

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 332/2026/DS-PT

Ngày: 15-4-2026

“V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

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: Ông Lê Khắc Thịnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phú Thọ;

Ông Nguyễn Ngọc Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Châu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1012/2025/TBTL-TA ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc: *“Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2025/QĐ-PT, ngày 10/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 302/2026/QĐ-PT ngày 06/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 518/2026/QĐ-PT ngày 18/3/2026, giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Khởi E, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, 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. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2024 (có mặt).

- Bị đơn:

Bà Võ Thị M1, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Anh Trần Văn T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Trần Văn Nhật T1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, hẻm C, đường M, phường N, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số A, hẻm C, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ).

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

1. Anh Lê Trọng N, sinh năm 2004 (vắng mặt);

HKTT: Số A đường T, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ cũ: Số C, ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp);

2. Ngân Hàng TMCP Q;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ trụ sở: Tầng A (Tầng trệt) và Tầng B Tòa nhà S, số A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trụ sở cũ: Tầng A (Tầng trệt) và Tầng B Tòa nhà S, số A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tấn S, sinh năm 1990, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng A (Tầng trệt) và Tầng B Tòa nhà S, số A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Trọng N và Ngân Hàng TMCP Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm anh M trình bày:*

Vào tháng 7/2017 (Không nhớ ngày) anh Khởi E có nhận chuyển nhượng của gia đình bà M1 phần đất chiều ngang 06m, chiều dài 38m, nay thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay “Giấy chuyển nhượng đất không ghi ngày” không có công chứng hoặc chứng thực gì. Đối với chữ ký Em trong giấy chuyển nhượng trên là của anh Khởi E, chữ ký Mối là của bà M1, chữ viết Trần Văn T2 là của ông T2, chữ viết Trần Văn T1 là do anh T viết thay, chữ ký, chữ viết họ và tên Trần Văn T là của anh T, chữ ký, chữ viết họ và tên Đỗ Văn Bé T3 là của người làm chứng ông T3, chữ ký, chữ viết tên L1 là của người làm chứng bà L1. Ngay khi ký hợp đồng thì anh Khởi E đã giao đủ tiền cho gia đình bà M1 và gia đình bà M1 đã giao phần đất này cho anh Khởi E sử dụng từ đó cho đến nay. Anh Khởi E đã rất nhiều lần yêu cầu bà M1 làm thủ tục sang tên cho anh Khởi E thì bà M1 và anh T nói sau khi tách thửa xong thì sẽ sang tên qua cho anh Khởi E nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Đến khoảng tháng 02/2024, anh N đi đến gặp anh Khởi E kêu bán lại phần đất này nên anh Khởi E mới phát hiện gia đình bà M1 đã sang tên toàn bộ phần đất của mình qua cho anh N đứng tên, trong đó có phần đất mà anh Khởi E đã nhận chuyển nhượng. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng trên là tài sản của cá nhân anh Khởi E, không phải là tài sản chung với bất kỳ ai. Đối với hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Nay, anh Khởi E yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh N. Đồng thời, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 173,7m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24/02/2023 do anh N đứng tên.

- Yêu cầu hủy 01 phân hợp đồng thế chấp ngày 29/3/2023 giữa anh N với Ngân hàng V1 đối với diện tích 173,7m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24/02/2023 do anh N đứng tên.

- Yêu cầu hộ bà M1 gồm bà M1, anh T, anh T1 phải làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Khởi E phần đất diện tích 173,7m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chuyển nhượng đất ký giữa gia đình bà M1 và anh Khởi E vào năm 2017. Ngoài ra, anh Khởi E không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm ngày 04/10/2024 anh T trình bày:*

Anh thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh Khởi E. Đối với chữ ký, chữ viết họ và tên Trần Văn T là của anh, còn chữ ký Mối là của bà M1, chữ viết họ và tên Trần Văn T2 là của ông T2, chữ viết họ và tên Trần Văn T1 là do anh viết thay anh T1. Vào năm 2017, bà M1 đại diện cho gia đình anh (Gồm ông T2 là cha anh đã chết 2022, bà M1, anh và anh T1) bán phần đất trên cho anh Khởi E, hai bên đã giao tiền xong và gia đình anh đã giao phần đất trên cho anh Khởi E sử dụng từ đó cho đến nay. Thời điểm chuyển nhượng thì phần đất này do bà M1 đứng tên. Sau đó, bà M1 làm thủ tục sang tên qua cho anh đứng tên. Sau khi anh được đứng tên thì anh T1, chị D, anh H (Cán bộ Ngân hàng B) và anh T4 (Là chồng của chị D) kêu anh ra Văn phòng Công chứng bên S (Anh không nhớ tên gì) để ký tên bảo lãnh cho anh T1 để vay tiền, do anh T1 là em của anh nên anh mới đồng ý ra ký tên. Tuy nhiên, sau đó anh mới phát hiện là anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh N. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định. Đối với bà M1 thì hiện nay vẫn còn sống tại ấp C, xã T, còn anh T1 thì hiện nay đang sinh sống tại Cần Thơ.

Nay, anh đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh Khởi E. Đối với việc anh bị gạt ký tên chuyển nhượng qua cho anh N đứng tên thì anh sẽ khởi kiện bằng 01 vụ án khác, không yêu cầu trong vụ án này. Đối với vụ án này anh không có yêu cầu gì. Ngoài ra, anh không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm anh C trình bày:*

Ngân hàng V1 đã ký với anh N hợp đồng tín dụng số 2126205.23 ngày 27/3/2023 với nội dung: Ngân hàng V1 cho anh N vay số tiền là 1.050.000.000 đồng; Mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động mua bán trái cây các loại; Thời hạn vay là 06 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/9/2024 (Hiện đã gia hạn lại đến ngày 25/9/2025 mới hết hạn vay), lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2,5%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào cuối kỳ; Ngày trả lãi vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10/4/2024; Ngày trả phí theo quy định của Ngân hàng V1 từng thời kỳ. Ngân hàng V1 đã giải ngân cho anh N theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2126205(3).23 với số tiền 1.050.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của anh N. Tính đến nay anh N vẫn trả lãi đúng hạn nhưng hiện nay anh N đang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan và phần đất thuộc thửa số 21 đang là đối tượng trong vụ án này nên anh N đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Đối với hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc anh N phải thanh toán cho Ngân hàng V1 số tiền tạm tính đến ngày 12/9/2025 là 1.050.460.274 đồng (Trong đó, nợ gốc là 1.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 460.274 đồng). Đồng thời, yêu cầu được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/9/2025 cho đến khi anh N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2126205.23 ngày 27/3/2023 và đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 2126205(3).23 ngày 29/3/2023.

- Trong trường hợp anh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V1 thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 19, địa chỉ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI924546, số vào sổ cấp GCN QSDD: CS09075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2023, cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 19, địa chỉ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI924547, số vào sổ cấp GCN QSDD: CS09077 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2023, cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

+ Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V1. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của anh N đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V1.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng V1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng V1 không đồng ý. Ngoài ra, Ngân hàng V1 không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại đơn phản tố và phiên tòa sơ thẩm ngày 04/10/2024 anh T1 trình bày:*

Anh là con của ông T2 và bà M1, còn anh T là anh ruột của anh. Trước đây, gia đình anh có phần đất diện tích 1.571m², thuộc thửa số 891, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà M1 vào ngày 10/8/2010. Vào năm 2017 do cần tiền nên bà M1 và anh T có bán giấy tay cho anh Khởi E 01 phần đất với giá 50.000.000 đồng. Do anh sinh sống ở Cần Thơ nên việc mua bán này anh không biết, sau khi hai bên giao nhận tiền xong thì anh có nghe bà M1 nói lại việc mua bán này.

Đến năm 2023, do anh vay tiền của chị D khoảng 750.000.000 đồng không có tiền trả vốn, lãi nên giữa anh với chị D thống nhất sẽ sang tên phần đất do anh T qua cho anh N (Là người bên chị D) để chị D vay vốn Ngân hàng V1 - Chi nhánh S2, chị D cam kết sẽ vay được số tiền 850.000.000 đồng để anh trả tiền vốn và lãi trên chị D, hàng tháng anh chuyển tiền cho chị D để đóng lãi cho Ngân hàng. Anh T không biết việc sang tên qua cho anh N, vì khi đó anh có năn nỉ nhờ anh T ký hồ sơ vay vốn chứ không nói ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Khởi E thì anh không đồng ý, vì việc mua bán giữa bà M1, anh T với anh Khởi E chưa được anh đồng ý. Đồng thời, về hình thức và nội dung hợp đồng mua bán giữa bà M1, anh T với anh Khởi E không được công chứng hoặc chứng thực và trái quy định pháp luật. Nay, anh yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán giấy tay giữa bà M1, anh T với anh Khởi E. Anh đồng ý hoàn trả lại 50.000.000 đồng mà bà M1 đã nhận của anh Khởi E trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng giấy tay trên.

Đối với chị D và anh N thì anh sẽ tự thương lượng với hai người này, nếu không thương lượng được thì anh sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng 01 vụ án khác. Ngoài ra, anh không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

* Đối với bà M1, anh N và chị D mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập họp 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.

*** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khởi E.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2023 giữa anh Trần Văn T với anh Lê Trọng Nghĩa L giao dịch dân sự bị vô hiệu 01 phần đối với thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Khởi E với bà Võ Thị M1 và anh Trần Văn T đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là diện tích 176,6m² (Đất ở tại nông thôn), trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 trở về mốc M2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Trọng N vào ngày 22/3/2023.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N để cấp quyền sử dụng đất lại cho anh Khởi E đối với thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

- Anh Khởi E, bà M1, anh T, anh N 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 22/5/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2024 của Công ty TNHH D1.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP Q.

- Buộc anh Lê Trọng N phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân Hàng TMCP Q đến ngày 12/9/2025 số tiền nợ vay gốc là 1.050.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 460.274 đồng; Tổng cộng: 1.050.460.274 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, hai trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/9/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 2126205.23 ngày 27/3/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân Hàng TMCP Q nếu anh N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân Hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại 01 phần tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1003450.23.662 ngày 29/3/2023, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 19, địa chỉ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI924547, số vào sổ cấp GCN QSDD: CS09077 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2023, cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

- Anh N phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nói trên cho Ngân Hàng TMCP Q yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ nếu anh N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

- Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2025 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH D1.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP Q về việc yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp anh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng TMCP Q thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân Hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại 01 phần tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1003450.23.662 ngày 29/3/2023, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 19, địa chỉ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI924546, số vào sổ cấp GCN QSDD: CS09075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2023, cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

4. Về cây trồng, kiến trúc, tài sản có trên đất: Anh Khởi E được quyền sở hữu, tiếp tục sử dụng toàn bộ cây trồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2024 của Công ty TNHH D1 nằm trên phần đất được chấp nhận thuộc thửa số 21.

5. Về công sức cải tạo đất: Do các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Trọng N kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng với anh T và hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy định là hợp pháp nên yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng và giữ nguyên thửa 21 cho anh N.

Ngân Hàng TMCP Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân Hàng TMCP Q giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Trọng N vắng mặt.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và 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 và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Anh Lê Trọng N đã được Toà án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh N. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân Hàng TMCP Q; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Tháp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” là phù hợp với quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Lê Trọng N và Ngân hàng TMCP Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm, phù hợp với quy định tại Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với anh Lê Trọng N có kháng cáo, tuy được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh N.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp 176,6m² ONT, thửa 21, giấy chứng nhận cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023. Trên đất có 3 cây xoài, 3 cây mít do anh Khởi E quản lý, sử dụng.

Anh Khởi E yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phân hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Trần Văn T và anh Lê Trọng N; thu hồi giấy chứng nhận do anh N đứng tên; hủy 01 phân hợp đồng thế chấp giữa anh N với Ngân hàng TMCP Q; yêu cầu bà M1, anh T, anh Trần Văn Nhật T1 làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Khởi E thửa 21 nêu trên.

Ngân Hàng TMCP Q yêu cầu anh N trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 12/9/2025 vốn và lãi là 1.050.460.274đ và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đến khi trả nợ xong. Trường hợp anh N không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là thửa 21, 23 theo giấy chứng nhận ngày 24/02/2023 cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị, giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với đất.

Nguồn gốc đất cấp cho hộ bà Võ Thị M1 ngày 10/8/2010, diện tích 1.571m², ONT, thửa 891, tờ bản đồ 02 (bản đồ 299). Ngày 4/1/2023, hộ bà M1 lập hợp đồng tặng cho anh T, có chứng thực của UBND xã T và cấp đổi thành thửa 21, 23. Anh T được cấp giấy chứng nhận ngày 24/2/2023, diện tích 173,7m², ONT, thửa 21, tờ bản đồ 19.

Ngày 7/3/2023, anh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh N thửa 21, 23 tại Văn phòng C1. Giấy chứng nhận cấp cho anh T được cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

Ngày 29/3/2023, anh N ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 21, 23 để đảm bảo tiền vay tại Ngân Hàng TMCP Q đến nay.

Theo Giấy chuyển nhượng đất không ngày tháng năm có nội dung: Bà M1 có sang phần đất của bà M1 giáp ông Đỗ Văn Bé T3 cho anh Khởi E, ngang 6m, dài 38m từ mé kênh đến ruộng anh K (đất thổ) với số tiền 50.000.000 đồng, hai bên thống nhất giao nhận đất và giao nhận tiền, có sự chứng kiến của hộ xung quanh. Có chữ ký bên bán là bà M1, ông T2, anh T; bên mua là anh Khởi E; người chứng kiến Đỗ Văn Bé T3, Hồ Thị L1 (vợ ông Bé T3). Phía dưới có Biên nhận: bà M1 có nhận của anh Khởi E 50.000.000đ tiền sang đất ngang 6m, dài 38m.

Anh Khởi E trình bày việc nhận chuyển nhượng trên vào tháng 7/2017, được anh T thống nhất thừa nhận có chuyển nhượng đất như anh Khởi E trình bày, anh T đồng ý yêu cầu của anh Khởi E. Bà M1 vắng mặt và không có Văn bản ý kiến, anh T trình bày bà M1 lớn tuổi nên không đến Tòa án, hiện đang sống với anh T và thống nhất ý kiến anh T.

Anh T1 cho rằng không biết việc chuyển nhượng nhưng thừa nhận bà M1 có nói cho anh T1 biết, anh T1 nhận thấy bà M1 bán đất giá thấp nhưng không dám nói vì sợ bà M1 buồn, anh T1 cũng không tranh chấp, khiếu nại gì. Anh T1 thừa nhận đất của ông bà để lại cho cha mẹ, anh T1 không có công sức đóng góp gì, giấy chứng nhận cấp cho hộ bà M1 nhưng lúc đó anh T1 sinh sống ở Cần Thơ, không sống chung với ông T2, bà M1.

Điều này cho thấy, khi anh Khởi E nhận chuyển nhượng thì hộ bà M1 gồm ông T2, bà M1, anh T đều ký tên chuyển nhượng, đồng thời có người giáp ranh là ông Đỗ Văn Bé T3 và bà Hồ Thị L1 ký tên chứng kiến. Anh Khởi E nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng đất san lấp, cải tạo trồng cây, làm lối đi (đường cộ lúa) từ đường lộ vào đất ruộng liền kề của anh K Em phía sau từ năm 2017 đến nay. Việc chuyển nhượng giữa bà M1, anh T và anh Khởi E được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, anh T thống nhất chuyển quyền sử dụng đất cho anh Khởi E nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy chuyển nhượng đất vào năm 2017 giữa anh Khởi E và bà M1, anh T, anh T1 là phù hợp.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T với anh N đối với thửa 21: Anh T xác định không thoả thuận chuyển nhượng đất cho anh N. Có lần anh T1 năn nỉ nhờ anh T ký tên để anh T1 thế chấp vay Ngân hàng, do anh em ruột nên anh T đồng ý và cùng anh T1, chị D, anh H (Cán bộ Ngân hàng B), anh T4 (chồng chị D) ra Văn phòng Công chứng ở S ký tên bảo lãnh cho anh T1 vay tiền. Do tin tưởng nên khi ký tên anh T không xem nội dung nên không biết đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, sau này anh T mới biết là ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh N. Anh T không biết anh N là ai.

Điều này, được anh T1 thừa nhận là anh T không biết việc ký tên chuyển nhượng đất vì anh T1 nói nhờ anh T là ký hồ sơ vay vốn nên anh T mới đồng ý ký tên chứ không nói ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Lúc đó anh T1 nghĩ ký sang tên cho anh T4 đi vay dùm để lấy tiền trả nợ cho chị D nhưng sau này mới biết sang tên cho anh N. Anh T1 không biết anh N là ai.

Tại Toà cấp sơ thẩm, anh N và chị D vắng mặt và không có văn bản ý kiến. Ngoài ra, hồ sơ chuyển nhượng giữa anh T và anh N chỉ thực hiện trên giấy tờ, không xem xét hiện trạng đất ngoài thực địa, anh T không quản lý, sử dụng đất thửa 21 mà do anh Khởi E quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay. Do đó, anh Khởi E yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T và anh N đối với thửa 21, thu hồi giấy chứng nhận cập nhật chuyển nhượng cho anh N đối với thửa 21 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP Q và anh N chỉ thực hiện trên giấy tờ, không khảo sát thẩm định tài sản thế chấp ngoài thực địa nên không biết thửa 21 do anh Khởi E quản lý, sử dụng, anh N chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ, chưa nhận đất. Mặt khác, một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T và anh N bị huỷ đối với thửa 21 nên hợp đồng thế chấp ngày 29/3/2023 cũng bị vô hiệu đối với thửa 21 do anh Khởi E đã nhận chuyển nhượng và đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Từ đó, yêu cầu của anh Khởi E là có căn cứ chấp nhận; yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về trường hợp anh N không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là thửa 21 là không có căn cứ chấp nhận.

Ngân hàng TMCP Q kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là

hoàn toàn phù hợp nên chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q nên Ngân hàng TMCP Q phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;
Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Lê Trọng N.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 45 và Điều 236 của Luật đất đai; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 293, Điều 299, Điều 317, Điều 320, Điều 357, 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; 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;

- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân Hàng TMCP Q.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khởi E.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2023 giữa anh Trần Văn T với anh Lê Trọng Nghĩa L giao dịch dân sự bị vô hiệu 01 phần đối với thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Khởi E với bà Võ Thị M1 và anh Trần Văn T đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là diện tích 176,6m² (Đất ở tại nông thôn), trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 trở về mốc M2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Trọng N vào ngày 22/3/2023.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N để cấp quyền sử dụng đất lại cho anh Khởi E đối với thửa số 21, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

- Anh Khởi E, bà M1, anh T, anh N 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 22/5/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2024 của Công ty TNHH D1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP Q.

- Buộc anh Lê Trọng N phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân Hàng TMCP Q đến ngày 12/9/2025 số tiền nợ vay gốc là 1.050.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 460.274 đồng; Tổng cộng: 1.050.460.274 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, hai trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/9/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 2126205.23 ngày 27/3/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân Hàng TMCP Q nếu anh N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân Hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại 01 phần tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1003450.23.662 ngày 29/3/2023, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 19, địa chỉ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI924547, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CS09077 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2023, cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

- Anh N phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nói trên cho Ngân Hàng TMCP Q yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ nếu anh N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

- Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2025 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH D1.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng TMCP Q về việc yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp anh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng TMCP Q thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân Hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại 01 phần tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1003450.23.662 ngày 29/3/2023, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 19, địa chỉ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI924546, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CS09075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2023, cập nhật chuyển nhượng cho anh N ngày 22/3/2023.

4. Về cây trồng, kiến trúc, tài sản có trên đất: Anh Khởi E được quyền sở hữu, tiếp tục sử dụng toàn bộ cây trồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2024 của Công ty TNHH D1 nằm trên phần đất được chấp nhận thuộc thửa số 21.

5. Về công sức cải tạo đất: Do các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

6. Về chi phí tố tụng:

- Bà M1 và anh T phải liên đới chịu 2.770.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Đối với

số tiền này anh Khởi E đã tạm ứng trước nên bà M1 và anh T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền này cho anh Khởi E.

- Anh N phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Đối với số tiền này Ngân Hàng TMCP Q đã tạm ứng trước nên anh N phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Ngân Hàng TMCP Q.

7. Về án phí:

- Anh Khởi E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Khởi E 600.000 đồng (S1 trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0005619, ngày 16/4/2024 và số 0011234, ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

- Bà M1 và anh T phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân Hàng TMCP Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 21.820.000 đồng (Hai mươi một triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011267, ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Sau khi khấu trừ thì hoàn trả cho Ngân Hàng TMCP Q số tiền chênh lệch là 21.520.000 đồng (Hai mươi một triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).

- Anh N phải chịu 43.514.000 đồng (Bốn mươi ba triệu, năm trăm mười bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí phúc thẩm:

Tịch thu số tiền 300.000 đồng anh Lê Trọng N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004816 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp sung vào công quỹ nhà nước.

Ngân Hàng TMCP Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0002854 ngày 26/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng GDKTTT-THA TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 10;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Phòng THADS Khu vực 10;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA (Châu).

Lê Khắc Thịnh