TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 678/2026/DS-PT
Ngày: 19-5-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng

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: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2026/QĐ-PT ngày 08/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thanh D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh D là ông Phạm H, sinh năm 1959. Địa chỉ: tỉnh lộ 10, Ô khu A, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Bị đơn:

1/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2/ Ông Đỗ Hoàng A, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số F ấp X, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Hoàng A: Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số F ấp X, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1962.

2/ Bà Phạm Thị Phương M, sinh năm 1985;

3/ Cháu Trần Quốc T, sinh năm 2009;

4/ Cháu Trần Phương L1, sinh năm 2021.

Người đại diện hợp pháp cho cháu T và cháu L1: Ông Trần Thanh D và bà Phạm Thị Phương M. Cùng địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (ông D có mặt, bà M vắng mặt).

5/ Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số F ấp X, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

6/ Ngân hàng TMCP N. Địa chỉ: 2 C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trọng T2 – Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh T3.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N (Công ty A1 – N1) Ủy quyền cho ông Hà Xuân D1, bà Nguyễn Thị Phương L2, ông Võ Hoàng K – Chuyên viên xử lý nợ (có mặt)

7/ Văn phòng C. Địa chỉ: ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

8/ Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ trụ sở: Số B ĐT H, phường T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại cổ phần N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2025, cùng các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Thanh D trình bày và yêu cầu:

Ông Trần Thanh D là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.270,2 m², cùng căn nhà cấp 4 (ngang 13m, dài 40m, vách tường chưa tô, lợp tole). Đất và nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/2015. Hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 18/9/2018, ông D có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị L phần đất có chiều ngang 17m, chiều dài 34m, diện tích 578 m² thuộc một phần thửa 35, giá 544.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc 200.000.000 đồng, hẹn khi ra sổ sẽ thanh toán

phần còn lại. Do đất chưa tách thửa được nên ngày 18/09/2018 ông D ký Hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, để bà L thực hiện thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, ông D đã ký ủy quyền toàn bộ thửa đất 2.270,2 m², thay vì chỉ một phần diện tích 578 m² theo thỏa thuận. Sau đó, bà Trần Thị L lợi dụng hợp đồng ủy quyền này chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Đỗ Hoàng A theo Hợp đồng chuyển nhượng số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD tại Văn phòng C. Hiện ông Hoàng A đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem thế chấp thửa đất tại Ngân hàng TMCP N.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thanh D, ông D yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C giữa ông Trần Thanh D và bà Trần Thị L là vô hiệu một phần, vì nội dung hợp đồng vượt quá phạm vi ý chí thực sự của ông D; ông D chỉ có ý định ủy quyền đối với phần diện tích 578 m², không phải toàn bộ thửa đất 2.270,2 m².

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Hoàng A và bên chuyển nhượng là bà Trần Thị L (đại diện cho ông Trần Thanh D theo hợp đồng ủy quyền nêu trên) là vô hiệu một phần đối với diện tích đất 1.672,4 $m^{2.}$ và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Đỗ Hoàng A.

Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Đỗ Hoàng A và Ngân hàng thương mại cổ phần N, cụ thể vô hiệu đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.672,4 $m^{2.}$ mà ông D không chuyển nhượng.

Bị đơn là ông Đỗ Hoàng A do bà Đỗ Thị Thúy S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Hoàng A thống nhất với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Trần Thanh D. Ông cho rằng việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị L chỉ nhằm mua phần đất có chiều ngang 17m, chiều dài 34m, diện tích khoảng 578 m², thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh, đúng như ông D đã trình bày. Do vậy, ông Hoàng A đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh D, cụ thể là:

Đồng ý trả lại phần diện tích đất 1.672,4 $m^{2.}$ thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An;

Đồng ý tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền giữa ông D và bà Trần Thị L, cũng như tuyên vô hiệu phần hợp đồng chuyển nhượng vượt quá diện tích 569,1 m².

Ngoài ra, ông Hoàng A không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu nào khác đối với ông Trần Thanh D hoặc bà Trần Thị L.

Bị đơn là bà Trần Thị L vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày như sau:

Bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, vì bà chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất đúng như ông D trình bày. Bà L cho rằng, ban đầu bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích ngang 17m, dài 34m, thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, cùng địa chỉ nêu trên. Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật nên bà đã ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ diện tích đất của ông Hoàng A, sau đó mới lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng A.

Vì vậy, bà L đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D đối với phần liên quan đến bà, không có yêu cầu gì khác và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP N do ông Hà Xuân D1 đại diện trình bày:

Ông Đỗ Hoàng A đã ký với Ngân hàng TMCP N (N1) Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0463/2018/912-CV ngày 11/12/2018 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0463/2018/912-CV ngày 12/12/2018 để vay vốn tại Ngân hàng. Nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất: 12,5%/năm, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Mục đích vay: Vay tiêu dùng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên được xác lập theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0088/2018/912-BĐ ký ngày 11/12/2018, gồm: Quyền sử dụng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; diện tích thế chấp 2.270,2 m²; hình thức sử dụng: riêng; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng: đến tháng 10/2063; nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY500266, số vào sổ cấp GCN CH03710 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 26/8/2015, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Đỗ Hoàng A ngày 25/9/2018.

Tính đến ngày 29/9/2025, dư nợ khoản vay của ông Đỗ Hoàng A tại N2 là 1.561.834.251 đồng, gồm: Nợ gốc: 791.249.163 đồng; Nợ lãi: 770.585,088 đồng.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Đỗ Hoàng A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện để ông Hoàng A thanh toán, nhưng ông vẫn không thực hiện và không thể hiện thiện chí trả nợ.

Hành vi vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong Hợp đồng tín dụng đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP N. Do đó, Ngân hàng khởi kiện và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc ông Đỗ Hoàng A có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 29/9/2025 là 1.561.834.251đồng, gồm: Nợ gốc: 791.249.163 đồng; Nợ lãi: 770.585.088 đồng.

Đồng thời, trong thời gian chưa thanh toán hết nợ, ông Đỗ Hoàng A phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp sau khi Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Đỗ Hoàng A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ theo đúng quy định của Hợp đồng thế chấp và pháp luật.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà số tiền thu được không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản khác của ông Đỗ Hoàng A cho đến khi thu hồi đủ toàn bộ khoản nợ gốc, lãi và chi phí liên quan.

Ngân hàng TMCP N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh D liên quan đến tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng C trình bày tại công văn số 86/CV-VPCC ngày 06/8/2025 như sau:

Cùng ngày 18/9/2018 Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Thanh D và bà Trần Thị L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD giữa ông Đỗ Hoàng A và ông Trần Thanh D do bà Trần Thị L đại diện theo ủy quyền.

Sau khi xem xét giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng. Văn phòng C1 đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn hiện nay là Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh; biên bản thẩm định ngày 23/01/2023 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, Chứng thư thẩm định giá ngày 08/9/2025 của Công ty cổ phần T4, M1 trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025. Các đương sự thống nhất chỉ tranh chấp phần đất tại khu B, diện tích đo đạc thực tế là 2.241,5m^2 theo ranh bản đồ địa chính. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh D về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C thực hiện liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Thanh D và bà Trần Thị L. (khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện

được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện).

1.2. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Hoàng A và bên chuyển nhượng là ông Trần Thanh D do bà Trần Thị L đại diện. (khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện).

1.3. Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 0088/2018/912-BĐ ngày 12/12/2018 giữa ông Đỗ Hoàng A và Ngân hàng thương mại cổ phần N - chi nhánh L3 - Phòng G được Văn phòng C2, quyển số 20.TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngân hàng thương mại cổ phần N có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Thanh D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại một phần thửa đất số đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai. (khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện - kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng" với ông Đỗ Hoàng A.

2.1. Buộc ông Đỗ Hoàng A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền 1.561.834.251 đồng (một tỷ, năm trăm sáu mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi mốt đồng), gồm: Nợ gốc: 791.249.163 đồng; Nợ lãi: 770.585.088 đồng.

2.2. Kể từ ngày 30/9/2025 (sau ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền ông Hoàng A còn phải tiếp tục chịu lãi, theo quy định tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0463/2018/912-CV ngày 11/12/2018 giữa ông Đỗ Hoàng A và Ngân hàng thương mại cổ phần N.

2.3. Trong trường hợp ông Đỗ Hoàng A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là: quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế tại khu B1 diện tích 569,1m^2, thuộc một phần thửa đất số đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

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 ông Đỗ Hoàng A vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

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

Ngày 10/10/2025 Ngân hàng thương mại cổ phần N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Các ông Trần Thị L, Đỗ Thị Thúy S, Văn phòng C, Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh vắng mặt nhưng có đơn xin vắng

mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ông Trần Thanh D yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C vô hiệu một phần: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C vô hiệu một phần đối với diện tích đất 1.672,4 $m^{2.}$ và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Đỗ Hoàng A: Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Đỗ Hoàng A và Ngân hàng thương mại cổ phần N, cụ thể vô hiệu đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.672,4 $m^{2.}$. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N, thấy rằng:

Ông Trần Thanh D chuyển nhượng cho bà Trần Thị L phần đất chiều ngang 17m, chiều dài 34m, diện tích 578 m^2 (diện tích đất thực tế là 569,1 m^2) thuộc một phần thửa 35 do đất chưa tách thửa được nên ngày 18/09/2018 ông D ký Hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, để bà L thực hiện thủ tục tách thửa.

Về hiện trạng tài sản tranh chấp: Tại biên bản thẩm định 23/01/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh thể hiện trên thửa đất số 35 có 01 căn nhà chính (nhà cấp 4) xây tô hoàn chỉnh; mái che trước, mái che bên hông và mái che sau, chuồng bò... Tất cả tài sản trên do gia đình ông D gồm có mẹ ruột là bà Nguyễn Thị R và vợ ông D xây dựng, quản lý sử dụng.

Như vậy, đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, loại đất trồng cây hàng năm khác không có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trên thửa đất chuyển nhượng có ngôi nhà kiên cố thuộc quyền sở hữu của gia đình ông D nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập thể hiện đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 35 tờ bản đồ số 23, loại đất trồng cây hàng năm khác không có tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà gia đình ông D đang quản lý, sử dụng.

Do đó cấp sơ thẩm xác định: Hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C thực hiện liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Thanh D và bà Trần Thị L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Hoàng A và bên chuyển nhượng là bà Trần Thị L (đại diện cho ông Trần Thanh D theo hợp đồng ủy quyền nêu trên) vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự là đúng quy định pháp luật.

Vào ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C, ông Trần Thanh D do bà Trần Thị L đại diện theo ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh cho ông Đỗ Hoàng A và ông Hoàng A được cập nhật biến động tài sản trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/12/2018 ông Đỗ Hoàng A ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần N. Tại thời điểm Ngân hàng N nhận thế chấp quyền sử dụng đất trên thì trên thửa đất có căn nhà kiên cố và công trình phụ như mái che thuộc sở hữu của gia đình ông D và tài sản này tồn tại trước khi Ngân hàng N nhận thế chấp nhưng khi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng N không xác minh thực tế cụ thể đối với chủ thể đang quản lý và sinh sống trên thửa đất thế chấp. Hồ sơ vay vốn và thẩm định tài sản của Ngân hàng N không thể hiện có ý kiến của những người đang sinh sống, quản lý nhà và đất. Từ những phân tích trên không có cơ sở xác định Ngân hàng N là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu (một phần) hợp đồng thế chấp của ông D, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần N là đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N; Chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N nên Ngân hàng thương mại cổ phần N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N.

3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 402/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 126; Điều 133; Điều 357; Điều 468; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh D về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng ủy quyền số 14597, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C thực hiện liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trần Thanh D và bà Trần Thị L. (khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện).

1.2. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14604, quyển số 09 TP/CC/HĐGD ngày 18/9/2018 tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Hoàng A và bên chuyển nhượng là ông Trần Thanh D do bà Trần Thị L đại diện. (khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện).

1.3. Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 0088/2018/912-BĐ ngày 12/12/2018 giữa ông Đỗ Hoàng A và Ngân hàng thương mại cổ phần N - chi nhánh L3 - Phòng G được Văn phòng C2, quyển số 20.TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngân hàng thương mại cổ phần N có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Thanh D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại một phần thửa đất số đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai. (khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại khu B2 Mảnh trích đo địa chính số 32/2025 do Công ty TNHH Đ thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

tại huyện Đ duyệt ngày 19/6/2025 và Mảnh phân khu do Công ty Đ thực hiện - kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng" với ông Đỗ Hoàng A.

2.1. Buộc ông Đỗ Hoàng A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền 1.561.834.251 đồng (một tỷ, năm trăm sáu mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi mốt đồng), gồm: Nợ gốc: 791.249.163 đồng; Nợ lãi: 770.585.088 đồng.

2.2. Kể từ ngày 30/9/2025 (sau ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền ông Hoàng A còn phải tiếp tục chịu lãi, theo quy định tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0463/2018/912-CV ngày 11/12/2018 giữa ông Đỗ Hoàng A và Ngân hàng thương mại cổ phần N.

2.3. Trong trường hợp ông Đỗ Hoàng A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là: quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế tại khu B1 diện tích 569,1m^2, thuộc một phần thửa đất số đất số 35, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

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 ông Đỗ Hoàng A vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: tổng cộng là 68.500.000 đồng, số tiền này nguyên đơn tự nguyện chịu 34.250.000 dồng. Còn lại số tiền 34.250.000 đồng bà Trần Thị L và ông Đỗ Hoàng A mỗi người phải chịu 17.125.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp 63.500.000 đồng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đã nộp 5.000.000 đồng; vậy nên bà L và ông Hoàng A phải nộp để trả lại cho ông D và Ngân hàng thương mại cổ phần N. Cụ thể bà Trần Thị L phải nộp để trả cho ông D số tiền 17.125.000 đồng; ông Đỗ Hoàng A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền 5.000.000 đồng và nộp trả cho ông Trần Thanh D số tiền 12.125.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ chịu 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền của ông Trần Thanh D được chấp nhận.

Buộc ông Đỗ Hoàng A và bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh D được chấp nhận.

Buộc ông Đỗ Hoàng A có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 58.855.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Trần Thanh D không phải chịu tiền án phí. H1 lại cho ông Trần Thanh D số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003985 ngày 02/12/2019 và 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005401 ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh).

Ngân hàng thương mại cổ phần N không phải chịu tiền án phí. H1 lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền 21.296.421 đồng (hai mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi sáu ngàn bốn trăm hai mươi mốt đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0015666 ngày 31/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4.3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006645 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng thương mại cổ phần N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

(đã ký)

Nguyễn Phước Thanh