| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: 828/2025/DS-PT
Ngày: 24/12/2025
*V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Bà Dương Thúy Hằng

*Các Thẩm phán*: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Phạm Thị Hồng Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 603/2025/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 729/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Chị Lê Thị Thúy V, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 178, đường R, khu phố E, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 468, tổ C, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh) (hợp đồng ủy quyền ngày 10/10/2023); có đơn đề nghị vắng mặt.

*2. Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963; bà Lê Thị N, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Số 132, hẻm 11, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà N*: Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 132, hẻm 11, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) (hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2024); có mặt.

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

- Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 132, hẻm 11, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) (có yêu cầu độc lập); có mặt.

- Anh Phan Tấn V, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 178, đường R, khu phố E, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP A (gọi tắt ACB); địa chỉ trụ sở: Số 442 K, Phường E, Quận c, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh) (có yêu cầu độc lập).

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Từ Tiến P - Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ.

*Người được ủy quyền*: Anh Nguyễn Vũ D; anh Võ Minh T - nhân viên xử lý nợ; địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà ACB, số 444A-446 C, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, thành phố Hồ Chí Minh); anh Dũng vắng mặt; anh Tuấn có mặt.

*Người kháng cáo*: Ngân hàng TMCP A (gọi tắt ACB) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 12/01/2023, ông T1 và bà N có làm hợp đồng ủy quyền cho chị T, phạm vi ủy quyền*: "Chị T thay mặt ông T1 bà N để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin chuyển mục đích sử dụng đất, quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, ký phụ lục, sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, xóa thế chấp, xin phép xây dựng, đo đạc, tách, hợp thửa, ký tứ cận, ký tăng giảm, sửa chữa, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi, gia hạn thời hạn sử dụng đất, chỉnh lý tài sản, cấp đổi chủ quyền, đặt cọc, nhận tiền cọc, hủy hợp đồng đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy (hoặc chấm dứt) hợp đồng chuyển*

*nhượng hoặc hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công, cấp đổi chủ quyền, chuyển mục đích sử dụng), nhận lại giấy đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 670934, số vào sổ cấp GCN: CH03353 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/9/2014, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh".*

Trên cơ sở giấy ủy quyền, ngày 10/02/2023, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng với chị V phần đất diện tích 272,2 $m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá theo hợp đồng là 500.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào ngày 10/02/2023; giá chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng. Chị V đã giao chị T số tiền 1.700.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào, không có lập giấy tờ về việc giao nhận tiền do ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì giao tiền. Chị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 468948 ngày 23/02/2023, số vào sổ cấp GCN: CS11693 (sau đây ghi tắt là QSDĐ); ông T1 bà N hẹn đến tháng 5/2023 giao nhà đất nhưng không thực hiện nên chị V khởi kiện.

Giấy *"Hôm nay ngày 10/02/2023 tôi có nhận cọc của anh Phan Tấn V, chị Lê Thị Thúy V số tiền 1.700.000.000 đồng, nếu trong 2 tháng tôi trả lại 2.000.000.000 đồng thì giấy cam kết này hủy"* do chị T cung cấp chị V không giữ bản chính, xác định chữ ký, họ và tên chị V trong giấy này là do chị V ký, viết; nội dung không biết chữ do ai viết, số tiền 1.700.000.000 đồng là tiền mua nhà và đất, chị V không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/02/2023, không đồng ý trả thêm số tiền 3.300.000.000 đồng như chị T yêu cầu.

Nay yêu cầu ông T1 và bà N giao trả cho chị V phần đất diện tích 272,2 $m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và nhà cấp 4 trên đất. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:*

Ngày 12/01/2023, ông T1 và bà N có làm hợp đồng ủy quyền cho chị T, phạm vi ủy quyền: *"Chị T thay mặt ông T1 bà N để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin chuyển mục đích sử dụng đất, quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, thế chấp…đặt cọc, nhận tiền cọc, hủy hợp đồng đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy (hoặc chấm dứt) hợp đồng*

*chuyển nhượng hoặc hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công, cấp đổi chủ quyền, chuyển mục đích sử dụng), nhận lại giấy đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 670934, số vào sổ cấp GCN: CH03353 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/9/2014, thửa đất số 504…*"

Ba mẹ chị không biết việc chị vay tiền của chị V, anh V thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14; vay tiền vào ngày 10/02/2023, nhưng anh V, chị V yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin, ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào xong thì anh V đưa tiền mặt cho chị nhận 1.700.000.000 đồng, anh V ghi giấy nếu trong hai tháng chị trả lại 2.000.000.000 đồng thì giấy cam kết này hủy, bản chính anh V, chị V giữ, chị chỉ chụp ảnh lại cung cấp cho Tòa án.

Chị T thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/02/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào. Nhưng đây là ký hợp đồng chuyển nhượng che đậy việc vay tiền thế chấp tài sản, chị vay tiền của anh V, chị V 1.700.000.000 đồng, 02 tháng phải trả 2.000.000.000 đồng là tính lãi 8%/tháng; tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hai bên không có thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là bao nhiêu, chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo chị giá nhà đất hiện nay là 5.000.000.000 đồng, nếu anh V, chị V muốn lấy nhà đất thì khấu trừ (5.000.000.000 đồng – 1.700.000.000 đồng = 3.300.000.000 đồng) giao số tiền 3.300.000.000 đồng cho ba mẹ chị. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay ba mẹ chị vẫn ở tại nhà đất này chưa giao nhà đất cho chị V.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:*

Chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 giữa bên chuyển nhượng ông T1, bà N ủy quyền cho chị T và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Thúy V đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ 14, diện tích 272,2 $m^2$ tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T1, bà N; chị T sẽ trả cho vợ chồng chị V, anh V số tiền vay gốc 1.700.000.000 đồng và lãi theo mức 0,83%/tháng tính từ ngày 10/02/2023 đến ngày Tòa án xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần A:*

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A do anh Nguyễn Vũ D, anh Võ Minh T là người được ủy quyền trình bày:

Trước đây ngày 23/3/2023, anh V và chị V thế chấp QSDĐ thửa đất số 504, tờ bản đồ 14, diện tích 272,2 $m^2$ tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh vay tiền của Ngân hàng ACB. Ngày 20/9/2023, Ngân hàng và anh V, chị V ký hợp đồng cấp tín dụng số TN1.CN 5235.180923, vay số tiền 2.300.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu đồng, bổ sung vốn kinh doanh cửa sắt, nhôm, kính, thời hạn vay là 10 tháng.

Giải ngân thành 03 khế ước nhận nợ :

+ Ngày 14/12/2023 giải ngân 01 khế ước 900.000.000 đồng ;

+ Ngày 21/12/2023 giải ngân 01 khế ước 900.000.000 đồng ;

+ Ngày 26/12/2023 giải ngân 01 khế ước 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, ngày 21/02/2023 anh V và chị V vay tiền, cấp thẻ tín dụng hạn mức 100.000.000 đồng.

Từ ngày 15/5/2024, anh V và chị V vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, do đó theo thỏa thuận giữa hai bên ngày 10/8/2024 Ngân hàng ACB ra thông báo thu hồi nợ trước hạn toàn bộ khoản vay, đã gửi thông báo cho chị V nhận.

Khi vay tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 504, tờ bản đố số 14 tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 468948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/02/2023, chị Lê Thị Thúy V đứng tên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TNI.BĐCN.221.220323 ngày 23/3/2023.

Nay yêu cầu vợ chồng chị V và anh V trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 2.641.501.292 đồng. Trong đó gốc là 2.320.224.057 đồng, lãi trong hạn 106.331.703 đồng, lãi quá hạn 205.298.597 đồng, phạt chậm trả lãi là 9.646.939 đồng. Buộc chị V và anh V phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng hai bên đã ký kể từ ngày 18/4/2025 đến khi trả xong nợ.

Nếu chị V và anh V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 504, tờ bản đố số 14 tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 468948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/02/2023, chị Lê Thị Thúy V đứng tên.

** Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thúy V, anh Phan Tấn V:*

Tại bản tự khai ngày 12/11/2024 anh V, chị V trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ACB thì anh chị đồng ý, thống nhất với yêu cầu khởi kiện, đồng thời anh chị thống nhất đồng ý với phương án xử lý tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025 thể hiện trên phần đất thửa số 504 có nhà cấp 4, xung quanh nhà có hàng rào kẽm B40.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/5/2025 của Hội đồng định giá:

+ Giá đất thực tế: 250.000.000 đồng/m ngang x 8,75 m ngang = 2.187.500.000 đồng;

+ Nhà cấp 4: 107.622.640 đồng;

+ Mái che: 7.205.000 đồng.

Tổng cộng: 2.302.327.640 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Anh Trọng yêu cầu ông T1, bà N giao trả nhà đất cho chị V.

Chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 ký giữa chị và chị V; chị trả cho anh V, chị V số tiền vay 1.700.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật là 0,83%/tháng, tính từ ngày 10/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa Ngân hàng A và anh V, chị V.

Người được ủy quyền của của Ngân hàng: Yêu cầu anh V, chị V trả cho Ngân hàng A tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 2.641.501.292 đồng. Trường hợp anh V, chị V không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*Tại Bản án số 98/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh) đã quyết định:*

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp đòi tài sản" của chị Lê Thị Thúy V đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị N về yêu cầu ông T1 và bà N trả lại nhà đất tại thửa số 504, tờ bản đồ số 14, diện tích 272,2 $m^2$ tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Bích T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023, số công chứng 490 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào đối với phần đất diện tích 272,2 $m^2$ thửa số 504 tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh ký giữa chị Nguyễn Thị Bích T và chị Lê Thị Thúy V vô hiệu.

Buộc chị T trả cho anh Phan Tấn V và chị Lê Thị Thúy V tiền vay gốc và lãi là 2.095.080.000 (hai tỷ không trăm chín mươi lăm triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng. Trong đó tiền gốc là 1.700.000.000 đồng, tiền lãi là 395.080.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 272,2 $m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 468948, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/02/2023 chị Lê Thị Thúy V đứng tên, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà N theo quyết định của bản án này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A

Buộc anh Phan Tấn V và chị Lê Thị Thúy V trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 2.641.501.292 (hai tỷ sáu trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm lẽ một nghìn hai trăm chín mươi hai) đồng. Trong đó gốc là 2.320.224.057 đồng, lãi trong hạn 106.331.703 đồng, lãi quá hạn 205.298.597 đồng, phạt chậm trả lãi là 9.646.936 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 4022195.21.641 ngày 23/3/2023, số công chứng 1.845, quyển số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh giữa Ngân hàng TMCP A - CN Tây Ninh với anh Phan Tấn V, chị Lê Thị Thúy V vô hiệu. Ngân hàng không có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/6/2025 Ngân hàng TMCP A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

*Tại phiên toà phúc thẩm*:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP A trình bày*: Chị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 468948 ngày 23/02/2023, số vào sổ cấp GCN: CS11693, diện tích 272,2 $m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) và nhà cấp 4 trên đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị V là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ. Khi cho vay Ngân hàng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chổ phần đất thế chấp, đã tiến hành chụp hình bên trong và bên ngoài tài sản thế chấp, tại thời điểm ngân hàng thẩm định không có ai sinh sống trong căn nhà. Do đó việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là đúng quy định của pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng.

*Chị Nguyễn Thị Bích T trình bày*: Chị vay tiền của chị V, anh V bằng cách ký hợp đồng không chuyển nhượng phần đất cho chị V, anh V không phải chuyển nhượng phần đất trên cho chị V. Chị V thế chấp tài sản trên vay ngân hàng chị không biết, cha mẹ chị sinh sống ổn định trên đất cho đến nay. Chị không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP A được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Lê Thị Thúy V là anh Nguyễn Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh Phan Tấn V có đơn đề nghị xét xử

vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Văn T, anh Phan Tấn V theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A thấy rằng:

[2.1] Ngày 12/01/2023, ông T1 và bà N có làm hợp đồng ủy quyền cho chị T, phạm vi ủy quyền: *"Chị T thay mặt ông T1 bà N để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền ... nhận tiền chuyển nhượng, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy ... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 670934, số vào sổ cấp GCN: CH03353 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/9/2014, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh".*

[2.2] Ngày 10/02/2023, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng với chị V phần đất diện tích 272,2 $m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá theo hợp đồng là 500.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào ngày 10/02/2023; giá chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng. Chị V đã giao chị T số tiền 1.700.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào. Chị T ký nhận có nội dung *"Hôm nay ngày 10/02/2023 tôi có nhận cọc của anh Phan Tấn V, chị Lê Thị Thúy V số tiền 1.700.000.000 đồng, nếu trong 2 tháng tôi trả lại 2.000.000.000 đồng thì giấy cam kết này hủy"*.

[2.3] Ngày 23/3/2023, anh V và chị V thế chấp QSDĐ thửa đất số 504 cho Ngân hàng A - CN Tây Ninh (gọi tắt là ACB) để vay số tiền vốn gốc là 2.300.000.000 đồng.

[2.4] Tại hồ sơ thẩm định ngày 10/3/2023 của Ngân hàng thể hiện, Ngân hàng đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp phù hợp theo quy định của pháp luật, khi thẩm định tài sản hiện trạng là nhà trống, quá trình thẩm định có chụp hình bên ngoài và bên trong tài sản, anh V, chị V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký vào biên bản thẩm định. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T trình bày có thời gian chị có cho vợ chồng anh V, chị V mượn chìa khóa đi xem nhà đất, thời gian này cha mẹ chị đi về ngoại như vậy tại thời điểm Ngân hàng thẩm định, Ngân hàng không thể biết được ông T1, bà N là cha mẹ chị T đang sinh sống trên đất. Do đó trong vụ việc này chị T là người có lỗi đã giúp cho chị V, anh V thế chấp tài sản mà chị biết là không hợp pháp, tạo điều kiện để chị V có tài sản thế chấp ngân hàng nên chị T phải chịu trách nhiệm về tài sản mà chị V thế chấp vay vốn.

[2.4] Từ những căn cứ nêu trên nhận thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa chị T với chị V vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên hợp đồng thế chấp tài sản tại phần đất diện tích 272,2$m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14 tọa lạc khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật, được đăng ký thế

chấp, các đương sự không có khiếu nại về việc thế chấp này nên hợp đồng thế chấp phần đất diện tích 272,2m$^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14 không bị vô hiệu do chị T biết chị V thế chấp tài sản để vay ngân hàng, Ngân hàng nhận thế chấp là ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự và Hướng dẫn tại Công văn 64/2019 ngày 03/4/2019, Công văn số 02/TANDTC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao; mục 1, Phần III "…*2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*". Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng ACB; sửa một phần bản án sơ thẩm; tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 4022195.21.641 ngày 23/3/2023, số công chứng 1.845, quyển số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh giữa Ngân hàng TMCP A - CN Tây Ninh với anh Phan Tấn V, chị Lê Thị Thúy V đối với phần đất diện tích 272,2m$^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14 có hiệu lực, thửa đất số 504 nêu trên là tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa chị V, anh V với Ngân hàng ACB.

[2.5] Chị T, ông T1, bà N có quyền khởi kiện chị V yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản thế chấp bị xử lý để thánh toán nghĩa vụ bảo đảm cho Ngân hàng hoặc yêu cầu chị V thực hiện nghĩa vụ hoàn lại nếu ông T1 bà N đã thanh toán thay nghĩa vụ chị V, anh V với Ngân hàng.

[3] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A.

- Sửa Bản án dân sư sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh).

Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 131, 328, 466, 468, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, 92 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí Tòa án quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp đòi tài sản" của chị Lê Thị Thúy V đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị N về yêu cầu ông T1 và bà N trả lại nhà đất tại thửa số 504, tờ bản đồ số 14, diện tích 272,2 $m^2$ tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Bích T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023, số công chứng 490 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào đối với phần đất diện tích 272,2 $m^2$ thửa số 504 tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh ký giữa chị Nguyễn Thị Bích T và chị Lê Thị Thúy V vô hiệu.

Buộc chị T trả cho anh Phan Tấn V và chị Lê Thị Thúy V tiền vay gốc và lãi là 2.095.080.000 (hai tỷ không trăm chín mươi lăm triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng. Trong đó tiền gốc là 1.700.000.000 đồng, tiền lãi là 395.080.000 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 272,2 $m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A.

Buộc anh Phan Tấn V và chị Lê Thị Thúy V trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 2.641.501.292 (hai tỷ sáu trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm lẽ một nghìn hai trăm chín mươi hai) đồng. Trong đó gốc là 2.320.224.057 đồng, lãi trong hạn 106.331.703 đồng, lãi quá hạn 205.298.597 đồng, phạt chậm trả lãi là 9.646.936 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: TNI.BĐCN.221.220323 ngày 23/3/2023, số công chứng 1.845, quyển số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh giữa Ngân hàng TMCP A - CN Tây Ninh với anh Phan Tấn V, chị Lê Thị Thúy V đối với phần đất diện tích 272,2$m^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14 tọa lạc khu phố Hiệp Bình, phường

Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực. Phần đất diện tích 272,2m$^2$, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 14 nêu trên là tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số TNI.CN 5235.180923 ngày 20/9/2023. Trường hợp anh Phan Tấn V, chị Lê Thị Thúy V không thực hiện và thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ.

Chị T, ông T1, bà N có quyền khởi kiện chị V yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản thế chấp bị xử lý để thánh toán nghĩa vụ bảo đảm cho Ngân hàng hoặc yêu cầu chị V thực hiện nghĩa vụ hoàn lại nếu chị T, ông T1, bà N đã thanh toán thay nghĩa vụ chị V, anh V với Ngân hàng.

5. Về chi phí tố tụng:

Chị Lê Thị Thúy V phải chịu tiền chi phí định giá là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Anh Trọng đã nộp tạm ứng 2.000.000.000 đồng và đã chi phí xong.

Anh Phan Tấn V và chị Lê Thị Thúy V phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng. Ngân hàng TMCP A đã nộp tạm ứng 900.000 đồng và đã chi phí xong nên anh V và chị V phải nộp 900.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Lê Thị Thúy V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do anh Trọng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002002 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Lê Thị Thúy V và anh Phan Tấn V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 84.830.026 (tám mươi bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn không trăm hai mươi sáu) đồng và 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng do tuyên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực.

- Chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 73.901.600 (bảy mươi ba triệu chín trăm lẽ một nghìn sáu trăm) đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002955 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Tây Ninh), chị T còn phải nộp là 73.601.600 đồng.

- Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí đã nộp 40.363.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0003479 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Tây Ninh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu số 0000373 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 10-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

**Dương Thúy Hằng**