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

Bản án số: 863/2026/DS-PT
Ngày: 30-6-2026
V/v: "Tranh chấp biên bản thoả thuận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, đòi tài sản là 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: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Dương Thúy Hằng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Ngày 30 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 1093/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp biên bản thoả thuận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1962

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

N*gười đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Phan Đình N, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Ô, khu phố B, xã H, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy ủy quyền ngày 17/9/2025) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1963

Địa chỉ : O đường V, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo băn bản ủy quyền ngày 11/7/2023) (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Ngân hàng N1

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

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số E đường P, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

N*gười đại diện theo ủy quyền:* Ông Đinh Việt T2 – Chức vụ: Giám đốc A Chi nhánh T6 – Phòng G (Bà M1 cũ) (có mặt).

2. Ông Trần Thanh K, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1963

Địa chỉ : O đường V, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023) (có mặt).

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

1. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh

N*gười đại diện theo pháp luật*: Ông Võ Thanh H – Chức vụ: Trưởng phòng Thi hành án khu vực 2 - Tây Ninh (vắng mặt).

2. Văn phòng C

Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn V1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị Duyên T4, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Ông Trần Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M, do ông Phan Đình N là người đại diện theo ủy quyền, trình bày: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2016/DS-ST ngày 31/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An đã tuyên buộc ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn T số tiền 562.620.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh) ban hành Quyết định thi hành án số 676/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2016. Quá trình thi hành án, ông L và bà M đã tự nguyện thanh toán cho ông T số tiền 46.925.000 đồng, còn phải thi hành số tiền 515.695.000 đồng.

Ngày 04/7/2016, ông L, bà M và ông T có thỏa thuận thi hành án, theo đó ông L, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 187, 192, tổng diện tích 10.569m², cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An cho ông T để làm tin và khấu trừ số tiền thi hành án còn nợ. Theo nguyên đơn, về mặt pháp lý ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế ông L, bà M vẫn quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất.

Theo nội dung thỏa thuận, ông L, bà M được quyền trả dần số tiền còn nợ cho ông T trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày 04/7/2016 đến ngày 04/7/2021 và phải chịu lãi chậm trả theo lãi suất ngân hàng; mỗi năm trả 100.000.000 đồng. Trường hợp không có khả năng trả từng năm thì được trả toàn bộ số tiền gốc và lãi trong thời hạn 05 năm nhưng phải hoàn tất trước ngày 04/7/2021. Nếu trong thời hạn trên ông L, bà M thực hiện xong nghĩa vụ thì ông T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông bà; ngược lại, nếu hết thời hạn mà không thực hiện xong nghĩa vụ thì ông T được toàn quyền đối với tài sản.

Ngày 16/6/2021, người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà M nộp đơn chủ động thi hành án và yêu cầu thi hành án đề ngày 04/5/2021 cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, yêu cầu được thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với ông T với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/5/2021 là 773.695.000 đồng; đồng thời yêu cầu cơ quan thi hành án buộc ông T làm thủ tục sang tên trả lại các thửa đất số 187, 192, 518. Trường hợp ông T không thực hiện thì yêu cầu cơ quan thi hành án ban hành quyết định và tổ chức cưỡng chế thi hành; mọi chi phí do ông T chịu. Tuy nhiên, ông L và bà M chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền 740.022.000 đồng.

Ngày 05/10/2021, ông L, bà M, ông T cùng đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và Viện kiểm sát nhân

dân huyện Thạnh Hóa có buổi làm việc nhưng không thống nhất được việc giải quyết. Theo Biên bản tiếp công dân, ông T yêu cầu ông L, bà M phải trả toàn bộ số tiền còn phải thi hành án là 515.690.000 đồng, tiền lãi chậm thi hành án theo mức 1,5%/tháng và thanh toán thêm khoản chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giao đất, khi đó ông T mới thực hiện việc chuyển nhượng lại các thửa đất số 187, 192, 518. Ông L và bà M không đồng ý với yêu cầu trả thêm tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, đồng thời cho rằng ông T phải thực hiện đúng cam kết trong Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 04/7/2016.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/7/2016 tại Văn phòng C, số công chứng 2562, quyển số 7 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M với ông Trần Văn T đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017 tại Văn phòng C, số công chứng 4501, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T3 với ông Trần Thanh K đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 nêu trên.

Xác định ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T số tiền 515.695.000 đồng và tiền lãi chậm trả trong thời hạn 05 năm, từ ngày 04/7/2016 đến ngày 04/7/2021, theo mức lãi suất 0,83%/tháng.

T5 vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC ngày 08/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 với ông Trần Thanh K, bà Võ Thị Duyên T4 đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cùng tờ bản đồ số 10.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh K, nguyên đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1, nguyên đơn không có ý kiến đối với khoản vay phát sinh giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; riêng đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất số 187, 192, 518 thì không đồng ý, do nguyên đơn đã có yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất này.

Nguyên đơn thống nhất với M2 trích đo địa chính số 116-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 03/01/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn T, do ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ông L, bà M còn nợ ông T số tiền 562.620.000 đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2016/DS-ST ngày 31/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An; đồng thời thống nhất có lập Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 04/7/2016.

Theo đó, ông L và bà M tự nguyện giao phần đất có diện tích 10.569m² thuộc các thửa đất số 187, 192, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An và tài sản trên đất cho ông T để khấu trừ số tiền thi hành án còn lại là

515.695.000 đồng. Đối với tài sản trên đất thì ông T tự nguyện nhận. Sau khi tài sản đứng tên ông T, ông cam kết cho ông L, bà M tiếp tục ở trên đất, nhà và sử dụng trong thời hạn 05 năm, từ ngày 04/7/2016 đến ngày 04/7/2021. Trong thời hạn này, ông L, bà M phải trả dần số tiền theo bản án và tiền lãi chậm thi hành án, mỗi năm 100.000.000 đồng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ. Trường hợp ông L, bà M thực hiện đúng cam kết thì ông T sẽ tạo điều kiện chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất; nếu quá thời hạn mà không thực hiện đúng cam kết thì ông T được toàn quyền đối với tài sản theo quy định pháp luật. Trong quá trình sử dụng tài sản, ông L, bà M phải bảo đảm giữ nguyên hiện trạng, nếu muốn thay đổi phải được sự đồng ý của ông T.

Ngày 17/11/2017, ông T và bà Nguyễn Thị T3 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh K đối với các thửa đất số 187, 192, 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 nêu trên. Hiện nay các thửa đất này do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được thế chấp tại Ngân hàng N1 để bảo đảm cho khoản vay tín dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng kể từ thời điểm các bên thỏa thuận thi hành án, ông đã tạo điều kiện cho ông L, bà M có thời gian để hoàn thành nghĩa vụ trả tiền; tuy nhiên, trong thời hạn 05 năm theo thỏa thuận, ông L và bà M không thực hiện đúng cam kết nên ông không chấp nhận việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý chuyển nhượng lại đất cho nguyên đơn và không chấp nhận mức lãi suất 0,83%/tháng như nguyên đơn yêu cầu.

Bị đơn thống nhất với M2 trích đo địa chính số 116-2022 được duyệt ngày 03/01/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 98.2023.VT.HS ngày 21/02/2023 của Công ty cổ phần T7.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N1, do ông Đinh Việt T2 là người đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Ngày 08/12/2022, ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 ký kết với Ngân hàng N1 02 hợp đồng tín dụng, gồm:

Hợp đồng tín dụng số 6608LAV202202751 vay số tiền 900.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay để sửa chữa nhà ở, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký đến hết ngày 08/12/2027, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 12,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo quy định; lãi suất hiện tại là 11%/năm; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 5%/năm. Khoản vay đã được giải ngân ngày 09/12/2022.

Hợp đồng tín dụng số 6608LAV202202752 vay số tiền 1.100.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay để san lấp mặt bằng, xây hàng rào, xây chuồng nuôi bò thịt, bò giống, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký đến hết ngày 08/12/2027, lãi suất cho vay và phương thức điều chỉnh lãi suất tương tự như hợp đồng nêu trên. Khoản vay đã được giải ngân ngày 09/12/2022.

Để bảo đảm cho các khoản vay này, ông K và bà T4 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 7146, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp gồm các thửa đất số 551, 186, 187, 192, 518 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An; việc đăng ký biện pháp bảo đảm được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 09/12/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 08/12/2024, ông K và bà T4 đã trả được 100.000.000 đồng tiền gốc, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 25/3/2025, tổng dư nợ là 2.064.997.011 đồng, gồm 1.900.000.000 đồng nợ gốc và 164.997.011 đồng tiền lãi. Tại phiên tòa, Ngân hàng xác định đến ngày 27/9/2025, ông K và bà T4 còn nợ tổng cộng 2.181.171.279 đồng, gồm 1.900.000.000 đồng nợ gốc và 281.171.279 đồng tiền lãi.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 liên đới thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên; đồng thời tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Về tài sản bảo đảm, Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC ngày 08/12/2022 để bảo đảm thi hành án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng không đồng ý việc buộc ông Trần Thanh K phải tất toán khoản vay tại Ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị giải quyết quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết.

Ngân hàng thống nhất với M2 trích đo địa chính số 116-2022 được duyệt ngày 03/01/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 98.2023.VT.HS ngày 21/02/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Thanh K, do ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền, trình bày: Ông K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông cho rằng ngày 17/11/2017, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T3 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông đối với các thửa đất số 187, 192, 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Hiện nay các thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K và đang được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng N1 để bảo đảm cho khoản vay tín dụng. Do đó, ông cho rằng việc ông đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp, nên yêu cầu ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M phải giao trả các thửa đất nêu trên cho ông.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, ông K thống nhất với toàn bộ lời trình bày của đại diện Ngân hàng; thừa nhận còn nợ số tiền gốc 1.900.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/9/2025 là 281.171.279 đồng, tổng cộng 2.181.171.279 đồng; đồng ý cùng bà Võ Thị Duyên T4 liên đới thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

Về tài sản thế chấp, ông K đồng ý sử dụng các thửa đất số 551, 186, 187, 192, 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 để bảo đảm thi hành án cho khoản nợ đối với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh, do ông Mai Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền, trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa trước đây, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh, đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục thi hành án đối với hồ sơ thi hành án giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M và ông Trần Văn T theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu độc lập của các đương sự khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C trình bày: Văn phòng C cho rằng việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 và các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao kết. Trước khi ký kết, công chứng viên đã giải thích đầy đủ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết các hợp đồng; các bên đã nghe rõ, hiểu rõ và tự nguyện ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Bà Nguyễn Thị T3 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T và ông Trần Thanh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Duyên T4 trình bày: Bà Võ Thị Duyên T4 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T và ông Trần Thanh K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh đã căn cứ các Điều 26, 35, 39 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 120, 122, 133, 357, 423, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; các Điều 12, 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M với ông Trần Văn T, được ký ngày 04/7/2016 tại Văn phòng C, số công chứng 2562, quyển số 7 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An).

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T3 với ông Trần Thanh K, được ký ngày 17/11/2017 tại Văn phòng C, số công chứng 4501, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 nêu trên.

T5 vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC ngày 08/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 với ông Trần Thanh K, bà Võ Thị Duyên T4, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 7146, quyển số

06/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cùng tờ bản đồ số 10.

Buộc Ngân hàng N1 nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 187, 192, 518 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất đang sử dụng tại các thửa đất số 187, 192, 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng N1 không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết việc thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

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

Vị trí các thửa đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 116-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 03/01/2023.

Buộc ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn T số tiền 515.695.000 đồng tiền nợ gốc, 466.264.000 đồng tiền lãi và 15.470.850 đồng tiền phí thi hành án, tổng cộng là 997.429.850 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 đối với ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4.

Buộc ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.900.000.000 đồng nợ gốc và 281.171.279 đồng tiền lãi, tổng cộng là 2.181.171.279 đồng.

Kể từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông K và bà T4 còn phải tiếp tục liên đới chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6608LAV202202751 và Hợp đồng tín dụng số 6608LAV202202752

Đối với tài sản thế chấp, các thửa đất số 187, 192, 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10 đã chấm dứt hiệu lực bảo đảm do hợp đồng thế chấp đối với phần tài sản này bị tuyên vô hiệu; riêng các thửa đất số 551 và 186 cùng thuộc tờ bản đồ số 10, tọa

lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh, tiếp tục được sử dụng để bảo đảm thi hành án đối với khoản nợ giữa ông K, bà T4 với Ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh K về việc buộc ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M giao trả các thửa đất số 187, 192, 518 cùng thuộc tờ bản đồ số 10.

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

Ngày 10/10/2025, Ngân hàng N1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1, không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp.

Ngày 14/10/2025, bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh K kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh K: giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1: giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông Trần Thanh K, bà Võ Thị Duyên T4 có hiệu lực pháp luật, trong đó có các thửa đất số 192, 518.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K và kháng cáo của Ngân hàng N1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Kháng cáo của các đương sự hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1 có căn cứ chấp nhận một phần. Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ lỗi của các bên trong việc thực hiện Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016, chưa xem xét đầy đủ quyền lợi của Ngân hàng với tư cách là người thứ ba ngay tình và xác định chưa đúng nghĩa vụ thanh toán giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M với ông Trần Văn T.

Ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M có lỗi 50% do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016, ông Trần Văn T có lỗi 50% do tự ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh K khi thời hạn thỏa thuận chưa chấm dứt.

Đối với hợp đồng thế chấp, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình đối với thửa đất số 192 và thửa đất số 518 nên cần công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất này, riêng đối với thửa đất số 187 do trên đất có nhà ở của ông L, bà M đang trực tiếp quản lý, sử dụng và Ngân hàng không kiểm tra, xác minh đầy đủ hiện trạng tài sản nên không được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, cần tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với thửa đất này.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1, sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh.

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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K, Ngân hàng N1 được thực hiện 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] Về vắng mặt các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh,Văn phòng C, bà Nguyễn Thị T3, Bà Võ Thị Duyên T4 những những người này đã được tống đạt hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K, Ngân hàng N1, Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K, Ngân hàng N1, thấy rằng:

[2.1] Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2016/DS-ST ngày 31/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An, ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn T số tiền 562.620.000 đồng. Sau khi đã thanh toán được 46.925.000 đồng,ông L và bà M còn phải thi hành số tiền 515.695.000 đồng cho ông T.

Ngày 04/7/2016, ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M và ông Trần Văn T lập biên bản thỏa thuận thi hành án, theo đó ông L, bà M giao quyền sử dụng các thửa đất số 187, 192 và tài sản trên đất cho ông T đứng tên để bảo đảm cho khoản nghĩa vụ còn

lại. Đồng thời các bên thỏa thuận trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày 04/7/2016 đến ngày 04/7/2021, ông L, bà M được tiếp tục quản lý, sử dụng đất và trả dần khoản tiền nợ theo định kỳ mỗi năm 100.000.000 đồng cùng tiền lãi. Nếu thực hiện xong nghĩa vụ trong thời hạn này thì ông T có trách nhiệm chuyển lại quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện xong thì ông T được toàn quyền đối với tài sản trên.

Pháp luật về Thi hành án dân sự thừa nhận đương sự có quyền thỏa thuận về việc thi hành án nếu thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016 là căn cứ hợp pháp để xác định quyền, nghĩa vụ của các bên trong vụ án này.

[2.2] Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016 và bản chất giao dịch giữa ông L, bà M với ông T.

Như phân tích ở mục [2.1] Theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 04/7/2016, ông L, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên các và tài sản gắn liền với đất thửa số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m². Quyền sử dụng đất thửa đất thửa số 192, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 5.383,7m²; thửa đất số 518, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 1.692,4m², cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, trước đây là xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại thời điểm xác lập thỏa thuận, giá trị 03 thửa đất là 596.139.000 đồng, tương đương với khoản nợ phải thi hành án. Do đó, có căn cứ xác định bản chất giao dịch không phải là chuyển nhượng mua bán, mà là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất để bảo đảm, cấn trừ nghĩa vụ trả nợ giữa ông L, bà M với ông T.

[2.3] Về lỗi của các bên trong quá trình thực hiện Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016

Xét thấy, theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016, ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có nghĩa vụ thanh toán dần cho ông Trần Văn T số tiền phải thi hành án và tiền lãi chậm thi hành án trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày 04/7/2016 đến ngày 04/7/2021, mỗi năm thanh toán số tiền 100.000.000 đồng. Đây là điều kiện để ông L, bà M được nhận lại quyền sử dụng các thửa đất đã chuyển cho ông T đứng tên bảo đảm nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, quá trình thực hiện thỏa thuận, ông L, bà M không thực hiện việc thanh toán định kỳ theo đúng cam kết, làm cho mục đích của Biên bản thỏa thuận không đạt được và là nguyên nhân dẫn đến việc phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông L, bà M có lỗi trong việc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết.

Mặt khác, Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016 cũng thể hiện rõ trong thời hạn 05 năm, ông T có trách nhiệm tạo điều kiện để ông L, bà M tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất và chỉ được toàn quyền định đoạt tài sản khi ông L, bà M không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận sau khi hết thời hạn. Tuy nhiên, khi thời hạn thực hiện thỏa thuận vẫn còn, ngày 17/11/2017 ông Trần Văn T cùng bà Nguyễn Thị T3 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 187, 192 và 518 cho ông Trần Thanh K, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà M theo Biên bản thỏa thuận. Việc làm này của ông T không phù hợp với nội dung các

bên đã cam kết, là một trong những nguyên nhân trực tiếp làm phát sinh tranh chấp, lỗi của cả hai bên trong giao dịch này.

Do đó. Cấp sơ thẩm chỉ xác định lỗi của ông T mà chưa đánh giá đầy đủ lỗi của ông L, bà M là chưa toàn diện. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, cũng như phù hợp với tính chất, mức độ lỗi của mỗi bên, có căn cứ xác định ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M chịu 50% lỗi và ông Trần Văn T chịu 50% lỗi khi giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch liên quan.

[2.4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016 giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M với ông Trần Văn T được lập bằng văn bản, có công chứng và đã đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản thỏa thuận thi hành án cùng ngày 04/7/2016, lời trình bày thống nhất của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhằm mục đích chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản thật mà nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M đối với ông Trần Văn T. Theo nội dung thỏa thuận, ông L, bà M được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất trong thời hạn 05 năm, được quyền thanh toán dần khoản nợ để nhận lại quyền sử dụng đất. Ông T chỉ được toàn quyền định đoạt tài sản khi hết thời hạn mà ông L, bà M không thực hiện đúng cam kết.

Đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, trên đất có căn nhà cấp 4 và các công trình phụ do ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M trực tiếp quản lý, sử dụng làm nơi ở ổn định từ trước đến nay. Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông L, bà M còn nơi ở nào khác. Mặt khác, ông Trần Văn T cũng thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vẫn để ông L, bà M tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất theo đúng nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016.

Xét thấy, mặc dù ông L, bà M có lỗi do không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết, nhưng lỗi này được giải quyết bằng việc buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ và đối trừ giá trị tài sản, không làm thay đổi bản chất của giao dịch đối với thửa đất số 187 là giao dịch được xác lập nhằm bảo đảm nghĩa vụ thi hành án. Việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 187 sẽ làm mất nơi ở duy nhất của ông L, bà M, không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và không phù hợp với bản chất giao dịch mà các bên đã xác lập.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M, tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m², xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M.

Đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 5.383,7m² và thửa đất số 518, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 1.692,4m², sau khi ông Trần Văn T

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tiếp tục chuyển quyền cho ông Trần Thanh K và phát sinh giao dịch thế chấp với Ngân hàng N1. Việc giải quyết hậu quả pháp lý đối với hai thửa đất này phải được xem xét đồng thời với hiệu lực của hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp để bảo đảm quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015,

[2.5] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017.

Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 17/11/2017 ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T3 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 187, 192 và 518 cho ông Trần Thanh K. Hợp đồng được lập đúng hình thức, được công chứng và đăng ký sang tên theo quy định pháp luật.

Ông Trần Thanh K nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm nhận tặng cho ông K biết nguồn gốc các thửa đất là giao dịch chuyển nhượng mục đích đảm bảo nghĩa vụ thi hành án giữa ông L, bà M với ông T. Vì vậy, việc nhận tặng cho của ông K là ngay tình, được pháp luật bảo vệ.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 của nguyên đơn.

[2.6] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông K, bà D và ngân hàng N1.

Ngày 08/12/2022, ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng N1. Hợp đồng được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tính đến ngày 27/9/2025, ông K và bà T4 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.181.171.279 đồng, gồm nợ gốc 1.900.000.000 đồng và tiền lãi 281.171.279 đồng.

Đối với thửa đất số 192 và thửa đất số 518, tại thời điểm nhận thế chấp, ông K là người đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có căn cứ xác định Ngân hàng biết các thửa đất này có tranh chấp. Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất này để bảo đảm quyền thu hồi nợ của Ngân hàng.

Riêng thửa đất số 187, mặc dù đứng tên ông K nhưng trên đất có căn nhà do ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M đang trực tiếp quản lý, sử dụng làm nơi ở ổn định. Ngân hàng là tổ chức tín dụng, khi nhận thế chấp phải có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm nhưng không xác minh đầy đủ người đang quản lý, sử dụng tài sản. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng cũng chỉ yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 192 và thửa đất số 518. Vì vậy, không có căn cứ công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 187, cần tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với thửa đất này.

[2.7] Về ngôi mộ trên thửa đất số 192

Trên thửa đất số 192 có ngôi mộ của gia đình ông L, bà M, diện tích mộ là 5,2m^2. Khi xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 192, cần trừ phần diện tích có ngôi mộ và lối đi hợp lý vào mộ. Trường hợp khi thi hành án chưa xác định được diện tích cụ thể thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chuyên môn xác định vị trí lối đi vào mộ, bảo đảm quyền thăm nom, chăm sóc mộ của thân nhân, người nhận tài sản sau xử lý không được cản trở quyền này.

[2.8] Về nghĩa vụ thanh toán giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M với ông Trần Văn T.

Xét thấy, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2016/DS-ST ngày 31/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, sau khi thi hành được một phần, ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M còn phải thi hành cho ông Trần Văn T số tiền 515.695.000 đồng. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2016, các bên thống nhất ông L, bà M được trả dần khoản tiền này trong thời hạn 05 năm và phải chịu tiền lãi chậm thi hành án đối với khoản tiền còn phải thi hành.

Quá trình thực hiện, ông L, bà M không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo cam kết nên việc ông T có quyền yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại và tiền lãi phát sinh. Cấp sơ thẩm tính tiền lãi từ thời điểm ông L, bà M vi phạm nghĩa vụ sau khi hết thời hạn thực hiện Biên bản thỏa thuận đến ngày xét xử sơ thẩm và xác định tổng nghĩa vụ của ông L, bà M phải thanh toán cho ông T là 997.429.850 đồng, gồm tiền gốc 515.695.000 đồng, tiền lãi 466.264.000 đồng và tiền phí thi hành án 15.470.850 đồng, là có căn cứ, phù hợp với nội dung thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật.

[2.9] Về giải quyết hậu quả bằng giá trị và đối trừ nghĩa vụ.

Như đã phân tích ở mục [2.1]và [2.2], bản chất hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2016 là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ. Ông T được xác lập quyền đối với thửa đất số 187 và quyền lợi của ông T, ông K, Ngân hàng đối với thửa 192, 518 được bảo vệ tngười thứ ba ngay tình. Do đó, khi xác định hậu quả, cần tính giá trị của cả 03 thửa đất số 187, 192 và 518 để bảo đảm quyền lợi giữa các bên.

Theo chứng thư thẩm định giá, giá trị thửa đất số 192 và thửa đất số 518 là 4.067.513.000 đồng, giá trị nhà đất thửa số 187 là 1.993.366.000 đồng. Tổng giá trị 03 thửa đất là 6.060.880.000 đồng. Sau khi đối trừ nghĩa vụ ông L, bà M phải trả cho ông T là 997.429.850 đồng. Ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà M là 2.531.725.075 đồng. (lỗi ông T 50%, ông L, bà M 50%)

[2.10] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh K về việc buộc ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M giao trả các thửa đất số 187, 192 và 518, thấy rằng:

Đối với thửa đất số 187, như đã phân tích tại các mục trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đều bị tuyên vô hiệu. Do đó, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh K đối với thửa đất này.

Đối với thửa đất số 192 và thửa đất số 518, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 có hiệu lực, ông Trần Thanh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Sau khi nhận chuyển quyền, ông K đã thế chấp hai thửa đất này tại Ngân hàng N1. Hợp đồng thế chấp được công nhận có hiệu lực do Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

Mặc dù quyền lợi của ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M đối với hai thửa đất số 192 và 518 được giải quyết bằng giá trị thông qua việc buộc ông Trần Văn T bồi thường phần giá trị tài sản tương ứng với mức độ lỗi của mình. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh K, buộc ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M giao trả thửa đất số 192 và thửa đất số 518 cho ông Trần Thanh K quản lý, sử dụng.

Sau khi ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng N1 thì tiếp tục thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông K, bà T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý hai thửa đất số 192 và 518 theo Hợp đồng thế chấp đã được công nhận có hiệu lực. Sau khi thanh toán hết nghĩa vụ được bảo đảm và các chi phí xử lý tài sản, phần giá trị còn lại (nếu có) thuộc ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh K.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự.

Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M.

Ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Trần Văn T, yêu càu tuyên vô hiệu các hợp đồng không được chấp nhận. Tuy nhiên do ông L, bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn tạm ứng án phí cho ông L, bà M.

Ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác phát sinh ở cấp phúc thẩm là 25.000.000 đồng, ông Trần Văn T phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1 được chấp nhận một phần nên các đương sự này không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7] 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, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 120, 122, 133, 423, 427, 133, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 12, Điều 26 và Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M.

1.1. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2016 giữa ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T3 với ông Trần Thanh K đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC ngày 09/12/2022 giữa ông Trần Thanh K, bà Võ Thị Duyên T4 với Ngân hàng N1 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 955,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Buộc Ngân hàng N1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 187 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chỉnh lý, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M theo quy định pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ 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.

(Vị trí thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 116-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 03/01/2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 192 diện tích thực tế 5.383,7m² và thửa đất số 518 diện tích thực tế 1.692,4m² cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1.

2.1. Buộc ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 liên đới thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền 2.181.171.279 đồng (Hai tỷ, một trăm tám mươi mốt triệu, một trăm bảy mươi mốt nghìn, hai trăm bảy mươi chín đồng), gồm: Nợ gốc là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) và nợ lãi tính đến ngày 27/9/2025 là 281.171.279 đồng (hai trăm tám mươi mốt triệu, một trăm bảy mươi mốt nghìn, hai trăm bảy mươi chín đồng).

Kể từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký.

2.2. Công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC ngày 08/12/2022 giữa ông Trần Thanh K, bà Võ Thị Duyên T4 với Ngân hàng N1 đối với Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 5.383,7m² và thửa đất số 518, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 1.692,4m², cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, trước đây là xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Trường hợp ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là thửa đất số 192 và

thửa đất số 518 để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03270/HĐTC ngày 08/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 với ông Trần Thanh K, bà Võ Thị Duyên T4 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Đối với thửa đất số 192, khi xử lý tài sản thế chấp phải trừ đi phần diện tích có ngôi một có diện tích là 5,4m2 và lối đi hợp lý vào ngôi mộ theo quy định của pháp luật, trường hợp phải di dời mộ thì việc di dời được thực hiện theo quy định của pháp luật.

(Vị trí các thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 116-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 03/01/2023).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn T.

Xác định ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T số tiền 997.429.850 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M về việc giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự.

Sau khi đối trừ nghĩa vụ ông Phạm Văn L, bà Lê Thị M phải thanh toán cho ông Trần Văn T số tiền 997.429.850 đồng.

Buộc ông Trần Văn T có nghĩa thanh toán cho ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M số tiền còn lại là 2.531.725.000đồng (hau tỷ, năm trăm ba mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, ông Trần Văn T còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh K về đòi quyền sử dụng đất.

5.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh K buộc ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M giao trả thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

5.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh K buộc ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M giao trả thửa đất số 192 và thửa đất số 518, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Thanh K quản lý, sử dụng.

Trường hợp ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng N1 thì ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 tiếp tục thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 77.064.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) (đã nộp xong).

Ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 có trách nhiệm liên đới chịu chi

phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng N1.

Ông Trần Văn T phải chịu 25.000.000 đồng (hai lăm triệu đồng) chi phí định giá, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm (đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Phạm Văn L và bà Lê Thị M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông L, bà M.

Hoàn trả cho ông L, bà M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai thu số 0011090 ngày 06/10/2022 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh hóa, tỉnh Long An).

Ông Trần Văn T chịu 82.531.725 đồng (tám mươi hai triệu, năm trăm ba mươi mốt nghìn, bảy trăm hai mươi lăm đồng).

Ông Trần Thanh K chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí đối với một phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận .nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009214 ngày 06/7/2023 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh hóa, tỉnh Long An) sang thi hành án phí. Hoàn trả cho ông K 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Trần Thanh K và bà Võ Thị Duyên T4 liên đới chịu số tiền 75.623.000 đồng (bảy mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận.

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 36.650.000 đồng (ba mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003689 ngày 24/4/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh hóa, tỉnh Long An).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T, ông Trần Thanh K và Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006620 ngày 10/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Trần Thanh K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007423 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T 300.000 đồng(ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007421 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng