

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

Bản án số: 641/2026/DS-PT

Ngày: 11 - 9 - 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuý An, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 424/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2026/DS-ST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 596/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 (viết tắt là V)

Địa chỉ: Số A Đường T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Duy L, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số A, A, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1989; Căn cước số: 096089000611; Cấp ngày: 25/02/2026.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1994; Căn cước công dân số: 096194013875; Cấp ngày: 11/8/2021(vợ ông P).

Cùng địa chỉ: Số D đường T, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Quốc T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B P, khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2026, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1968. (có yêu cầu độc lập)

Người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Văn S: Ông Dương Công L2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số G, đường P, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2026, có mặt).

2/ Ông Trịnh Trọng N, sinh năm 1995 (con ông S, vắng mặt)

3/ Bà Lê Mộng N1, sinh năm 1997 (vợ ông N, vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

4/ Hợp tác xã T3 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường T, khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau (nay là khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau).

5/ Văn phòng C (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đường N, khóm H, phường L, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào năm 2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 – chi nhánh C1 (viết tắt Ngân hàng N2) thỏa thuận ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 các hợp đồng vay vốn, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 1236-2022/HĐCV-CMA-TN ngày 25/8/2022, số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp cho mục đích tiêu dùng, sinh hoạt; thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số APPL00116243.HDCTD.KHCN ngày 29/01/2024, số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng; mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, bổ sung vốn lưu động kinh doanh tồn nguyên liệu; thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ.

- Thẻ tín dụng theo hợp đồng số 318-2022/TTD-CMA-PKH ngày 29/08/2022 số thẻ VS01903799756, hạn mức thẻ tín dụng là 200.0000.000 đồng, trong quá trình sử dụng thẻ, khách hàng đã sử dụng với số tiền là 194.658.884 đồng.

Để đảm bảo cho 02 hợp đồng cho vay, ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 ký kết với V hợp đồng thế chấp số 1135-2022/HĐTC-CMA-Tn ngày 09/8/2022, tài sản thế chấp bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253229 ngày 25/12/2017, số vào sổ CS00551, diện tích 8.446,0m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ 2012), địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau) do Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông Trịnh Văn S năm 2017; ngày 27/7/2022 ghi nhận chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 379833 ngày 26/01/2018, số vào sổ CH00565, diện tích 7.441,0m², thuộc thửa đất số 887, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ 2012); địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau) do UBND huyện Đ cấp cho ông Trịnh Văn S năm 2018; ngày 27/7/2022 ghi nhận chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 379832 ngày 26/01/2018, số vào sổ CH00564, diện tích 2.070,0m², thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ 2012); địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau) do UBND huyện Đ cấp cho ông Trịnh Văn S năm 2018; ngày 27/7/2022 ghi nhận chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253228 ngày 25/12/2017, số vào sổ CS00552, diện tích 5.764,0m², thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ 2012), địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau) do Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông Trịnh Văn S năm 2017; ngày 27/7/2022 ghi nhận chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 253226 ngày 25/12/2017, số vào sổ CS00550, diện tích 6.320,0m², thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ 2012), địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau) do Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông Trịnh Văn S năm 2017; ngày 27/7/2022 ghi nhận chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1.

Tạm tính đến ngày 07/4/2025 tổng nợ của ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 với tổng số tiền là 11.373.789.343 đồng.

Ngân hàng N2 đã nhiều lần làm việc và có văn bản yêu cầu ông P và bà L1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng cho vay. Tuy nhiên, ông P và bà L1 vẫn không thực hiện thanh toán nợ gốc, nợ lãi, đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

Nay Ngân hàng N2 yêu cầu ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/4/2025 là 11.373.789.343 đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay đã ký kết cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Đối với ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về việc kiểm tra, giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông bà không tham gia và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc khởi kiện của Ngân hàng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án, ông Trịnh Văn S trình bày yêu cầu: Khoảng tháng 02/2022 ông S quen biết với ông P, lúc này ông P là Chủ tịch Hội đồng quản trị Hợp Tác xã T3, do ông S cần vốn làm ăn, nên ông P nói Hợp tác xã Thủy M sẽ cho vay với số tiền là 07 tỷ đồng, lãi suất 1,5%/tháng, ông S đã thế chấp các quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/05/2022, ông S cùng với vợ chồng ông P và bà L1 đến Văn phòng C để công chứng hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng đất, lần này thì ông S nhận nhiều lần với tổng số tiền là 4.104.000.000 đồng.

Đến ngày 20/04/2023, ông P yêu cầu ông S đến Hợp Tác xã T3 để ký hợp đồng thế chấp số 49, nội dung là ông S thế chấp các thửa đất số 1, 2, 3, 12, 887 thuộc tờ bản đồ số 1, phần đất tọa lạc tại xã T - huyện Đ - tỉnh Cà Mau, tại Điều 3 của Hợp đồng này có nội dung “giá trị tài sản thế chấp là 7 tỷ đồng”, nhưng ông S không nhận bất kỳ khoản tiền nào sau khi ký kết hợp đồng này.

Đến ngày 24/5/2024, ông P yêu cầu ông S ký kết hợp đồng thế chấp số 10/2024/HĐTC với Hợp tác xã T3 đại diện là ông Huỳnh Kỳ B ký hợp đồng, số tiền thế chấp là 5.800.000.000 đồng, đồng thời ông S cũng ký vào giấy nhận tiền thế chấp ngày 24/5/2024 với nội dung “Nhận số tiền là 5.800.000.000 đồng, nhưng thực tế ông S không nhận số tiền này.

Ông P đã dùng tài sản của ông S để thế chấp vay tiền của Ngân hàng với tổng số tiền vay hơn 10.000.000.000 đồng, trong khi ông S chỉ nhận vay của Hợp Tác xã T3 với số tiền là 4.104.000.000 đồng.

Nay ông Trịnh Văn S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2 về việc xử lý tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất là tài sản của ông S dùng để thế chấp cho Hợp Tác xã T3 để vay với số tiền là 4.104.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P với Ngân hàng TMCP N2 là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn S với ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L3 vô hiệu.

* Tại phiên toà:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Duy L trình bày yêu cầu: Ngân hàng N2 đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 19/6/2026 là 12.929.285.215 đồng, trong đó: nợ gốc 10.970.558.884 đồng, tiền lãi 1.958.726.331 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng cho vay. Trường hợp vợ chồng ông P và bà L1 không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng N2** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; trừ diện tích đất và căn nhà 4 của người có công trên phần đất thế chấp.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông **Cao Quốc T** trình bày ý: Ông **P** và bà **L1** đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông **P** và bà **L1** đồng ý trả nợ vay theo yêu cầu của **Ngân hàng N2** với tổng số tiền là 12.929.285.215 đồng, tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay đã ký kết; đồng ý xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông **Trình Văn S**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Trình Văn S** trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa **Nguyễn Minh P**, **Nguyễn Thị L1** với **Ngân hàng N2**; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa **Trình Văn S** với **Nguyễn Minh P** và **Nguyễn Thị L1**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2026/DS-ST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 100 của Luật Các Tổ chức Tín dụng; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng thương mại cổ phần N2** đối với vợ chồng ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1**.

Buộc vợ chồng ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng TMCP N2** tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 19/6/2026 là 12.929.285.215 đồng, trong đó: nợ gốc 10.970.558.884 đồng, tiền lãi 1.958.726.331 đồng.

Từ ngày 20/6/2026, vợ chồng ông **P** và bà **L1** còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng cho vay đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp trong hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp, vợ chồng ông **P** và bà **L1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì **V** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa vợ chồng ông **P** và bà **L1** với **V** để thu hồi nợ.

Không xử lý phát mại tài sản đối với phần diện tích đất và căn nhà người có công trên đất và đường vào căn nhà (được thể hiện tại bảng vẽ trích đo hiện trạng phần đất do **Công ty D** thực hiện).

(Kèm theo bản án là bản vẽ hiện trạng do **Công ty D** thực hiện)

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **Trịnh Văn S** về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Minh P**, bà **Nguyễn Thị L1** với **Ngân hàng TMCP N2 chi nhánh C1** và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất giữa ông **Trịnh Văn S** với ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1**.

Ông **Trịnh Văn S**, anh **Trịnh Trọng N** và chị **Lê Mộng N1** có trách nhiệm di dời tài sản của mình, trả lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho công tác thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/7/2026 ông **Trịnh Văn S** kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:* Về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông **Trịnh Văn S**, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau.

Qua xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở tranh luận của các đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông **Trịnh Văn S** xác định vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, theo nội dung kháng cáo thể hiện ông **Nguyễn Minh P** lừa dối ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông ký nhưng không đọc, không biết nội dung và không được giữ bản gốc hợp đồng, điều này chứng minh rõ hành vi che giấu, lừa dối từ phía ông **Nguyễn Minh P**; Giá trị của 05 thửa đất rất lớn, thực tế ông chỉ nhận số tiền 4.104.000.000 đồng; Ngân hàng thiếu trách nhiệm trong việc thẩm định trên thực địa, không phát hiện gia đình ông đang quản lý sử dụng, có nhà ở của người có công trên đất.

[2] Xét kháng cáo của ông **Trịnh Văn S**:

[2.1] Về thủ tục chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Trịnh Văn S** thừa nhận vào năm 2022 giữa ông và ông **Nguyễn Minh P** có thỏa thuận ông **Trịnh Văn S** thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1** để ông **S** nhận số tiền 7.000.000.000 đồng, giá 7.000.000.000 đồng thực tế là thế chấp quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **Trịnh Văn S** cung cấp tại tòa giấy xác nhận của ông **Trần Hữu T1**, ông **Trần Văn B1**, các giấy xác nhận này nhằm để chứng minh ông **Trịnh Văn S** chỉ thế chấp vay tiền, nội dung giấy xác nhận có thể hiện “*Tại thời điểm tháng 6 năm 2022 chúng tôi trực tiếp chứng kiến và tham*

dự cuộc họp nội bộ gồm 04 người (giữa chúng tôi cùng ông **Trịnh Văn S** và ông **Nguyễn Minh P**. Nội dung cuộc họp là bàn phương án cho ông **S** vay tiền của ông **P** (đại diện HTX) với số tiền vay theo nguyện vọng của ông **S** là 07 tỷ đồng, với hình thức ông **S** phải chuyển nhượng 05 thửa đất toạ lạc tại **ấp T xã T tỉnh Cà Mau**... cho ông **Nguyễn Minh P** với bà **Nguyễn Thị L1** đứng tên 05 thửa đất nêu trên. Khi nào ông **Trịnh Văn S** trả vốn lãi thì ông **P** và bà **L1** chuyển nhượng trả lại 05 thửa đất cho ông **Trịnh Văn S**".

Ông **Trịnh Văn S** thừa nhận có đến văn phòng công chứng ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1**. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông **Trịnh Văn S** có yêu cầu ông **Nguyễn Minh P** làm giấy thế chấp quyền sử dụng đất cho ông nên mới có việc ông **Nguyễn Minh P** làm văn bản Hợp đồng thế chấp ngày 20/4/2023 (BL 187). Tiếp theo, do ông **Trịnh Văn S** không đóng tiền lãi nên phía ông **Nguyễn Minh P** mới tiếp tục thực hiện lập thủ tục Hợp đồng thế chấp ngày 24/5/2024 (BL 180) để nội dung bên nhận thế chấp là **Hợp tác xã T3** ký tên Hợp đồng thế chấp. Ông **Trịnh Văn S** thừa nhận có ký giấy nhận tiền thế chấp số tiền 5.800.000.000 đồng (BL 181), số tiền này là tiền lãi của số tiền thực nhận 4.104.000.000 đồng. Từ khi nhận tiền đến khi phát sinh tranh chấp ông **Trịnh Văn S** chưa thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho ông **Nguyễn Minh P**, đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Minh P** cũng xác nhận nếu ông **Trịnh Văn S** thanh toán tiền cho ông **Nguyễn Minh P** thì ông **Nguyễn Minh P** sẽ giao lại quyền sử dụng đất cho ông **Trịnh Văn S**. Ông **Trịnh Văn S** cũng thừa nhận ông không chứng minh được cách tính tiền lãi như thế nào thành số tiền 5.800.000.000 đồng. Giữa ông **Trịnh Văn S** và ông **Nguyễn Minh P**, bà **Nguyễn Thị L1** nếu có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[2.2] Như vậy, việc ông **Trịnh Văn S** tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1**, ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1** thế chấp quyền sử dụng đất cho **Ngân hàng N2** là hợp pháp, **Ngân hàng N2** không biết được việc ông **Trịnh Văn S** và ông **Nguyễn Minh P**, bà **Nguyễn Thị L1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Trịnh Văn S** nhằm mục đích cho ông **Trịnh Văn S** vay tiền. Từ khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng năm 2022 đến khi phát sinh tranh chấp giữa ông **Nguyễn Minh P** và **Ngân hàng N2**, ông **Trịnh Văn S** và ông **Nguyễn Minh P**, bà **Nguyễn Thị L1** không phát sinh tranh chấp nào liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng. **Ngân hàng N2** là người thứ ba ngay tình, Ngân hàng đã thực hiện thủ tục thẩm định phân đất thế chấp kèm chứng thư thẩm định giá và bản ảnh đối với phần đất có nhà (BL 374, 375). Do đó, ông **Trịnh Văn S** phải chịu hậu quả do mình thực hiện. Từ phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông **Trịnh Văn S**.

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **Trịnh Văn S**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như nhận định trên, đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác không kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Trịnh Văn S** phải nộp án phí là 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Trịnh Văn S**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 183/2026/DS-ST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Các Điều 463 và 466 của Bộ luật Dân sự.

- Khoản 2 Điều 100 của Luật Các Tổ chức Tín dụng.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **Trịnh Văn S** về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Minh P**, bà **Nguyễn Thị L1** với **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 chi nhánh C1** và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất giữa ông **Trịnh Văn S** với ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1**.

Ông **Trịnh Văn S**, anh **Trịnh Trọng N** và chị **Lê Mộng N1** có trách nhiệm di dời tài sản của mình, trả lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho công tác thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông **Nguyễn Minh P** và bà **Nguyễn Thị L1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 120.929.000 đồng.

- Ông **Trịnh Văn S** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, ông **S** đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001342 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ, ông **S** được nhận lại 300.000 đồng.

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần N2** nộp tạm ứng án phí với số tiền 59.687.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010778 ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Cà Mau), được nhận tại toàn bộ.

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 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 Điều Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành

án dân sự.

3. Án phí phúc thẩm dân sự: Buộc ông **Trịnh Văn S** phải nộp 300.000 đồng. Ông **Trịnh Văn S** đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000068 ngày 01/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Châu Minh Nguyệt Đặng Minh T2

Hoàng Thị Hải H