

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 251/2026/DS-PT

Ngày 23 - 3 - 2026

V/v tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 23 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 870/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1383/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần P (Ngân hàng O)**.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, số A T, phường A, phố H (Địa chỉ trụ sở cũ: Tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, phố H).

- Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần N, sinh năm 1988 và anh **Đỗ Ngọc T1**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tầng A và B Tòa nhà H, số A, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Tầng A và 2 Tòa nhà Hòa Bình B, số A, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ). (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025).

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Trần Ngọc B**, sinh năm 1976;

2.2. Chị **Lê Thị Kim T2**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ cũ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1970;

3.2. Chị **Lê Thị Kim T3**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Khóm F, phường M, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp);

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ cũ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp). (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2025).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

5. Cơ quan kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Đồng Tháp.

(Có mặt anh T1, B, M, vắng mặt chị T2)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P có đại diện theo ủy quyền là anh **Đỗ Ngọc T1** trình bày:

Anh B và chị T2 đã ký kết với Ngân Hàng TMCP P (Gọi tắt: Ngân hàng O) các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân, các khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng O như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0022/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/02/2023 vay số tiền là 2.450.000.000 đồng; Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, lúa giống; Thời hạn vay là 09 tháng; Lãi suất là 12%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 0210/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/5/2024 vay số tiền là 180.000.000 đồng; Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, lúa giống; Thời hạn vay là 09 tháng; Lãi suất là 12%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0020/2023 ngày 30/01/2023 hạn mức thẻ là 120.000.000 đồng.

Khi vay thì anh B và chị T2 có bảo đảm các tài sản như sau:

- Hợp đồng thế chấp số 0022A/2023/BĐ ngày 03/02/2023 thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Hợp đồng thế chấp số 0022B/2023/BĐ ngày 03/02/2023 thế chấp như sau:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.601,3m², thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 6.322,8m², thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.467,6m², thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Quá trình vay thì anh B và chị T2 đã vi phạm cam kết nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận với Ngân hàng O. Đối với hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Theo đơn khởi kiện thì Ngân hàng O yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc anh B và chị T2 thanh toán cho Ngân hàng O tổng số nợ của các hợp đồng tín dụng số 0022/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/02/2023 và số 0210/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/5/2024, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0020/2023 ngày 30/01/2023 tạm tính đến ngày 15/8/2024 là 2.688.368.551 đồng (Nợ gốc là 2.630.000.000 đồng, nợ lãi là 29.279.049 đồng, nợ thẻ là 29.089.502 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 16/8/2024 cho đến khi anh B và chị T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng O. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu anh B và chị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng O được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 0022A/2023/BĐ và số 0022B/2023/BĐ, cùng ngày 03/02/2023 để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng O, các tài sản bảo đảm gồm: Thứ nhất: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ hai: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.601,3m², thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ ba: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 6.322,8m², thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ tư: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.467,6m², thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết thì anh B và chị T2 đã thanh toán xong phần nợ thẻ là 29.089.502 đồng nên Ngân hàng OCB xin rút lại phần yêu cầu này. Nay, Ngân hàng O yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc anh B và chị T2 thanh toán cho Ngân hàng O tổng số nợ của các hợp đồng tín dụng số 0022/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/02/2023 và số 0210/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/5/2024 tạm tính đến ngày 17/6/2025 là 2.992.572.129 đồng (Nợ gốc là 2.619.985.297 đồng và nợ lãi là 372.586.832 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 18/6/2025 cho đến khi anh B và chị T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng O. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu anh B và chị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng O được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 0022A/2023/BĐ và số 0022B/2023/BĐ, cùng ngày 03/02/2023 để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng O, các tài sản bảo đảm gồm: Thứ nhất: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ hai: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.601,3m², thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ ba: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 6.322,8m², thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ tư: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.467,6m², thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với yêu cầu độc lập của anh S và chị T3 thì Ngân hàng OCB không đồng ý. Ngoài ra, Ngân hàng O không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Bị đơn là anh Trần Ngọc B trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày của phía Ngân hàng O về quá trình vay vốn và tính đến nay còn nợ như anh T1 trình bày. Khi cán bộ của Ngân hàng OCB xuống thẩm định đất thì anh có nói 02 phần đất này hiện do anh S đang sử dụng thì cán bộ thẩm định (Không nhớ tên) nói không sao cứ ghi là anh đang quản lý và cho người khác thuê nên anh không có nói là đã chuyển nhượng 02 phần đất này cho anh S nhưng chưa sang tên. Nay, anh đồng ý trả số tiền nợ vay vốn và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng O. Tuy nhiên, về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thì anh không đồng ý, anh đề nghị Ngân hàng O và anh S cùng với anh ngồi lại thương lượng để giải quyết vấn đề này.

Anh thống nhất với toàn bộ lời trình bày của phía anh S. Thời điểm chuyển nhượng thì có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay không có công chứng hoặc chứng thực gì (Mỗi phần đất đều có 01 hợp đồng chuyển nhượng), 02 hợp

đồng này do anh S giữ. Sau đó, đến năm 2021 anh S có đến gặp vợ chồng anh nói đã làm mất 02 hợp đồng trên nhờ vợ chồng anh làm lại hợp đồng mới, hai bên có đến gặp anh T4 làm ở ấp A, xã H để nhờ làm chứng thì anh T4 nói ghi hợp đồng đặt cọc thì anh xác nhận còn ghi hợp đồng chuyển nhượng thì anh T4 không dám xác nhận nên vợ của anh đã ghi “Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021” để cho anh và anh S ký tên, rồi nhờ anh T4 ký tên xác nhận. Đối với diện tích đất trong “Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021” ghi sai, còn số tiền chuyển nhượng của 02 phần đất là đúng 1.348.000.000 đồng. Đối với phần đất bên xã H hai bên thỏa thuận diện tích là tròn là 16 công tằm nhỏ, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/công, thành tiền là 640.000.000 đồng. Sau đó, anh có xin thêm anh S 40.000.000 đồng nên thành là 680.000.000 đồng và anh S đã thanh toán cho anh đủ số tiền này. Đối với phần đất bên xã T hai bên thỏa thuận diện tích là tròn là 22 công tằm nhỏ, giá chuyển nhượng là hơn 32.000.000 đồng/công, thành tiền là 708.000.000 đồng. Sau đó, anh có xin thêm anh S 7.000.000 đồng nên thành là 715.000.000 đồng và anh S đã thanh toán cho anh được tổng cộng 600.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền là 115.000.000 đồng. Anh đã giao 02 phần đất trên cho anh S quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Nay, anh đồng ý theo toàn bộ yêu cầu độc lập của anh S và chị T3. Đối với hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Đối với vụ án này, anh không có yêu cầu phản tố gì. Ngoài ra, anh không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

* Bị đơn là chị Lê Thị Kim T2 mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh S, Lê Thị Kim T3 có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn M trình bày:*

Trước ngày 20/5/2015 (Không nhớ ngày cụ thể) khoảng gần 01 tháng, anh S và chị T3 có nhận chuyển nhượng của anh B và chị T2 01 phần đất thỏa thuận làm tròn là 16 công tằm nhỏ (Diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp), giá chuyển nhượng là 640.000.000 đồng. Sau đó, anh B xin thêm 40.000.000 đồng nên thành là 680.000.000 đồng. Ngay ngày thỏa thuận thì anh S, chị T3 đã giao cho anh B, chị T2 số tiền là 630.000.000 đồng và anh B, chị T2 đã giao phần đất này cho anh S, chị T3 quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Đến ngày 20/5/2015, anh S và chị T3 giao tiếp anh B và chị T3 số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Như vậy, anh S và chị T3 đã giao đủ tiền cho anh B và chị T2.

Ngày 11/6/2015, anh S và chị T3 có nhận chuyển nhượng thêm của anh B và chị T2 01 phần đất thỏa thuận làm tròn là 22 công tằm nhỏ (Diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Diện tích 7.601,3m² thuộc thửa số 458, diện tích 6.322,8m² thuộc thửa số 463, diện tích 7.467,6m² thuộc thửa số 471, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp), giá chuyển nhượng là 708.000.000 đồng. Sau đó, anh B xin thêm 7.000.000 đồng

nên thành là 715.000.000 đồng. Phía anh S và chị T3 đã giao tiền cho anh B và chị T2 cụ thể: Ngày 11/6/2015 giao số tiền là 100.000.000 đồng và anh B, chị T2 đã giao phần đất này cho anh S, chị T3 quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay; Ngày 31/01/2016 giao tiếp số tiền là 200.000.000 đồng; Ngày 18/5/2016 giao tiếp số tiền là 100.000.000 đồng; Ngày 07/6/2017 giao tiếp số tiền là 200.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền đã giao là 600.000.000 đồng, số tiền còn là 115.000.000 đồng sẽ giao khi anh B và chị T2 tách bộ sang tên toàn bộ các phần đất trên qua cho anh S và chị T3.

Khi chuyển nhượng thì hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay không có công chứng hoặc chứng thực gì (Mỗi phần đất đều có 01 hợp đồng chuyển nhượng), 02 hợp đồng này do anh S giữ. Sau đó, đến năm 2021 anh S có đến gặp vợ chồng anh B nói đã làm mất 02 hợp đồng trên nhờ vợ chồng anh B làm lại hợp đồng mới, hai bên có đến gặp anh T4 làm ở ấp A, xã H để nhờ làm chứng thì anh T4 nói ghi hợp đồng đặt cọc thì anh T4 xác nhận còn ghi hợp đồng chuyển nhượng thì anh T4 không dám xác nhận nên chị T2 đã ghi “Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021” để cho anh B và anh S ký tên, rồi nhờ anh T4 ký tên xác nhận. Đối với diện tích đất trong “Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021” ghi sai, còn số tiền chuyển nhượng của 02 phần đất là đúng 1.348.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh S và chị T3 đã rất nhiều lần yêu cầu anh B và chị T2 sang tên nhưng anh B và chị T2 năn nỉ hết lần này đến lần khác nhưng vẫn không thực hiện. Anh S và chị T3 đang quản lý, sử dụng các phần đất trên nên cũng yên tâm nhưng khi Tòa án vào xem xét thẩm định tại chỗ thì anh S và chị T3 mới phát hiện anh B và chị T2 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất trên cho Ngân hàng O và Ngân hàng O đang khởi kiện anh B và chị T2. Đối với hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng trên là tài sản của anh S và chị T3, ngoài ra không còn ai khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O thì anh S và chị T3 không đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp liên quan các phần đất trên vì các phần đất này anh S và chị T3 đã nhận chuyển nhượng trước khi thế chấp cho Ngân hàng O. Đồng thời, anh S và chị T3 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc anh B và chị T2 tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với anh S và chị T3 cho anh S và chị T3 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với: Diện tích 15.981,3m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do anh B đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 7.601,3m² thuộc thửa số 458, diện tích 6.322,8m² thuộc thửa số 463, diện tích 7.467,6m² thuộc thửa số 471, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do anh B đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, anh S đồng ý yêu cầu theo diện tích đo đạc thực tế của Tòa án.

- Hủy hợp đồng thế chấp giữa anh B và chị T2 với Ngân hàng O tại các thửa đất trên. Ngoài ra, anh S và chị T3 không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp đã căn cứ Điều 45 và Điều 236 của Luật đất đai; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 317, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 246, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP P.

- Buộc anh Trần Ngọc B và chị Lê Thị Kim T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân Hàng TMCP P số tiền còn nợ vay gốc là 2.619.985.297 đồng và nợ lãi tính đến ngày 17/6/2025 là 372.586.832 đồng; Tổng cộng: 2.992.572.129 đồng (Hai tỷ, chín trăm chín mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm hai mươi chín đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/6/2025 theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng số 0022/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/02/2023 và số 0210/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/5/2024 cho đến khi trả xong nợ.

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP P, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp anh B và chị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân Hàng TMCP P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 0022A/2023/BĐ và số 0022B/2023/BĐ, cùng ngày 03/02/2023 để thu hồi khoản nợ cho Ngân Hàng TMCP P, các tài sản bảo đảm gồm: Thứ nhất: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ hai: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.601,3m², thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ ba: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 6.322,8m², thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thứ tư: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.467,6m², thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0022A/2023/BĐ và số 0022B/2023/BĐ, cùng ngày 03/02/2023 giữa Ngân Hàng TMCP P với anh B và chị T2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP P, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh B và chị T2 phải thanh toán phần nợ thế là

29.089.502 đồng (Hai mươi chín triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm lẻ hai đồng).

- Ngân Hàng TMCP P có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu khởi kiện trên theo thủ tục chung.

- Trả lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo liên quan đến phần khởi kiện trên cho Ngân Hàng TMCP P (Nếu có yêu cầu).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh S và chị Lê Thị Kim T3.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh S với anh Trần Ngọc B đối với các phần đất như sau:

+ Phần đất diện tích đo đạc thực tế là diện tích 7.798m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5, M15, M16, M17, M18 trở về mốc M2 thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Ngọc B vào ngày 24/4/2014.

+ Phần đất diện tích đo đạc thực tế là diện tích 6.484,2m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M5, M6, M14, M15 trở về mốc M5 thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Ngọc B vào ngày 24/4/2014.

+ Phần đất diện tích đo đạc thực tế là diện tích 7.582,4m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M12, M13, M14 trở về mốc M6 thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Ngọc B vào ngày 24/4/2014.

+ Phần đất diện tích đo đạc thực tế là diện tích 16.577,8m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M14, M1, M2, M3, M7, M8, M9, M10 trở về mốc M14 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Ngọc B vào ngày 26/02/2013.

- Anh B, chị T2, anh S và chị T3 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH D.

- Anh S và chị T3 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh B và chị T2 số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả

cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

5. Về cây trồng, kiến trúc, tài sản có trên đất và công sức cải tạo đất: Các đương sự trình bày không có và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

6. Về chi phí tố tụng: Anh B và chị T2 phải liên đới chịu 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Đối với số tiền này Ngân Hàng TMCP P và anh S đã tạm ứng trước nên anh B và chị T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền này cho Ngân Hàng TMCP P và anh S, cụ thể: Trả lại cho Ngân Hàng TMCP P số tiền là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) và trả lại cho anh S số tiền là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 29 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0022A/2023/BĐ và số 0022B/2023/BĐ cùng ngày 03/02/2023 giữa anh Trần Ngọc B và chị Lê Thị Kim T2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S và chị Lê Thị Kim T3.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh anh S, chị T3 với anh B, chị T2.

- Do S và chị T3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này. Anh S và chị T3 có nghĩa vụ giao trả lại 04 thửa đất đang tranh chấp cho anh B và chị T2

* Ngày 03 tháng 9 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 40/QĐ-VKS-DS với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện có hai hợp đồng thế chấp khác nhau cùng một tài sản bảo đảm và có sự mâu thuẫn nhưng chưa được điều tra làm rõ. Các tài sản thế chấp vợ chồng anh B đã bán cho anh S, chị T3 từ năm 2015, nhưng từ năm 2013 đến nay liên tục thế chấp cho Ngân hàng đến thời điểm hiện nay không có khả năng chi trả và không còn tài sản nào khác cấp sơ thẩm chưa làm rõ có vi phạm pháp luật hình sự hay không. Những vi phạm trên cấp phúc thẩm không khắc phục được đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và xác định người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản” là đúng quy định.

[3] Về thẩm quyền: Tranh chấp trên giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn hiện nay đang cư trú và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã H và xã T (Nay là xã P và xã T, tỉnh Đồng Tháp) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn chị Lê Thị Kim T2 vắng mặt lần hai hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt chị T2.

[5] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng T5 đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] nghị của Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về nội dung:

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0022A/2023/BĐ và số 0022B/2023/BĐ cùng ngày 03/02/2023 giữa anh Trần Ngọc B và chị Lê Thị Kim T2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S và chị Lê Thị Kim T3.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, chị T3 với anh B, chị T2.

- Do S và chị T3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này. Anh S và chị T3 có nghĩa vụ giao trả lại 04 thửa đất đang tranh chấp cho anh B và chị T2

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 40/QĐ-VKS-DS với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[8] Xét thấy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Trần Ngọc B và chị Lê Thị Kim T2 trả số tiền nợ còn nợ tại hai hợp đồng tín dụng số 0022/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/02/2023 vay số tiền là 2.450.000.000 đồng; Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, lúa giống; Thời hạn vay là 09 tháng; Lãi suất là 12%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và hợp đồng tín dụng số 0210/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/5/2024 vay số tiền là 180.000.000 đồng.

- Xử lý hai hợp đồng thế chấp số 0022A/2023/BĐ ngày 03/02/2023 thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và hợp đồng thế chấp số 0022B/2023/BĐ ngày 03/02/2023 thế chấp như sau:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.601,3m², thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 6.322,8m², thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.467,6m², thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Tuy nhiên tài liệu thể hiện hợp đồng thế chấp do người liên quan cung cấp lưu tại phòng công chứng thì là hai hợp đồng số 0015A/2023/BD ngày 01/2/2023 (bút lục 337) thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 15.981,3m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và hợp đồng thế chấp số và số 0015A/2023/BD ngày 01/2/2023 (bút lục 343) thế chấp như sau:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.601,3m², thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 6.322,8m², thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 7.467,6m², thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Để bảo đảm cho hai hợp đồng tín dụng số 0015/2023/ HĐTD-OCB-CN không thể hiện ngày tháng và năm là 2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng cung cấp hai hợp đồng thế chấp không ngày tháng năm 2023 cho rằng đã bị hủy bỏ. Án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ lý do gì cùng một tài sản thế chấp nhưng thể hiện hai hợp đồng thế chấp khác nhau về số và cách nhau hai ngày và bảo đảm cho hai hợp đồng tín dụng khác nhau mâu thuẫn với hợp đồng do nguyên đơn cung cấp khi khởi kiện, để xác định hợp đồng nào có giá trị pháp lý và có bị hủy bỏ hay chưa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh S, Lê Thị Kim T3 cho rằng tất cả các phần đất mà anh B, chị T2 thế chấp ngân hàng là vợ chồng anh chị đã chuyển nhượng của vợ chồng anh B từ năm 2015, đã giao gần đủ tiền chỉ còn nợ lại 115.000.000 đồng, anh chị đã nhận đất canh tác từ năm 2015 cho đến nay. Anh B thừa nhận đã chuyển nhượng hết các phần đất trên cho anh S, chị T3 từ năm 2015 và đã giao đất. Tuy nhiên từ năm 2013 cho đến nay anh B, chị T2 đã lấy các phần đất đã bán thế chấp ngân hàng nhiều lần, không làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh S và không có sự đồng ý của anh S, chị T3. Hiện nay thì đang thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần P còn nợ vốn là lãi số tiền 2.992.572.129 đồng không có khả năng chi trả, ngoài tài sản trên thì vợ chồng anh B không còn tài sản nào khác.

Hành vi của vợ chồng anh B có dấu hiệu hình sự. Tuy nhiên án sơ thẩm chưa đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều tra làm rõ dấu hiệu hình sự của hành vi chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất.

Những căn cứ trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Do hủy án nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử:

1/ Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí phúc thẩm: lại Ngân hàng Thương mại cổ phần P 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002265 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 23/3/2026 có mặt đại diện Ngân hàng, M, đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV 10 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

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

Lâm Ngọc Tuyên