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

Bản án số: 822/2026/DS-PT
Ngày: 22- 6-2026
Về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

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: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thuý Lành

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn, *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 Tho, *Kiểm sát viên.*

Ngày 22 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 04 năm 2026 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 23 tháng 09 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 346/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1980

2. Ông Trần Công T, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đoàn Nguyễn Chí T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: A khu phố B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985

Địa chỉ thường trú: Số G Khóm L, phường M, tỉnh An Giang.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số F B, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh (xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Trọng H1 (H3), sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn V, sinh năm 1978

Địa chỉ thường trú: Số G Khóm L, phường M, tỉnh An Giang. (vắng mặt).

4. Anh Trần Công L1, sinh năm 2005 (vắng mặt).

5. Chị Trần Thị Thu T2, sinh ngày 06/02/2007 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

6. Ngân hàng TMCP Q (N1)

Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H2 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trường G, sinh năm: 1998 – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng

Địa chỉ: Số A H, phường L, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

7. Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh

Địa chỉ trụ sở: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

8. Văn phòng C2

Địa chỉ trụ sở: Ấp Chánh, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T3 – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

9. Văn phòng C3 (xin vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số G ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L2 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

10. Văn phòng C4

Địa chỉ trụ sở: Ô7 khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Công T, bà Trần Thị Thu C do ông Đoàn Nguyễn Chí T1 đại diện trình bày như sau:

Ngày 05/10/2021, do cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông T, bà C có vay của ông Nguyễn Quốc S số tiền 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), thời hạn vay là 01 năm, tức là đến ngày 05/10/2022 là hết hạn, lãi suất hai bên thỏa thuận là 3% mỗi tháng, tức là mỗi tháng ông T, bà C đóng lãi cho ông S số tiền là 6.000.000đồng (sáu triệu đồng). Số tiền lãi ông S thu trước 01 tháng đầu. Việc vay mượn tiền giữa bà C và ông S có ký biên bản thỏa thuận về việc mượn tiền. Để đảm bảo cho khoản vay thì ông T, bà C có thế chấp thửa đất 627, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông S. Sau đó, ông S yêu cầu ông T, bà C đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên hợp đồng (ông S, bà L là hai anh em ruột và cùng chung vốn làm ăn). Từ khi vay tiền cho đến hết hạn hợp đồng là ngày 05/10/2022, ông T và bà C đều thực hiện việc đóng tiền lãi hàng tháng cho phía ông S, thế nhưng đến hạn thanh lý hợp đồng ông T, bà C đem tiền đến chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông S cứ hẹn lần hẹn lượt không đồng ý trả giấy lại cho ông T, bà C. Sau đó đến ngày 13/4/2023, ông T, bà C có đến nhà tìm ông S để chuộc giấy đất thì ông S có viết cho ông T, bà C giấy hẹn trong vòng 02 tháng sẽ ra công chứng để trả giấy đất lại, tuy nhiên bà L đã sang tên thửa đất nêu trên cho người khác và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q.

Nhận thấy việc làm của bà L, ông S làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà C, do đó ông T, bà C khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Thu C, ông Trần Công T với bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng C5 số 5844, quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V với ông Nguyễn Minh H, được Văn phòng C3 công chứng ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Trọng H1, được Văn phòng C6 công chứng ngày 22/04/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Trọng H1 với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh S1 ngày 25/05/2022 về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên buộc Ngân hàng TMCP Q phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Thu C và ông Trần Công T. Trường hợp ngân hàng TMCP Q không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ông T, bà C thống nhất theo ranh bản đồ địa chính của Mảnh trích đo địa chính số 29-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 14/5/2025, không tranh chấp đối với các khu B, C, D; thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/241-HD/TĐG LA–BĐS ngày 10/7/2025 của Công ty cổ phần T4.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc S vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có ý kiến trình bày.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, có đơn xin vắng mặt và có ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2024 như sau: Ông không biết bà L, ông quen biết ông S do người quen giới thiệu. Ông S có nhờ ông đứng tên phần đất nên giữa ông và bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông chỉ nhận đứng tên giúp ông S, không có nhận bất cứ lợi ích gì từ ông S hay bà L. Sau đó ông S có nói với ông nhờ ông ra văn phòng công chứng ký giấy để trả lại quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất nên ông có đến văn phòng công chứng Lê Ngọc M để ký giấy nhưng không biết ký giấy gì. Sau khi ký xong thì mọi giao dịch còn lại do ông S thỏa thuận giải quyết, ông không nhận bất cứ khoản tiền gì, không giao nhận đất với ai cũng không nhận bất cứ lợi ích gì từ ông S. Ông không biết ông H1 là ai, mọi giao dịch thỏa thuận đều qua ông S. Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L và ông, giữa ông và ông H1 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông đồng ý, không có ý kiến gì vì phần đất này ông chỉ đứng tên giúp ông S, ông không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp có phát sinh tranh chấp ông sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng H1 (Hửu) vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến trình bày.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Công L1 trình bày:*Anh là con ruột của ông T, bà C. Đối với tài sản tranh chấp trong vụ án là tài sản của cha mẹ anh, không phải là tài sản của anh nên anh không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Do bận việc nên anh đề nghị được vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu T2 trình bày: Chị là con ruột của ông T, bà C. Đối với tài sản tranh chấp trong vụ án là tài sản của cha mẹ chị, không phải là tài sản của chị nên chị không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Do bận việc nên chị đề nghị được vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (N1) do ông Mạc Phong V1 đại diện trình bày: Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là N1) - Chi nhánh T5 và ông Nguyễn Trọng H3 có ký kết hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay số 051/22/HĐCV-9321 ngày 25/05/2022 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/051/22/HĐCV-9321 ngày 25/05/2022, Số tiền vay 1.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng), mục đích vay Hoàn tiền mua bất động sản, ngày nhận nợ 25/05/2022, Thời hạn vay 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, lãi suất kỳ đầu tiên LSV kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên đến ngày 25/08/2022 là 12,5%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (-) Lãi suất cơ sở (LSCS) cộng (+) 4,2%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi là 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 25/05/2022, N1 đã giải ngân và ông Nguyễn Trọng H3 đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ 01/KUNN/051/22/HĐCV-9321 ngày 25/05/2022.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông H3 đã thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số DE 607860, số vào sổ cấp GCN CS 12644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/03/2022, cập nhật chuyển nhượng chủ sử dụng đất gần nhất ngày 19/05/2022, cụ thể thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2063, vị trí thửa đất ở xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 468 m^2, hình thức sử dụng sử dụng riêng.

Tài sản trên bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/05/2022, Số công chứng 4305, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An ngày 25/05/2022 và thỏa thuận tài sản gắn liền với đất ngày 25/05/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Trọng H3 đã thanh toán cho N1 số tiền tổng cộng là 111.503.509 đồng (Trong đó tiền gốc là 25.690.001 đồng, tiền lãi là 85.813.508 đồng) và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết, quá hạn kể từ ngày 26/12/2023 cho đến nay. N1 đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ nhưng ông Nguyễn Trọng H3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nay NCB khởi kiện yêu cầu độc lập buộc ông Nguyễn Trọng H3 (H1) thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/9/2025 là 1.642.640.135đồng, bao gồm nợ gốc là 1.074.309.999đồng, nợ lãi 568.330.136đồng. Buộc ông H3 tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 19/9/2025 cho đến khi ông H3 thanh toán hết khoản nợ;

Trường hợp ông H3 không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 627 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông H3 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ cho ngân hàng Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay là văn phòng C7) trình bày:

Văn phòng C2 (nay là văn phòng C7) thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Thu C, ông Trần Công T với bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng C5 số 5844, quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C2 đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 trình bày: Văn phòng C3 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V với ông Nguyễn Minh H ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C3 đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 trình bày: Văn phòng C6 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Trọng H1 ngày 22/04/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C6 đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày: Văn phòng C4 thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Trọng H3 với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh S1 ngày 25/05/2022 về việc thế chấp quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C4 đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 23 tháng 09 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã căn cứ căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 385, 398, 407, 408, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công T, bà Trần Thị Thu C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Quốc S.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Thu C, ông Trần Công T với bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng C5 số 5844, quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V với ông Nguyễn Minh H, được Văn phòng C3, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Trọng H1, được Văn phòng C6, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/04/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/05/2022 giữa ông Nguyễn Trọng H1 với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh S1 về việc thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên buộc Ngân hàng TMCP Q phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) cho bà Trần Thị Thu C và ông Trần Công T. Trường hợp ngân hàng TMCP Q không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C, ông T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh). Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

Buộc ông Nguyễn Trọng H3 (H1) có nghĩa vụ thanh toán cho N1 tổng số tiền tính đến ngày 18/9/2025 là 1.642.640.135 đồng, bao gồm nợ gốc là 1.074.309.999 đồng, nợ lãi 568.330.136 đồng.

Buộc ông Nguyễn Trọng H3 (H1) tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ ngày 19/9/2025 cho đến khi ông H3 (H1) thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/05/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Trọng H3 (Hữu) đối với quyền sử dụng thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Trọng H1 và Ngân hàng TMCP Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, cho rằng ngày 25/5/2022, Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Trọng H1 ký Hợp đồng cho vay số 051/22/HĐCV-9321 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 051/22/HĐTC-9321. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 607860 đứng tên ông Nguyễn Trọng H1.

Trước khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã kiểm tra hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hợp pháp cho ông Nguyễn Trọng H1, hợp đồng thế chấp được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C4 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng không biết việc giữa ông T, bà C với ông S, bà L có tranh chấp hoặc giao dịch vay tiền được che giấu dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên

Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là không đúng. Do đó, Ngân hàng đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/5/2022, số công chứng 4305, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H1 và Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với bà L chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng với ông S, là giao dịch giả tạo nên vô hiệu. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông T, bà C vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất, nhà ở và các công trình trên đất. Ngân hàng TMCP Q khi nhận thế chấp đã không xác minh đầy đủ hiện trạng sử dụng đất, không làm việc với những người đang quản lý, sử dụng tài sản, không lập biên bản ghi nhận ý kiến của người đang cư trú trên đất nên không đủ căn cứ xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q được thực hiện trong thời hạn luật định nên hợp lệ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², loại đất HNK, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh giữa bà C, ông T với bà L, giữa bà L, ông V với ông H và giữa ông H với ông H1 là giao dịch giả tạo, không có việc giao nhận đất thực tế. Gia đình ông T, bà C vẫn quản lý, sử dụng đất và nhà trên đất. Đối với hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Trọng H3 với Ngân hàng TMCP Q, mặc dù được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, nhưng Ngân hàng khi thẩm định đã thấy trên đất có nhà, có người quản lý sử dụng nhưng không xác minh, không ghi nhận ý kiến của người đang sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Q kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những đã đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm được xác định theo nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q và phần bản án sơ thẩm có liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền xử lý tài sản bảo đảm, nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T, bà Trần Thị Thu C với bà Nguyễn Thị Kim L.

Ngày 05/10/2021 bà Trần Thị Thu C có lập "Biên bản thỏa thuận về việc mượn tiền" với ông Nguyễn Quốc S, nội dung bà C mượn ông S số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, tài sản bảo đảm là thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, ngày 26/10/2021, ông T, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim L tại Văn phòng C2, số công chứng 5844, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Mặc dù hợp đồng được lập dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng căn cứ biên bản mượn tiền ngày 05/10/2021, giấy hẹn ngày 13/4/2023 của ông S về việc sẽ ra công chứng ký trả lại sổ đất thửa 627 cho bà C, cùng với thực tế sau khi ký hợp đồng ông T, bà C vẫn quản lý, sử dụng đất, trên đất có nhà cấp 4, nhà bếp, mái che, nhà vệ sinh, cây trồng do gia đình ông bà tạo lập, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/10/2021 giữa ông T, bà C và bà L là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với bà L vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V với ông Nguyễn Minh H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V với ông Nguyễn Minh H được Văn phòng C3, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², loại đất HNK toạ lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh H thừa nhận chỉ đứng tên giúp ông S, không quen biết bà L, không giao nhận tiền, không nhận đất, không hưởng bất kỳ lợi ích nào từ giao dịch. Việc ông H đứng tên trên hợp đồng chỉ là hình thức nhằm tiếp tục hợp thức hóa việc chuyển dịch quyền sử dụng đất từ giao dịch giả tạo vào ngày 26/10/2021 giữa ông T, bà C với bà L, ông S.

Vì giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà C với bà L đã bị vô hiệu nên bà L không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất này cho ông H. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông V với ông H là phù hợp với các Điều 117, 122, 124, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Trọng H3 (Hữu)

Ngày 22/4/2022, ông Nguyễn Minh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng H3 tại Văn phòng C6, số công chứng 6897, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², loại đất HNK, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Như đã nhận định ở mục [2.1] và [2.2], ông H không phải là người nhận chuyển nhượng thật sự, không quản lý, sử dụng đất, không giao nhận đất, không nhận tiền chuyển nhượng. Việc ông H tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H3 không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông H3, vì quyền của ông H được xác lập từ giao dịch giả tạo, không có thật về ý chí chuyển nhượng và không có việc giao nhận tài sản trên thực tế. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông H3 là có căn cứ.

[2.4] Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Trọng H3.

Ngày 25/5/2022, Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Trọng H3 ký Hợp đồng cho vay số 051/22/HĐCV-9321 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/051/22/HĐCV-9321, số tiền vay 1.100.000.000 đồng, mục đích vay hoàn tiền mua bất động sản, thời hạn vay 300 tháng. Ngân hàng đã giải ngân và ông H3 đã nhận nợ toàn bộ số tiền vay. Trong quá trình thực hiện, ông H3 chỉ thanh toán được 111.503.509 đồng, trong đó gốc 25.690.001 đồng, lãi 85.813.508 đồng, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ, quá hạn từ ngày 26/12/2023. Tính đến ngày 18/9/2025, ông H3 còn nợ Ngân hàng 1.642.640.135 đồng, gồm nợ gốc 1.074.309.999 đồng, nợ lãi 568.330.136 đồng.

Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được xác lập tự nguyện, có nội dung, hình thức phù hợp quy định pháp luật. Ông H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên cấp sơ thẩm buộc ông H3 thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận là đúng quy định tại các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 7, Điều 8, Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP.

[2.5] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng H3 với Ngân hàng TMCP Q.

Ngân hàng TMCP Q cho rằng hợp đồng thế chấp được ký đúng trình tự, thủ tục, ông H3 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm thế chấp nên Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình, thấy rằng:

Ngày 25/5/2022, ông Nguyễn Trọng H3 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 051/22/HĐTC-9321 với Ngân hàng TMCP Q để bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 051/22/HĐCV-9321. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 607860, số

vào sổ cấp GCN CS12644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/3/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng H3 ngày 19/5/2022, thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 4305, quyển số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 25/5/2022, hình thức đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, việc hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm mới chỉ là điều kiện về hình thức, không đương nhiên làm phát sinh hiệu lực nếu bên thế chấp không có quyền định đoạt hợp pháp đối với tài sản hoặc tài sản thế chấp có tình trạng thực tế làm cho đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Trong vụ án này, thửa đất số 627 không phải là đất trống. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024 thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4, nhà bếp, mái che, nhà vệ sinh, cây trồng và các công trình khác do ông T, bà C xây dựng, quản lý, sử dụng. Gia đình ông T, bà C vẫn sinh sống ổn định trên đất. Chính đại diện Ngân hàng cũng thừa nhận Ngân hàng có đến thẩm định thực tế một lần và thấy trên đất có căn nhà nhưng nhà khóa cửa.

Như vậy, tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng biết thửa đất đang do người khác quản lý, sử dụng, trên đất có nhà ở và công trình xây dựng không thuộc quyền sở hữu của ông H3. Với tư cách là tổ chức tín dụng chuyên nghiệp, khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay lớn 1.100.000.000 đồng, Ngân hàng phải có nghĩa vụ thẩm định, xác minh hiện trạng tài sản, người đang quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và phải làm rõ vì sao người đứng tên giấy chứng nhận không trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Việc Ngân hàng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận, trong khi thực tế thấy có nhà trên đất nhưng không xác minh người đang sinh sống, không lập biên bản ghi nhận ý kiến của ông T, bà C, không làm rõ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ai là thiếu sót nghiêm trọng trong quá trình nhận tài sản bảo đảm.

Do đó, không có căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, các hợp đồng chuyển nhượng làm căn cứ để ông H3 đứng tên trên giấy chứng nhận đều bị tuyên vô hiệu. Khi giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà C với bà L, giữa bà L, ông V với ông H, giữa ông H với ông H3 đều vô hiệu thì ông H3 không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 627 để thế chấp cho Ngân hàng. Theo các Điều 117, 122, 123, 131, 317, 318, 319, 320, 321 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên thế chấp phải có quyền đối với tài sản dùng để bảo đảm. Ông H3 không có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền dùng thửa đất này để bảo đảm nghĩa vụ vay của mình.

Ngoài ra, hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng thực tế nhà ở và công trình trên đất là của ông T, bà C, không có sự đồng ý của ông bà về viện thế chấp. Việc thế chấp tài sản gắn liền với đất nhưng không có ý kiến của chủ sở hữu tài sản trên đất làm cho đối tượng của

hợp đồng không thể thực hiện được đầy đủ. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

[2.6] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/5/2022 giữa ông Nguyễn Trọng H3 với Ngân hàng TMCP Q bị vô hiệu nên không phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m², loại đất HNK, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng. Quyền lợi của Ngân hàng vẫn được bảo đảm bằng nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Trọng H3 theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông H3 không tự nguyện thi hành án, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản hợp pháp khác của ông H3 theo quy định pháp luật.

[2.7] Đối với việc buộc Ngân hàng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hợp đồng thế chấp vô hiệu, Ngân hàng không còn căn cứ pháp luật để tiếp tục giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627. Cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà C. Trường hợp Ngân hàng không giao thì ông T, bà C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ các nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 385, 398, 407, 408, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công T, bà Trần Thị Thu C đối với bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Quốc S.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Thu C, ông Trần Công T với bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng C5 số 5844, quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V với ông Nguyễn Minh H, được Văn phòng C3, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Trọng H1, được Văn phòng C6, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/04/2022 đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/05/2022 giữa ông Nguyễn Trọng H1 với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh S1 về việc thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Buộc Ngân hàng TMCP Q phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) cho bà Trần Thị Thu C và ông Trần Công T.

Trường hợp ngân hàng TMCP Q không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C, ông T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất: HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh), Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q.

2.1. Buộc ông Nguyễn Trọng H3 (H1) có nghĩa vụ thanh toán cho N1 tổng số tiền tính đến ngày 18/9/2025 là 1.642.640.135đồng (Một tỷ, sáu trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, một trăm ba mươi lăm đồng). Trong đó nợ gốc là 1.074.309.999 đồng (một tỷ, không trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm lẽ chín nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng), nợ lãi 568.330.136 đồng (Năm trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng).

2.2. Buộc ông Nguyễn Trọng H3 (H1) tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ ngày 19/9/2025 cho đến khi ông H3 (H1) thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 051/22/HĐTC-9321 ngày 25/05/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Trọng H3 (Hữu) đối với quyền sử dụng thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 5, diện tích 468m^2, loại đất HNK tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) để thu hồi nợ.

4. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tổng cộng là 12.750.000đồng. Buộc bà C, ông T phải chịu, bà C, ông T (đã nộp và chi xong).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc S, bà Nguyễn Thị Kim L phải liên đới chịu 30.256.000 đồng (Ba mươi triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Bà C, ông T đã nộp và chi xong. Buộc ông S, bà L phải liên đới hoàn trả lại cho bà C, ông T số tiền 30.256.000đồng (Ba mươi triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu C, ông Trần Công T không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu C, ông Trần Công T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006843, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006844, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006845, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006846 cùng ngày 01/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh)

Buộc ông Nguyễn Quốc S, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn V, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Trọng H3 (H1) phải liên đới chịu 1.200.000 đồng (Một triệu, hai trăm nghìn đồng) án phí vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp, sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng TMCP Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu trả giấy nhưng được khấu trừ 25.149.186 đồng (Hai mươi lăm triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm tám mươi sáu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai thu số 0000654 ngày 28/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền 24.849.186 đồng (hai mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm tám mươi sáu đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Nguyễn Trọng H1 (H3) phải chịu 61.279.204 đồng (Sáu mươi mốt triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm lẽ bốn đồng) án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP Q.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005733 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ngân hàng TMCP Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng