

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 619/2026/DS-PT  
Ngày: 05-5-2026  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; hợp đồng thế chấp tài sản”.

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:** Ông Lê Hữu Chiến

**Các Thẩm phán:**

+ Lê Thị Bích Tuyền;

+ Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 và 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 953/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2025/DS-ST, ngày 25-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 319/2026/QĐXX-PT, ngày 12 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đặng Đăng Trọng K, sinh năm: 1982; trú tại: Số D, ấp T, xã V, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Thân Trung Đ, sinh năm 1974; trú tại: Số A, ấp Đ, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024), có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979; trú tại: Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1996; trú tại: Tổ A, ấp H, xã M, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2024), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Mai Thanh T2- Công ty luật TNHH Mai Trần thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, có mặt.

### **3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Văn phòng C2; Địa chỉ: Số A đường H, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh. *Người đại diện:* Ông Trần Văn C- Trưởng văn phòng, vắng mặt.

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1975; trú tại: Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông H:* Ông Hồ Văn P, sinh năm 1964; trú tại: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bà Cao Ngọc T3, sinh năm 1986; trú tại: Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Ngân hàng N; Địa chỉ: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của ngân hàng:* Ông Lâm Minh T4, chức vụ: Phó Giám đốc điều hành Ngân hàng N - Chi nhánh khu vực Cầu V; trú tại: Ấp F, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Thu T5, sinh năm 1978; trú tại: Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Bà Lê Thị Hồng L, sinh năm 1987; trú tại: Số D ấp T, xã V, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Văn phòng C3; Địa chỉ: DT H, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh. *Người đại diện:* Bà Lê Thị T6- Trưởng Văn phòng C3, vắng mặt.

**4. Người kháng cáo, kháng nghị:** ông Đặng Đăng Trọng K là nguyên đơn; Ông Phạm Văn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Quyết định Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Tây Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Đăng Trọng K và quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn là ông Thân Trung Đ trình bày như sau:* Ông Đặng Đăng Trọng K quản lý sử dụng phần đất thửa số 253, tờ bản đồ số 4 diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ) vào ngày 01/4/2015.

Ông K có thể chấp QSDĐ này để vay tiền ngân hàng nhưng đến thời gian đáo hạn, ông K không có tiền để đáo hạn, thông qua sự giới thiệu của ông Lê Vinh S để vay tiền của ông Phạm Văn T.

Ông K có thể chấp QSDĐ thửa số 253 cho ông T để vay số tiền 800.000.000đ. Ông K có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 001038, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng (viết tắt VPCC) Đỗ Thị M chứng thực ngày 26/6/2023. Ông K có nhận của ông T số tiền 710.000.000đ bằng hình thức tiền mặt và chuyển khoản (ông K không nhớ cụ thể số tiền nhận của từng hình thức). Số tiền 90.000.000đ ông T đã khấu trừ lại đối với ông K về phí dịch vụ 56.000.000đ, tiền lãi 24.000.000đ. Ông K không có lập văn bản giấy vay tiền với ông T, hai bên chỉ thỏa thuận vay bằng lời nói, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời gian là 6 tháng. Ông K có trả lãi cho ông T vào ngày 26/6/2023 với số tiền 24.000.000đ, sau đó ông K không có trả tiền lãi cho ông T.

Ông K xác định không có chuyển nhượng QSDĐ cho ông T và ông K nhận tiền của ông T là do vay tiền ông T, không có việc chuyển nhượng đất và giao đất cho ông T.

Sau đó, ông T chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H.

Trước đây, ông K có trồng thanh long nhưng do thanh long không có giá nên ông bỏ thanh long và ông Nguyễn Hữu T7 có chặt phá thanh long để trồng lúa.

Ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vô hiệu HĐCN QSDĐ số 001038, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Đỗ Thị M chứng thực ngày 26/6/2023.

- Vô hiệu HĐCN QSDĐ số 1612, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Đỗ Thị M chứng thực ngày 18/8/2023.

- Vô hiệu Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông Phạm Văn H với Ngân hàng N đối với thửa đất số 253.

Ông K yêu cầu ông T bồi thường số tiền tổng cộng là 1.054.000.000đ bao gồm: thiệt hại cây thanh long là 456.000.000đ, thiệt hại về cây ổi là 150.000.000đ, hệ thống tưới tiêu 1.000.000đ, 01 lu sành chứa nước là 1.000.000đ, thu nhập bị mất là do sản xuất nông nghiệp từ cây trồng 120.000.000đ, tiền thuê luật sư 300.000.000đ.

*Bị đơn ông Phạm Văn T do ông Phạm Quốc T1 đại diện trình bày:* Ngày 26/6/2023, ông T có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 253 tờ bản đồ số 4 diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Long An của ông K với giá 800.000.000đ, hai bên đã làm thủ tục và ông T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ.

Ông K đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T. Ngày 18/8/2023 ông T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông H với giá 1.000.000.000đ. Ông T đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H.

Ông T không đồng ý toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của ông K.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K thì ông T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi vô hiệu do ông K cho rằng là hợp đồng vay nên ông T chỉ yêu cầu ông K trả tiền 800.000.000đ số tiền hợp đồng chuyển nhượng đất, tiền lãi tính đến thời điểm xét xử, mức lãi suất 20%/năm từ ngày 26/6/2023.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H do ông Hồ Văn P vắng mặt nhưng quá trình tố tụng có ý kiến như sau:* Ngày 18/8/2023 ông Phạm Văn H có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 253, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Long An của ông T với giá 1.000.000.000đ, hai bên đã làm thủ tục sang tên và ông H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H có cho ông Nguyễn Hữu T7 thuê với giá 10.000.000đ/năm, ông H đã nhận đủ tiền của ông T7, hợp đồng thuê không có lập văn bản, thỏa thuận khi nào lấy lại thì ông H sẽ báo. Sau đó, ông T7 phá thanh long và chuyển sang trồng lúa có xảy ra tranh chấp với ông K.

Đối với số tiền thuê 10.000.000đ mà ông H đã nhận của ông T7, giữa ông H và ông T7 tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K thì ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi vô hiệu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N có đơn đề nghị vắng mặt nhưng có ý kiến như sau:*

Ông Phạm Văn H có vay vốn tại A Chi nhánh khu vực Cầu V theo Hợp đồng tín dụng số 6617-LAV-202300901, số tiền 2.000.000.000đ, ngày vay 25/10/2023, hạn trả ngày 25/10/2028, dư nợ đến ngày 08/11/2024 là 1.500.000.000đ, nợ lãi đến ngày 08/11/2024 là 6.328.767đ.

Tài sản đảm bảo là QSDĐ thửa số 426, 460, 112 cùng tờ bản đồ số 6 cùng tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An và thửa đất số 253 tờ bản đồ số 4 tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

Do hợp đồng vay chưa đến hạn trả nên ngân hàng chưa có yêu cầu đòi nợ. Nếu ông Phạm Văn H và bà Đặng Thị Thu T5 vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng thì ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một bằng vụ án khác.

Ngân hàng đề nghị trong trường hợp có xử lý tài sản ưu tiên trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng trước.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan VPCC Đỗ Thị M do ông Trần Văn C đại diện vắng mặt nhưng có ý kiến như sau:* VPCC khẳng định làm đúng theo trình tự thủ tục Luật Công chứng. VPCC yêu cầu được vắng mặt tại các cuộc hòa giải, phiên tòa xét xử và trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan VPCC Lê Thị Thanh do bà Lê Thị T6 đại diện vắng mặt nhưng có ý kiến như sau:* Ngày 25/10/2023 VPCC Lê Thị T6 có công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng 2786, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Thu T5 với Ngân hàng N -Chi nhánh khu vực Cầu V do bà Nguyễn Ngọc H1 làm đại diện, tài sản thế chấp là QSDĐ thửa số 253, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An đứng tên Phạm Văn H.

Việc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Thu T5 thỏa thuận giao kết hợp đồng thế chấp QSDĐ với Ngân hàng N -Chi nhánh khu vực Cầu V do bà Nguyễn Ngọc H1 làm đại diện được VPCC Lê Thị Thanh công C1 là đúng đắn, phù hợp với quy định pháp luật và Luật công chứng. Việc các nguyên bị đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Vì lý do công việc, VPCC Lê Thị Thanh xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Ngọc T3 vắng mặt nhưng tại bản tự khai có ý kiến:* Bà và ông Phạm Văn T là vợ chồng. Ngày 26/6/2023, bà biết việc ông T nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa số 253, tờ bản đồ số 4 của ông K với giá 800.000.000đ. Sau khi ông T giao tiền cho ông K thì ông K đã giao đất cho ông T sử dụng.

Ngày 18/8/2023, bà và ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 253 cho ông Phạm Văn H với giá 1.000.000.000đ và đã giao QSDĐ cho ông H sử dụng cho đến nay.

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng L có ý kiến như sau:* Bà là vợ của ông Đặng Đăng Trọng K (có đăng ký kết hôn năm 2009). QSDĐ thửa số 253 là tài sản riêng của ông K được cha mẹ tặng cho.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu T5 có đơn đề nghị vắng mặt, tại bản tự khai ngày 27/8/2025 có ý kiến như sau:* Bà là vợ của ông Phạm Văn H. Bà thống nhất như lời trình bày của chồng là ông H và người đại diện theo ủy quyền của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số số 120/2025/DS-ST, ngày 25-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Tây Ninh quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 500, Điều 503, Điều 468, Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Điều 137, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 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 một phần yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đăng

Trọng K về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản với ông Phạm Văn T.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001038, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 26/6/2023 giữa ông Đặng Đăng Trọng K và ông Phạm Văn T.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1612, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng thực ngày 18/8/2023 giữa ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn H.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Đăng Trọng K về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ số 90b/HĐTC ngày 25/10/2023 giữa ngân hàng N và ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Thu T5 do Văn phòng C3 chứng nhận đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 4 tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T về giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu.

3.1. Buộc ông Phạm Văn T hoàn trả cho ông Đặng Đăng Trọng K số tiền là giá trị quyền sử dụng đất là 1.422.050.100đ (Một tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn, một trăm đồng).

3.2. Buộc ông Đặng Đăng Trọng K trả cho ông Phạm Văn T số tiền gốc 800.000.000đ và tiền lãi 358.117.300đ, tổng cộng 1.158.117.300đ (Một tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, một trăm mười bảy nghìn, ba trăm đồng).

3.3. Ông Phạm Văn H được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã V, tỉnh Tây Ninh).

3.4. Đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai làm các thủ tục cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Đăng Trọng K yêu cầu ông Phạm Văn T bồi thường thiệt hại số tiền 1.054.000.000đ (Một tỷ, không trăm năm mươi bốn triệu đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2025 Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Tây Ninh Quyết định Kháng nghị bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 5-Tây Ninh về tính giá trị thực tế trên diện tích đất, án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 10/10/2025 nguyên đơn là ông Đặng Đăng Trọng K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng – ông K yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét, xác định ngân hàng là người thứ ba ngay tình là không đúng, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu xác định lỗi 50% của mỗi bên là không đúng, tính tiền lãi vay không đúng do tháng đầu ông K đã đóng 24.000.000 đồng nên phải tính lãi tháng tiếp theo. Nếu không huỷ án thì xác định lỗi 100% thuộc ông T và đề nghị sửa bản án sơ thẩm giao quyền sử dụng đất cho ông K.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của ông H và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5-Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T; giữa ông T và ông H. Buộc ông T trả giá trị đất cho ông K, buộc ông K trả 800.000.000 đồng tiền vốn vay và tiền lãi cho ông T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 25/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực - Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 9 và ngày 10/10/2025 Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Tây Ninh Quyết định Kháng nghị bản án sơ thẩm; nguyên đơn là ông Đặng Đăng Trọng K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm xác định đúng các quan hệ tranh chấp, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng và giải quyết các quan hệ tranh chấp có yêu cầu của đương sự nên không có việc vi phạm tố tụng. Yêu cầu huỷ án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Ngày 26/6/2023 ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 4 loại đất chuyên trồng lúa nước cho ông T với giá 800.000.000 đồng. Ngày 18/8/2023 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Văn H với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 25/10/2023 ông H đã thế chấp diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 4 để vay tiền ngân hàng.

[2.1] Ông K cho rằng vay tiền 800.000.000 đồng của ông T, thời hạn vay là 06 tháng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 4 cho ông T là để đảm bảo tiền vay chứ thực tế ông không sang nhượng đất cho ông T. Căn cứ vào chứng cứ fie ghi âm do ông K cung cấp cuộc nói chuyện giữa ông K và ông T – được ông T xác định đã nói: “Mày vay tám trăm triệu, không đóng lời lãi gì hết, qua 2, 3 tháng tao có quyền bán”. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T xác lập ngày 26/6/2023 là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông K và ông T là có căn cứ.

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.977,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 4 từ ông T. Ngày 25/10/2023 ông H thế chấp toàn bộ diện tích đất trên để vay tiền Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông H đúng theo trình tự thủ tục nên có hiệu lực và đảm bảo quyền lợi của ngân hàng là người thứ ba ngay tình công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T xác lập ngày 26/6/2023 là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu, hợp đồng vay tiền có hiệu lực. Tuy nhiên, diện tích đất trên ông T đã chuyển nhượng cho ông H và ông H đã thế chấp vay tiền ngân hàng. Mặt khác, một phần diện tích đất 1.411,9 m<sup>2</sup>/4.977,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 4 đã bị nhà nước thu hồi, số tiền bồi thường ông H đã nhận là 695.292.118 đồng nên không phải tuyên vô hiệu mà buộc ông T trả lại giá trị đất 2.035.920.200 đồng cho ông K là phù hợp.

[2.4] Về xác định lỗi, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T là giả tạo, hợp đồng vay có hiệu lực. Căn cứ fie ghi âm do ông K cung cấp cuộc nói chuyện giữa ông K và ông T có cơ sở xác định là ông K vay của ông T là 800.000.000 đồng thời hạn vay là 06 tháng và vay có lãi. Ông T cho rằng do ông K không đóng tiền lãi nên ông sang nhượng đất và thực tế ngày

26/6/2023 ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đến ngày 18/8/2023 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Văn H. Như vậy, ông T là người có lỗi nên buộc ông T trả 100% giá trị đất mà các bên thống nhất ( $4.977,8m^2 \times 409.000 \text{ đồng}/m^2 = 2.035.920.200 \text{ đồng}$ ) cho ông K là phù hợp.

[2.5] Về hợp đồng vay tiền, ông T yêu cầu ông K trả số tiền 800.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi tính từ ngày 26/6/2023 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất 20%/năm. Ông K cho rằng có vay của ông T số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 06 tháng và đã đóng được 01 tháng tiền lãi là 24.000.000 đồng nhưng ông T không thừa nhận tiền lãi, ông K không cung cấp được chứng cứ, chứng minh. Do vậy, tiền lãi được tính từ ngày vay 26/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2025 là 02 năm 02 tháng 29 ngày  $\times 1,66\% \times 800.000.000 \text{ đồng} = 358.117.300 \text{ đồng}$ . Tổng cộng tiền vốn và lãi ông K phải trả cho ông T là 1.158.117.300 đồng.

[3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, ông K yêu cầu ông T bồi thường số tiền tổng cộng là 1.054.000.000đ bao gồm: thiệt hại cây thanh long là 456.000.000 đồng, thiệt hại về cây ổi là 150.000.000 đồng, hệ thống tưới tiêu 1.000.000 đồng, 01 lu sành chứa nước là 1.000.000 đồng, thu nhập bị mất là do sản xuất nông nghiệp từ cây trồng 120.000.000 đồng, tiền thuê luật sư 300.000.000 đồng. Ông T không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông K.

Xét thấy, diện tích đất  $4.977,8m^2$  thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 4 là loại đất chuyên trồng lúa nước; ông K cho rằng trên đất ông có trồng cây thanh long và ổi. Tuy nhiên tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng là đất trồng lúa, không có cây trồng công trình trên đất. Sau khi ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì ông H thuê người thu dọn cây trồng trên đất và cho ông T8 thuê lại đất để trồng lúa. Ông K cho rằng trên đất trồng cây thanh long và cây ổi và yêu cầu bồi thường nhưng xác định có bao nhiêu cây thanh long, cây ổi và giá trị của cây trồng thì chỉ phía ông K đưa ra mà không có biên bản ghi nhận; ông T và ông H cho rằng cây trồng trên đất không còn giá trị sử dụng mới phá bỏ. Mặt khác, ông K vay tiền nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không quản lý đất và tài sản trên đất, kịp thời báo cáo chính quyền địa phương khi ông H thu dọn cây trồng trên đất. Ông K cũng có lỗi và các chứng cứ ông K cung cấp chưa đủ cơ sở vững chắc để buộc ông T và ông H bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu của ông T9 là có căn cứ. Ông khương kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông K, chấp nhận kháng cáo của ông H và kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 5 – Tây Ninh; chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm xác định lại tiền án phí sơ thẩm các đương sự phải chịu, án phí phúc thẩm dân sự các đương sự không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Đặng Đăng Trọng K, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H; chấp nhận kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Tây Ninh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 120/2025/DS-ST, ngày 25-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 500, Điều 503, Điều 468, Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Điều 137, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đăng Trọng K về việc yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001038, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 26/6/2023 giữa ông Đặng Đăng Trọng K và ông Phạm Văn T.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1612, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng thực ngày 18/8/2023 giữa ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn H.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ số 90b/HĐTC ngày 25/10/2023 giữa ngân hàng N và ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị Thu T5 do Văn phòng C3 chứng nhận đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 4 tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

2. Buộc ông Phạm Văn T hoàn trả cho ông Đặng Đăng Trọng K số tiền 2.035.920.200đ (hai tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi nghìn, hai trăm đồng).

Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T chưa trả số tiền trên thì ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc ông Đặng Đăng Trọng K trả cho ông Phạm Văn T số tiền 1.158.117.300đ (một tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, một trăm mười bảy nghìn, ba trăm đồng).

Kể từ ngày 26-9-2025, ông Đặng Đăng Trọng K còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho ông Phạm Văn T cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ

luật Dân sự

4. Ông Phạm Văn H được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã V, tỉnh Tây Ninh).

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Đăng Trọng K yêu cầu ông Phạm Văn T bồi thường thiệt hại số tiền 1.054.000.000đ (một tỷ, không trăm năm mươi bốn triệu đồng).

6. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T phải nộp số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) trả cho ông Đặng Đăng Trọng K.

#### **7. Án phí dân sự:**

*Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Đặng Đăng Trọng K phải nộp số tiền 81.142.300 (tám mươi một triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm) đồng sung vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 21.810.000đ (Hai mươi một triệu, tám trăm mười nghìn đồng) theo biên lai 0002991 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và 1.200.000đ (Một triệu, hai trăm nghìn đồng) theo biên lai 0009775 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5-Tây Ninh). Ông K nộp còn phải nộp tiếp số tiền 58.132.300 (năm mươi tám triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm) đồng.

- Ông Phạm Văn T phải nộp số tiền 72.718.400 (bảy mươi hai triệu, bảy trăm mười tám nghìn, bốn trăm) đồng sung vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.933.000đ (Hai mươi hai triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0016763 ngày 11/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5-Tây Ninh). Ông Phạm Văn T còn phải nộp tiếp số tiền 49.785.400 (bốn mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm) đồng.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Đặng Đăng Trọng K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0008591 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0007992 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 5 -TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Lê Hữu Chiến**