 04/11/2022, Văn phòng C1 có công chứng chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng: 005107, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD) theo yêu cầu của bà Lê Thị T1 và ông Trần Văn T về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 11/12/2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh C và bà Nguyễn Thị M. Ngoài ra, án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 18/12/2025, ông Trần Văn T có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Có cơ sở xác định khoản nợ 600.000.000 đồng mà ông T kiện đòi bà M, ông C đã được nhập vào khoản nợ 900.000.000 đồng ngày 04/11/2022. Tổng hai khoản nợ là 1.500.000.000 đồng đã được khấu trừ bằng quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện C.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Kháng cáo của ông T không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 05/8/2022, giữa ông T và bà M, ông C chốt lại số nợ vợ chồng bà M ông C nợ ông T là 600.000.000 đồng. Ngày 04/11/2022, ông T cho bà M, ông C vay thêm 900.000.000 đồng (thực nhận 838.300.000 đồng).

Như vậy, đến 04/11/2022, tổng hai khoản nợ nhập vào là 1.500.000.000 đồng. Chính ông T ghi số nợ tổng hợp này trong nội dung chuyển tiền vay cho bà M, ông C.

Cùng ngày 04/11/2022, theo thỏa thuận, bà Lê Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện C. Thực chất phía bà M, ông C thế chấp thửa đất này cho ông T để đảm bảo nợ vay đến ngày 04/11/2022 là 1.500.000.000 đồng.

Tuy mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là thế chấp đảm bảo nợ vay nhưng chính ông T đã tự đi làm thủ tục sang tên thửa đất

cho mình. Ngày 22/02/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C đính chính trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định người nhận quyền sử dụng đất là ông T.

Như vậy, có thể xác định ông T đã chấp nhận lấy thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện C do bà M, ông C thông qua bà T1, ký hợp đồng chuyển nhượng trước đó để cấn trừ tổng số nợ 1.500.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Kháng cáo của ông T không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Căn cứ Điều 463, Điều 401 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Trần Văn T đối với bị đơn - ông Nguyễn Thanh C và bà Nguyễn Thị M.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Thanh C và bà Nguyễn Thị M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) giữa bà Lê Thị T1 với ông Trần Văn T (được Văn phòng C1 ngày 04/11/2022) vô hiệu.

3. Về án phí: Ông Trần Văn T phải chịu 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) án phí sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Trừ vào số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004174 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000867 ngày 12/01/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm, còn phải nộp tiếp 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) án phí sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Thanh C và bà Nguyễn Thị M số tiền 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004832 ngày 17/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành.

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:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV10-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV10-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thăng