

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1083/2026/DS-PT

Ngày: 24 -8 -2026

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng thế chấp tài sản, giải quyết
hậu quả pháp lý của việc huỷ hợp
đồng, và 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 Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Dương Thuý Hằng

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

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

Ngày 24 tháng 08 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 591/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 07 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản, giải quyết hậu quả pháp lý của việc huỷ hợp đồng, và hợp đồng tín dụng”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2026/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 537/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Đình K, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Huỳnh Nguyễn Khánh V, sinh năm 2000

Địa chỉ: Khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số C, đường T, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1998

Địa chỉ: Số C, đường T, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Kim T1, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số C, đường T, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP N.

Địa chỉ trụ sở: Số B, đường Cách mạng tháng tám, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Khải H, chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP N: Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Danh T2, chức vụ: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Đinh Văn T3, chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đinh Văn T3:

Ông Nguyễn Minh D1, chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ; Ông Huỳnh Đức T4 và ông Dương Duy K1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. (Ông T4 có mặt).

4. Văn phòng C

Địa chỉ: Số B, đường C, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Đình K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/8/2025, bản tự khai và các lời khai tại Tòa án của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, chị Huỳnh Nguyễn Khánh V trình bày:

Ngày 12/6/2023, ông Lê Đình K cùng vợ là bà Nguyễn Thị L thoả thuận chuyển nhượng ông Nguyễn Tấn P quyền sử dụng đất đối với thửa số 843, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu K, phường T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 944500, sổ vào sổ cấp GCN: CH03744 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND xã C, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18/5/2025 cho ông K bà L đứng tên, giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ông P đưa trước số tiền 500.000.000 đồng, số tiền

1.300.000.000 đồng còn lại thoả thuận sau khi làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ vay tiền ngân hàng để trả đủ cho ông K, bà L. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công D theo yêu cầu của ông P. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 5761 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Đến ngày 12/12/2024, ông P viết giấy vay tiền nhận nợ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D chưa thanh toán là 1.300.000.000 đồng, thời hạn là 07 ngày. Nhưng hết thời hạn 07 ngày, ông P không trả cho ông K, bà L số tiền trên. Hiện nay, ông K được biết thông tin ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thế chấp giấy để vay tiền tại ngân hàng nhưng ông P không trả số tiền nợ trên cho ông K. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình K, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Công D đối với phần đất diện tích 284,8 m² thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 5761 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023 tại Văn phòng C1 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông K không trả lại cho ông P số tiền 500.000.000 đồng do ông P vi phạm nghĩa vụ. Trong trường hợp Toà án không chấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông K yêu cầu ông D và ông P cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông K số tiền 1.300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0154/2023/709-TD-BD ngày 19/7/2023 giữa Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T5 với ông Nguyễn Công D, bà Trần Kim T1 đối với quyền sử dụng đất trên, giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Công D là anh Trần Quốc T trình bày: Ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K và bà L đối với quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng, được công chứng. Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, ông D đã giao đủ số tiền 1.700.000.000 đồng và ông K đã bàn giao nhà đất trên cho ông D. Ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cập nhật trang IV ngày 22/6/2023. Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất, ông D cùng vợ là bà Trần Kim T1 đã thế chấp tài sản nhà đất trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP N. Ông D và bà T1 quản lý sử dụng đất từ sau khi nhận chuyển nhượng do đến nay. Hiện nay bà T1 đã cho anh Lê Hữu L1 và người khác thuê nhà đất, cho thuê có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đối với hợp đồng tín dụng thì ông D thừa nhận có vay tiền Ngân hàng TMCP N và có thế chấp tài sản nhà đất trên cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay, Ngân hàng khởi kiện ông D đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Giữa ông K và ông Nguyễn Tấn P có giao dịch vay mượn tiền gì thì ông D không biết, không liên quan đến ông D. Trường hợp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn P đã được Toà án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng không cung cấp bản trình bày ý kiến và cũng không đến Toà án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện ngày 21/5/2025, văn bản trình bày ý kiến, cùng khai của người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP N trình bày: Ngày 19/7/2023 Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T5 với ông Nguyễn Công D, bà Trần Kim T1 có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0341/2023/709-TD-CV để cấp tín dụng cho ông D, bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông D, bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số: 02/GNN-034/2023/709-TD-CV ngày 23/5/2024; lãi suất là 7.5%/năm, lãi suất điều chỉnh theo định kỳ 06 tháng/lần với mức lãi suất được tính theo công thức: từ ngày 23/11/2024 đến ngày 23/3/2025 lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở chuẩn ngắn hạn cộng 3.3%/năm trừ phí (nếu có), ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 23/11/2024; thời hạn vay: đến ngày 23/3/2025; phương thức trả nợ: trả lãi vay vào ngày 15, định kỳ 01 tháng/lần, ngày trả đầu tiên là ngày 15/6/2024; trả nợ gốc: hoàn trả toàn bộ dư nợ gốc một lần vào ngày 23/3/2025. Để bảo đảm cho khoản cấp tín dụng trên ông D, bà T1 có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 843, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 944500, số vào sổ cấp GCN: CH03744 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND xã C, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18/5/2025 cho ông Lê Đình K, bà Nguyễn Thị L đứng tên, cập nhật trang IV chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D ngày 22/6/2023 theo Hợp đồng thế chấp số 0154/2023/709-TD-BD, số công chứng 5067, quyền số 07/2023.TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 19/7/2023 tại Văn phòng C. Việc thế chấp tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) đã được chứng nhận đăng ký ngày 19/7/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP N. Ngân hàng TMCP N đã gửi thông báo nhắc nợ và thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng đến nay, ông D bà T1 không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP N. Nay Ngân hàng TMCP N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết :

Buộc ông D và bà T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm tính đến ngày 02-6-2026 là 1.444.325.256 (một tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi sáu) đồng, trong đó: nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.352.681 đồng, nợ lãi quá hạn là 221.464.110 đồng, nợ lãi chậm trả là 2.508.466 đồng.

Buộc ông D và bà T1 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông D bà T1 thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp ông D, bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 843, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 944500, số vào sổ cấp GCN: CH03744 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND xã C, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18-5-2015 cho ông Lê Đình K, bà Nguyễn Thị L đứng tên, cập nhật trang IV chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D ngày 22-6-2023 để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP N.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông D, bà T1 được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP N. Trường hợp số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm, tài sản khác không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả và dùng tài sản hợp pháp khác của bên vay để trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP N.

Đối với yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số: 0154/2023/709-TD-BD ngày 19/7/2023 giữa Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T5 với ông Nguyễn Công D, bà Trần Kim T1 và giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng TMCP N không đồng ý, do việc thế chấp được thực hiện và đăng ký bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T1 đã được Toà án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng không cung cấp bản trình bày ý kiến và cũng không đến Toà án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 12/6/2023, vợ chồng bà thoả thuận chuyển nhượng ông Nguyễn Tân P quyền sử dụng đất đối với thửa số 843, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu K, phường T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 944500, sổ vào sổ cấp GCN: CH03744 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18/5/2025 cho vợ chồng bà đứng tên, giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Ông P đưa trước số tiền 500.000.000 đồng; số tiền 1.300.000.000 đồng còn lại thoả thuận sau khi làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ vay tiền ngân hàng để trả đủ cho vợ chồng bà. Khi ký hợp đồng, vợ chồng bà ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công D theo yêu cầu của ông P. Hợp đồng được công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 12/12/2024, ông P viết giấy vay tiền nhận nợ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mà ông D chưa thanh toán là 1.300.000.000 đồng, thời hạn là 07 ngày. Nhưng hết thời hạn 07 ngày, ông P không trả cho vợ chồng bà số tiền trên. Hiện nay, ông K được biết thông tin ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thế chấp giấy để vay tiền tại ngân hàng nhưng ông P không trả số tiền nợ trên cho ông K. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu của ông K.

Tại Công văn số 145/CV-CC ngày 22/12/2025 của Văn phòng C trình bày như sau: Ngày 19/7/2023 ông Trần Duy L2, Công chứng viên – Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Kim T1 và ông Nguyễn Công D để vay vốn tại Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh T5. Ông L2 xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 944500, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 03744 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND xã C, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18/5/2025 và cập nhật chuyển nhượng QSDĐ, thay đổi thông tin chủ sử dụng ngày 22/6/2023 cho ông D đứng tên là chủ sử dụng hợp pháp được Nhà nước công nhận và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng là đúng quy định. Thành phần hồ sơ đầy đủ và thực hiện quy định về thủ tục hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất

đảm bảo đúng quy định pháp luật. Việc giao dịch trước đây giữa nguyên đơn và bị đơn, Văn phòng công chứng không có thông tin, cơ sở pháp lý để nhận biết giao dịch trên, Công chứng viên không biết và được biết, không ai trình bày cung cấp thông tin, nên không có ý kiến và bên cạnh đó không có sự can thiệp hoặc các văn bản ngăn chặn của cơ quan thẩm quyền và kể cả việc kiểm tra, tra cứu thông tin trên hệ thống phần mềm UCHI không phát hiện thông tin gì nên việc chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5067 ngày 19/7/2023 là đúng quy định pháp luật. Văn phòng C không đồng ý huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0154/2023/709-TD-BĐ do Văn phòng C chứng thực số 5067 ngày 19/7/2023 do các bên giao dịch ngay tình và không chịu trách nhiệm về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông D và ông P cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông K số tiền 1.300.000.000 và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trong trường hợp Toà án không chấp huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N giữ nguyên yêu cầu độc lập và không đồng ý với yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP N với ông D, bà T1, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 281/2026/DS-ST ngày 02 tháng 06 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 161, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 423, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Đình K đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình K, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Công D đối với phần đất diện tích 284,8 m² thuộc thửa số 843, tờ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh), số công chứng 5761 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-6-2023 tại Văn phòng C1 và giải quyết hậu quả pháp lý của việc huỷ hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Đình K đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp số: 0154/2026/709-TD-BĐ ngày 19-7-2023 giữa Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh T5 với ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1, số công chứng 5067, quyển số 07/2023.TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 19-7-2023 tại Văn phòng C và giải quyết hậu quả pháp lý của việc huỷ hợp đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Đình K đối với yêu cầu ông Nguyễn Công D và ông Nguyễn Tấn P cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Đình K số tiền 1.300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trong trường hợp Toà án không chấp nhận huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N đối với ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1.

Buộc ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số tiền nợ tính đến ngày 02-6-2026 là 1.444.325.256 (một tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi sáu) đồng, trong đó: nợ gốc là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 20.352.681 (hai mươi triệu ba trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm tám mươi mốt) đồng, nợ lãi quá hạn là 221.464.110 (hai trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn một trăm mười) đồng, nợ lãi chậm trả là 2.508.466 (hai triệu năm trăm lẻ tám nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP N thì lãi suất mà ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N.

Trường hợp ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì Ngân hàng TMCP N có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 843, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 944500, số vào sổ cấp GCN: CH03744 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là UBND xã C, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 18-5-2015 cho ông Lê Đình K, bà Nguyễn Thị L đứng tên, cập nhật trang IV chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D ngày 22-6-2023.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 với Ngân hàng TMCP N, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP N.

Trường hợp ông Nguyễn Công D và bà Trần Kim T1 thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền gốc, lãi mà không phải phát mại tài sản bảo đảm thì phải thì Ngân hàng TMCP N phải làm thủ tục xóa thế chấp và hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Công D.

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

Ngày 12/6/2026, nguyên đơn ông Lê Đình K kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2026/DS-ST ngày 02/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh. Ông K cho rằng ông Nguyễn Tấn P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.300.000.000 đồng, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nên có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2023.

Đồng thời, ông cho rằng Ngân hàng TMCP N nhận thế chấp tài sản khi không xác minh đầy đủ tình trạng quản lý, sử dụng đất nên đề nghị hủy hợp đồng thế chấp, nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đình K trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Công D trình bày: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì hợp đồng chuyển nhượng được giao kết hợp pháp, việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng đúng quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên yêu cầu độc lập, cho rằng hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được xác lập, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, 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 ở giai đoạn phúc thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Đình K làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2026/DS-ST ngày 02/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - 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] Về thủ tục tố tụng:

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

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Tấn P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T1, bà Nguyễn Thị L, Văn phòng C nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

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

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Đình K yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp tài sản, thấy rằng:

[2.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 12/6/2023, ông Lê Đình K và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5761, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công D quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 843, tờ bản đồ số 11, diện tích 284,8m² tọa lạc tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY944500, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03744 do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2015. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, ngày 22/6/2023, Cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận ông Nguyễn Công D là người sử dụng đất hợp pháp.

Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng, được các bên xác nhận tự nguyện giao kết. Tại thời điểm ký kết, ông K, bà L và ông D có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, quyền sử dụng đất thửa số 843 chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/6/2023 giữa ông K, bà L và ông D có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167, các Điều 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013 là có căn cứ.

Ông K kháng cáo cho rằng việc ông Nguyễn Tấn P chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 1.300.000.000 đồng là căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2023, các bên không thỏa thuận việc không thanh toán đủ tiền là điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Đồng thời pháp luật cũng không quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm hoặc chưa thanh toán toàn bộ giá chuyển nhượng thì hợp đồng bị hủy.

Hồ sơ thể hiện ngày 12/12/2024, ông Nguyễn Tấn P có lập Giấy vay tiền, thừa nhận còn nợ ông K số tiền 1.300.000.000 đồng là khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán, nhưng giấy vay tiền này chỉ xác lập nghĩa vụ trả tiền giữa ông K, bà L và ông P, không liên quan đến Dự là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 843.

Mặt khác, ngày 12/12/2024, ông Nguyễn Tấn P mới lập giấy nhận nợ số tiền 1.300.000.000 đồng, tức sau thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2023 đã được xác lập hơn một năm. Do đó, kể cả trường hợp số tiền này có nguồn gốc từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông K trình bày thì các bên cũng đã xác lập thành nghĩa vụ trả nợ bằng giấy nhận nợ. Trong khi đó, ông K, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông P mới là người thực tế nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, còn ông D chỉ là người đứng tên thay.

Mặc dù ông K trình bày việc chuyển nhượng thực tế là với ông Nguyễn Tấn P, còn việc ký hợp đồng cho ông Nguyễn Công D chỉ theo yêu cầu của ông P, nhưng ông K và bà L đều trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông D tại Văn phòng C1, đồng thời không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông D chỉ là người đứng tên thay hoặc việc ký kết hợp đồng là giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông K, bà L với ông D bị vô hiệu hoặc thuộc trường hợp phải bị hủy theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Lê Đình K đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0154/2023/709-TD-BĐ ngày 19/7/2023 ký kết giữa ông Nguyễn Công D, bà Trần Kim T1 với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T5, thấy rằng:

Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2023 được thực hiện, ngày 22/6/2023 Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xác nhận biến động, ông Nguyễn Công D là người được sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 843, tờ bản đồ số 11, diện tích 284,8m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, ông D có đầy đủ quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình.

Ngày 19/7/2023, ông D và bà T1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0154/2023/709-TD-BĐ với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T5 để vay số tiền 1.200.000.000đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, đồng thời được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C) vào ngày 19/7/2023.

Hồ sơ thể hiện trước khi nhận thế chấp thửa đất 843, Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T5 đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tình trạng pháp lý của tài sản, thực hiện thẩm định và đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng trình tự. Tại thời điểm nhận thế chấp, quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Công D, không có quyết định ngăn chặn giao dịch và không có tranh chấp.

Vì vậy, việc cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp ngày 19/7/2023 giữa ông D và bà T1 ký và Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T5 được xác lập hợp pháp, đáp ứng các điều kiện có hiệu lực theo các Điều 117, 317, 318, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và các quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm là có căn cứ.

Mặt khác, tại kết luận giám định của Phòng K2 Công an tỉnh T xác định chữ ký, chữ viết trong Đơn cam kết ngày 09/4/2025 là của ông K, chính ông K cũng thừa nhận có ký văn bản do ông P đưa mà không đọc kỹ nội dung. Đồng thời, ông K và bà L đều xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D là tự nguyện. Do đó, không có căn cứ xác định Ngân hàng nhận thế chấp tài sản trái quy định pháp luật và không ngay tình khi xác lập giao dịch.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp của ông K là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lê Đình K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều

148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuy nhiên, ông K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] 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 1 Điều 308, Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đình K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2026/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2026/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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, Điều 7 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

5. 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 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, 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

sự./.