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

Bản án số: 1160/2026/DS-PT

Ngày: 14 - 9 -2026

Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụn, hủy điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử 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 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: Ông Bùi Quốc Việt, *Kiểm sát viên.*

Ngày 14 tháng 9 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 489/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 06 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hủy điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 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 492/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Châu Thị Kim H, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Văn M, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn C, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông C: Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 2001

Địa chỉ: Số F, đường H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà D: Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1976.

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

2. Bà Châu Thị L, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L: Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số B- B, đường C, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T1, ông Lộ Bá T2, ông Trần Duy K, ông Trương Hoàng B.

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu F, Số D, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ông T1, ông T2 có mặt).

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

1. Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số F, ấp X, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chổ ở hiện nay: Số B, ấp X, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thu T3, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh

4. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Văn phòng C3.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C1 – Trưởng Văn phòng

Địa chỉ : Đường T, ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Văn phòng C4.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M1 – Trưởng Văn phòng

Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Tây Ninh. (đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Đ1 – Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Ô, ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lâm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 9 năm 2018; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 27 tháng 12 năm 2019; ngày 18 tháng 6 năm 2021 cùng các lời khai trong quá trình tham giải quyết lại vụ án nguyên đơn bà Châu Thị Kim H do ông Thái Hoàng D1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 02 tháng 3 năm 2018, bà H được một người tên là Nguyễn Văn C2 - không rõ địa chỉ, giới thiệu để vay tiền của Ngân hàng, do tin tưởng nên bà H đồng ý vay số tiền 50.000.000đồng. Sau đó, người này dẫn bà H đến Văn phòng C5 thủ tục vay và nhận tiền. Bà H có nhận tiền số tiền 50.000.000đồng của một người phụ nữ lạ mặt, mà sau này bà H mới biết đó chính là bà S. Bên cho vay có đề nghị bà H ký hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của bà H diện tích 3.000m^2, thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) để làm tin, khi nào bà H có tiền trả thì hủy hợp đồng thế chấp. Vì tưởng là người của Ngân hàng và lớn tuổi, không hiểu pháp luật nên bà H ký các giấy tờ theo yêu cầu của người bên bà S. Vài ngày sau, bà H tìm hiểu thì mới biết ngày 02 tháng 3 năm 2018 bà H đến Văn phòng C5 vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C tại hợp đồng công chứng số 2291, quyển số 03. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018. Thực tế, bà H không có chuyển nhượng đất nên bà H cũng không làm giấy đặt cọc, không có giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất với bên ông C và từ ngày 02 tháng 3 năm 2018 đến nay bà H vẫn quản lý, sử dụng nhà đất và nhiều vật kiến trúc trên đất. Bà H có đến báo cho Công an xã L và cơ quan Nhà nước quản lý đất đai huyện Đ biết và phát sinh tranh chấp.

Ngày 08 tháng 3 năm 2018, quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 của bà H đã được chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông C và đến ngày 23 tháng 3 năm 2018, ông C đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh T6 - Phòng G theo hợp đồng công chứng số 7550, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 để thế chấp và

vay số tiền 1.000.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0122/2018/918-CV ngày 23 tháng 3 năm 2018.

Ngoài ra, qua kết quả đo đạc tại Mãnh trích đo địa chính số 346-2021 của Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 28 tháng 5 năm 2021 thì thực tế sử dụng đất của bà H bị chồng lấn diện tích như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 của bà H thể hiện thửa đất 463 ghi diện tích trong giấy là 3.000m^2 nhưng thực tế bà H chỉ quản lý và xây dựng vật kiến trúc trên đất là 01 căn nhà của bà H và 01 căn nhà của con gái bà H trên diện tích đất 1.729,6m^2, bà H thừa nhận diện tích quản lý thực tế 1.729,6m^2 này là đúng. Còn phần đất thuộc hướng Tây của thửa 463, diện tích còn lại 1.270,4m^2 giáp thửa 637 và 631) là đất trống, không có vật kiến trúc, bà H xác định diện tích 1.270,4m^2 này thuộc thửa 637 và 631 của bà L là em gái bà H, nguồn gốc đất của bà L được mẹ bà H cho. Hiện nay, phần đất tại thửa 637 và 631 bà L đã đứng tên, bà H không quản lý 1.270,4m^2 đất này và không tranh chấp với bà L, bà H đồng ý điều chỉnh giảm diện tích 1.270,4m^2 của thửa đất 463 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Nay bà Châu Thị Kim H khởi kiện yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông C do Văn phòng C4, quyển số 03. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018, Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 0061/2018/918-BĐ ngày 23 tháng 3 năm 2018 giữa ông C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh T6 - Phòng G do Văn phòng C3 chứng thực số 7550, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2018. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh T6 - Phòng G có nghĩa vụ trả cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 ghi tên bà H đã được chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông C vào ngày 08 tháng 3 năm 2018; Hủy chỉnh lý biến động đất sang tên ông C vào ngày 08 tháng 3 năm 2018 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 cấp cho bà H. Cho bà H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên thửa đất số 463 theo đúng diện tích đo thực tế là 1.729,6m^2, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh. Bà H đồng ý trả lại cho bà S và ông C số tiền đã vay là 50.000.000đồng và trả lãi suất theo mức lãi quá hạn Ngân hàng quy định nếu ông C và bà S có yêu cầu.

Bị đơn ông Lâm Văn C do ông Phạm Thành Đ đại diện trình bày: Ngày 02 tháng 3 năm 2018, ông C có đến Văn phòng C5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H đối với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh). Tuy nhiên, ông C chỉ là người đứng tên dùm cho bà S nên việc giao nhận tiền giữa bà S với bà H như thế nào ông C không biết, vị trí đất cũng không rõ, ông C cũng không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đang quản lý. Ngoài ra, ông C cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ngân hàng yêu cầu ông C trả tổng số tiền 2.051.528.863đồng. (Trong đó: nợ gốc số tiền 976.867.531đồng, nợ lãi số tiền

1.074.661.332đồng, lãi suất tạm tính đến ngày 06 tháng 3 năm 2026 thì ông C đồng ý trả khoản nợ gốc 976.867.531đồng và xin giảm toàn bộ phần lãi).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Châu Thị L do ông Huỳnh Tấn P đại diện trình bày: Bà L là em ruột bà H, bà L được cha, mẹ tặng cho diện tích 3.772m^2 thuộc thửa 637 và diện tích 400m^2 thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 12, đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh). Năm 2020, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 637 số DA 029875 ngày 21 tháng 12 năm 2020 và thửa 631 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 026687 ngày 23 tháng 12 năm 2020. Hiện nay, thửa 637, 631 của bà L giáp ranh thửa đất số 463 của bà H, trên đất không có tài sản. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là UBND xã A, tỉnh Tây Ninh) cấp cho bà H ghi thửa đất 463 diện tích 3.000m^2 là không đúng và nhiều hơn diện tích đất thực tế, thực tế bà H chỉ sử dụng 1.729,6m^2. Diện tích 1.270,4m^2 còn lại trong giấy chứng nhận của bà H thì là bà L đang quản lý, sử dụng và cũng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của L (phần đất 1.270,4m^2 không có ranh giới mà nằm trong thửa 637, 631 của bà L nên bà H không thể chỉ ranh cho Tòa án đo đạc mà chỉ xác định diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H).

Nay bà L có yêu cầu độc lập như sau: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.270,4m^2 thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 12 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 8 năm 2015; Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông C đối với diện tích 1.270,4m^2 thuộc một phần thửa số 463, tờ bản đồ số 12, đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) do Văn phòng C4, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018; Hủy điều chỉnh biến động sang tên ông C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 8 năm 2015 đối với diện tích 1.270,4m^2 thuộc một phần thửa số 463, tờ bản đồ số 12, đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh); Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa ông C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T6 – Phòng G đối với diện tích 1.270,4m^2 thuộc một phần thửa số 463, tờ bản đồ số 12, đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh). Buộc bà H trả lại cho bà L diện tích 1.270,4m^2 thuộc thửa đất 631, 637, tờ bản đồ số 12, đất tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

Bà L thừa nhận ngày 28 tháng 6 năm 2018 và ngày 07 tháng 01 năm 2019, bà L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D đối với thửa số 631, diện tích 400m^2, thửa số 637, diện tích 3.772m^2, cùng tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng 90.000.000 đồng/mét ngang và bà L đã nhận đủ số tiền, giao đất xong cho bà D. Nay bà D yêu cầu bà Liên tiếp T5 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để bà D được kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa số 631, diện tích đo đạc thực tế 400m^2, thửa số 637, diện tích đo đạc thực tế 3.731,2m^2, cùng tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh thì bà L đồng ý.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Ngọc D do ông Đặng Văn Q đại diện trình bày: Ngày 28 tháng 6 năm 2018 bà D có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà L diện tích chiều ngang là 32m, chiều dài hết thửa đất và ngày 07 tháng 01 năm 2019 bà D nhận chuyển nhượng bằng giấy tay thêm chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa số 631, diện tích 400m^2, thửa số 637, diện tích 3.772m^2, cùng tờ bản đồ số 12 với giá 90.000.000đồng/mét ngang, bà D đã giao đủ tiền cho bà L và bà L đã giao đất cho bà D quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay, nhưng đến nay bà L không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà D để bà D kê khai đứng tên quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, bà D có yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà L ngày 28/6/2018 đối với thửa số 631, diện tích đo đạc thực tế 400m^2, thửa số 637, diện tích đo đạc thực tế 3.731,2m^2, cùng tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh. Cho bà D được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối thửa số 631, diện tích đo đạc thực tế 400m^2, thửa số 637, diện tích đo đạc thực tế 3.731,2m^2, cùng tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh. Vị trí thửa đất thuộc khu A, B, C Mãnh trích đo địa chính số 346-2021 của Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 28 tháng 5 năm 2021

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N có yêu cầu độc lập do ông Hồ Thanh Trùng K1 và ông Hà Xuân D2 đại diện trình bày: Ngày 23 tháng 3 năm 2018, ông C có ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0122/2018/918-CV để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh T6 - Phòng G số tiền hạn mức vay 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích đất thế chấp 3000m^2, địa chỉ tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh); đất thuộc quyền sử dụng của ông C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 207968, số vào sổ cấp GCN: CH04230 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là UBND xã A, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 26 tháng 8 năm 2015, thay đổi chủ sở hữu cho ông C ngày 08 tháng 3 năm 2018. Hợp đồng thế chấp được chứng thực ngày 23 tháng 3 năm 2018 tại Văn phòng C3. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26 tháng 3 năm 2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3, tỉnh Long An (Nay là Chi nhánh Văn phòng C3). Thực hiện hợp đồng, ông C thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Lâm Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N tổng số tiền 2.051.528.863đồng. (Trong đó: Nợ gốc số tiền: 976.867.531đồng, nợ lãi số tiền: 1.074.661.332đồng, lãi suất tạm tính đến ngày 06 tháng 3 năm 2026). Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Lâm Văn C vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ. Khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Lâm Văn C vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích đất thế chấp 3000m^2, địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là Ấp L, xã A, tỉnh

Tây Ninh) thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 207968, số vào số cấp GCN: CH04230 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là UBND xã A, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 26 tháng 8 năm 2015, thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Lâm Văn C ngày 08 tháng 3 năm 2018. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông Lâm Văn C cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy S có lời trình bày như sau: Thông qua người môi giới tên là Nguyễn Văn C2 - không rõ địa chỉ giới thiệu, bà S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) của bà H với giá 500.000.000đồng và bà S có nhờ ông C đứng tên dùm. Ngày 01 tháng 3 năm 2018 bà S được dẫn xuống xem đất và đặt cọc cho bà H là 50.000.000đồng, ngày 02 tháng 3 năm 2018 các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng và bà S có giao đủ cho bà H số tiền 450.000.000đồng còn lại. Việc đặt cọc không làm giấy đặt cọc và việc giao nhận tiền không có lập biên bản giao tiền. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong thì mấy ngày sau, bà H tranh chấp nên từ năm 2018 đến nay bên bà S chưa nhận đất. Hiện nay, ông C đã đứng tên quyền sử dụng đất và ngày 23 tháng 3 năm 2018 ông C đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 cho Ngân hàng T7 - Chi nhánh T6 - Phòng G theo hợp đồng công chứng số 7550, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 để vay tiền. Bà S xác định có nhờ ông C đứng tên dùm thửa đất số 463 do bà S nhận chuyển nhượng từ bà H với số tiền là 500.000.000đồng nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích cho bà S, bà S không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Sau khi thụ lý lại vụ án, bà S trình bày tại bản tự khai bà không còn liên quan gì đến vụ án này. Đồng thời, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T3, bà Nguyễn Thị B1 trình bày: Bà T3, bà B1 là con của bà H. Bà T3, bà B1 đang sinh sống trên căn nhà thuộc một phần thửa đất số 463 của bà H. Bà H không có chuyển nhượng đất cho bất cứ ai, bà H vì lớn tuổi kém hiểu biết, tin lời người môi giới giới thiệu có Ngân hàng cho vay số tiền là 50.000.000đồng nhưng sau đó bị họ lừa dối bà H ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà T3, bà B1 thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H. Đồng thời, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Ông là chồng bà D, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D, ông không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì. Đồng thời, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 do ông Lê Ngọc M1 đại diện trình bày tại Văn bản số 02/CV-VPCC ngày 09 tháng 01 năm 2020 như sau: Ngày 02 tháng 3 năm 2018, bà Châu Thị Kim H có đến Văn phòng C5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn C đối với diện tích 3000m^2 tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

(Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh), hợp đồng được chứng thực số 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018. Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng C4 không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời, xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày như sau: Ngày 23 tháng 3 năm 2018, ông Lâm Văn C đã ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 cho Ngân hàng thương mại Cổ phần T7 - Chi nhánh T6 - Phòng G theo hợp đồng công chứng số 7550, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng C3 không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời, xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là UBND xã A, tỉnh Tây Ninh) trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 thửa 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) cho bà Châu Thị Kim H: Ngày 02/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện Đ có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị Kim H tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 11 (theo cơ sở dữ liệu cũ), đất tọa lạc tại xã L. Ngày 26 tháng 8 năm 2015, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 463, tờ bản đồ số 12 (theo cơ sở dữ liệu mới), đất tọa lạc tại xã L là thực hiện theo trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyên sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận đủ điều kiện cấp đổi.

Về căn cứ, thủ tục chỉnh lý, thay đổi chủ sở hữu đối với thửa 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) từ bà H cho ông Lâm Văn C vào ngày 08 tháng 3 năm 2018: Ngày 02 tháng 3 năm 2018, bà H chuyển quyền sử dụng đất cho ông C đối với diện tích 3000m^2 tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh), hợp đồng được Văn phòng C5 chứng thực số 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày. Ngày 08 tháng 3 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng C3 tại huyện Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng C3 tại khu vực Đ) chỉnh lý biến động sang tên cho ông C trên trang 3 của giấy chứng nhận số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 đối với diện tích 3.000m^2 tại thửa 463, tờ bản đồ số 12, tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là xã A, tỉnh Tây Ninh). Nay Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là UBND xã A, tỉnh Tây Ninh) xác định việc cấp giấy chứng nhận số CC 207968 ngày 26 tháng 8 năm 2015 cho bà Châu Thị Kim H thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục cấp đổi, được UBND xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là UBND xã A, tỉnh Tây Ninh) xác nhận đủ điều kiện cấp đổi. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng qui định pháp luật. Đồng thời, xin vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 06 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 165, Điều 207, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 317, Điều 318, khoản 5 Điều 323, Điều 407, Điều 408, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2014; khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1, khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với ông Lâm Văn C và Ngân hàng thương mại cổ phần N.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Kim H với ông Lâm Văn C đối với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.000m^2, đất tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh) được Văn phòng C4, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018.

1.2 .Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0061/2018/918-BĐ ngày 23 tháng 3 năm 2018 giữa ông Lâm Văn C với Ngân hàng thương mại cổ phần N - Chi nhánh T6 - Phòng G đối với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.000m^2, đất tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh) được Văn phòng C3 chứng thực số 7550, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 3 năm 2018.

1.3. Bà Châu Thị Kim H được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng C3, cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 463, diện tích đo thực tế là 1.729,6m^2, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí thửa đất thuộc khu D Mãnh trích đo địa chính số 346-2021 của Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 28 tháng 5 năm 2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 28 tháng 5 năm 2021.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Châu Thị Kim H.

2.1 Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 029875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Châu Thị L ngày 21 tháng 12 năm 2020 đối với thửa số 637, tờ bản đồ số 12 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA

026687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Châu Thị L ngày 23 tháng 11 năm 2020 đối với thửa số 631, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh).

2.2 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ và Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào kết quả giải quyết của bản án để hủy hoặc điều chỉnh giảm diện tích 1.270,4m^2 còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H đối với thửa số 463, tờ bản đồ số 12, đất tại xã A, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ngọc D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà Châu Thị L.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị L với Lê Thị Ngọc D ngày 28 tháng 6 năm 2018 và ngày 07 tháng 01 năm 2019 đối với thửa số 631, diện tích đo đạc thực tế 400m^2 và thửa số 637, diện tích đo đạc thực tế 3.731,2m^2, cùng tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh).

Bà Lê Thị Ngọc D được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, Cơ quan có thẩm quyền để kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 631, diện tích 400m^2 và thửa số 637, diện tích đo đạc thực tế 3.731,2m^2, cùng tờ bản đồ số 12, đất tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh). Vị trí thửa đất thuộc khu A, B, C Mãnh trích đo địa chính số 346-2021 của Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 28 tháng 5 năm 2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 28 tháng 5 năm 2021.

Bà Châu Thị L có trách nhiệm nộp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 029875 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21 tháng 12 năm 2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 026687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23 tháng 11 năm 2020 để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc D. Trong trường hợp bà Châu Thị L không nộp 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì căn cứ vào kết quả giải quyết của bản án Chi nhánh Văn phòng C3 thu hồi hoặc hủy bỏ 02 giấy chứng nhận đã cấp cho bà Châu Thị L và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc D theo quy định pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc của Ngân hàng thương mại cổ phần N về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" với ông Lâm Văn C.

4.1 Buộc ông Lâm Văn C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N 2.051.528.863đồng. (Trong đó: Nợ gốc số tiền: 976.867.531đồng, nợ lãi số tiền: 1.074.661.332đồng, lãi suất tạm tính đến ngày 06 tháng 3 năm 2026.

Trong thời gian chưa thanh toán hết nợ, ông Lâm Văn C vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

4.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc của Ngân hàng thương mại cổ phần N về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích đất thế chấp 3.000m^2, đất tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ngọc D về yêu cầu công nhận phần đất có chiều ngang phần đầu 2,15m, chiều dài phần đuôi 15,57m và chiều dài 101,37m phần đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 12 theo hợp đồng đặt cọc ngày ngày 07 tháng 01 năm 2019 giữa bà Lê Thị Ngọc D với bà Châu Thị L.

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 17/3/2026, bị đơn ông Lâm Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án để giải quyết lại, trường hợp không hủy án thì sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N và chấp nhận các yêu cầu của ông C. Đồng thời đề nghị xem xét miễn, giảm tiền lãi vay đối với khoản nợ Ngân hàng.

Ngày 16/3/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim H và yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 463, diện tích 3.000 m² để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Lâm Văn C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lâm Văn C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 17/3/2026.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N giữ nguyên nội dung kháng cáo cho rằng Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 463 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Lâm Văn C đối với Ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H không chấp nhận các kháng cáo của ông Lâm Văn C và Ngân hàng TMCP N, đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị L và bà Lê Thị Kim D3 đề nghị không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, khách quan các tài liệu, chứng cứ, xác định đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2018 giữa bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, xác định Ngân hàng TMCP N không đủ điều kiện được bảo vệ với tư cách người thứ ba ngay tình. Đồng thời giải quyết đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và quyền sử dụng đất của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn C và Ngân hàng TMCP N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy S, bà Nguyễn Thu T3, ông Nguyễn Văn T4, Văn phòng C3, Văn phòng C4, Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Tây Ninh nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của 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: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Lâm Văn C và Ngân hàng TMCP N, cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lâm Văn C và Ngân hàng TMCP N, thấy rằng:

[2.1] Quyền sử dụng đất có tranh chấp thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04230 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26 tháng 8 năm 2015 thửa số 463 có diện tích 3.000m² đứng tên bà Châu Thị Kim H.

Ngày 02 tháng 03 năm 2018, bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 08 tháng 3 năm 2018, cơ quan đăng ký đất đai chỉnh lý biến động sang tên ông Lâm Văn C. Ngày 23 tháng 3 năm 2018, ông Lâm Văn C ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0061/2018/918-BĐ với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T6 -

Phòng G. Hợp đồng được Văn phòng C3, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, giao dịch bảo đảm sau đó được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Kết quả đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất thực tế do bà Châu Thị Kim H và các thành viên gia đình quản lý, sử dụng thuộc khu D có diện tích 1.729,6 m². Trên phần đất này có hai căn nhà cùng các công trình, vật kiến trúc và cây trồng do gia đình bà H tạo lập, quản lý, sử dụng.

[2.2] Phần diện tích đất 1.270,4m² còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H có liên quan đến các thửa số 631 và 637 do bà Châu Thị L quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020.

Văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng C3 xác định hồ sơ địa chính có thể hiện việc chồng ranh giữa thửa số 463 với các thửa số 631, 637, nhưng hiện trạng sử dụng thực tế giữa phần đất của bà H và bà L không chồng lấn nhau.

Vị trí các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 346-2021 ngày 28 tháng 5 năm 2021 và Mảnh trích đo địa chính số 429-2023 ngày 07 tháng 12 năm 2023 cơ bản thống nhất về vị trí, ranh giới các thửa đất. Trong đó, M2 trích đo số 346-2021 thể hiện đầy đủ các khu A, B, C, D, hiện trạng sử dụng đất, diện tích và vị trí tài sản trên đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đã được cơ quan đăng ký đất đai duyệt, đồng thời đối chiếu với hồ sơ địa chính và lời thừa nhận của các đương sự là phù hợp với các Điều 92, 95, 97, 101 và 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 3 năm 2018 giữa bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018 được ký giữa bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C là quyền sử dụng 3.000m² đất thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Ông C cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018 được Văn phòng C4 công chứng giữa bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, ông là người nhận chuyển nhượng ngay tình, đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên đối với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.000m², tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh) nên đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, lời trình bày này không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà H thống nhất trình bày việc bà chỉ vay số tiền 50.000.000 đồng, không có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký các giấy tờ tại Văn phòng Công chứng bà H mới biết đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, chính ông Lâm Văn C cũng thừa nhận ông chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho bà Đỗ Thị Thúy S, không trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng, không giao nhận tiền với bà H, không quản lý, sử dụng đất và cũng không giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S mặc dù khai đã nhận chuyển nhượng đất với giá 500.000.000 đồng, nhưng không xuất

trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đặt cọc, giao nhận đủ tiền hoặc việc nhận bàn giao quyền sử dụng đất từ bà H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 3 năm 2018 thể hiện giá chuyển nhượng chỉ 50.000.000 đồng, trong khi tại thời điểm giải quyết vụ án, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được định giá có giá trị là 4.424.276.000 đồng. Đồng thời trên đất có 02 căn nhà và nhiều công trình kiến trúc do bà H và các thành viên trong gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục từ trước khi giao dịch được xác lập đến nay. Sau khi hợp đồng được công chứng, bà H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích thực tế 1.729,6m². Ông C cũng như bà S không quản lý, sử dụng đất. Những tình tiết này cho thấy giữa các bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật mà hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa các bên.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2018 giữa bà H và ông C là giao dịch giả tạo để bảo đảm cho khoản vay 50.000.000 đồng và tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Đối với hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do bà Đỗ Thị Thúy S không có yêu cầu giải quyết việc hoàn trả số tiền đã giao và ông Lâm Văn C cũng không yêu cầu giải quyết quyền, nghĩa vụ phát sinh từ việc đứng tên nhận chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của giao dịch vô hiệu trong vụ án này, các đương sự có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác là có căn cứ, phù hợp.

[2.5] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP N về hợp đồng thế chấp được xác lập ngày 23/3/2018.

Ngân hàng cho rằng là bên nhận thế chấp ngay tình theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/2018/918-BĐ ngày 23 tháng 3 năm 2018, được Văn phòng C3, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD, nên đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.000m² để thu hồi nợ.

Xét thấy, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C bị xác định là giao dịch giả tạo và vô hiệu thì quyền sử dụng đất mà ông C dùng để thế chấp tại Ngân hàng cũng không còn là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C. Hơn nữa, tại thời điểm nhận thế chấp, trên đất đã có 02 căn nhà cùng nhiều tài sản khác do bà H và các con đang trực tiếp quản lý, sử dụng công khai, liên tục. Tuy nhiên, Ngân hàng không tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trạng thực tế của tài sản, không làm rõ việc có người khác đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, cũng không thu thập tài liệu thể hiện bà H và thành viên trong gia đình đang sinh sống trên đất biết và đồng ý việc thế chấp. Do đó, không có căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, cùng hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao để xác định Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình và tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

[2.7] Xét kháng cáo của ông C yêu cầu giảm lãi: Đối với việc ông C tự nguyện cam kết thanh toán nợ gốc và đề nghị miễn, giảm toàn bộ tiền lãi phát sinh, thấy rằng đây là quan hệ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng giữa ông C và Ngân hàng TMCP N. Việc miễn, giảm lãi chỉ được xem xét khi có sự thỏa thuận của các bên hoặc thuộc trường hợp pháp luật có quy định. Ngân hàng không đồng ý miễn, giảm lãi và ông C cũng không chứng minh được có căn cứ pháp lý để được miễn, giảm nên cấp sơ thẩm buộc ông C thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng là đúng quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các điều khoản của hợp đồng tín dụng.

[2.8] Đối với phần diện tích 1.270,4m² mà ông C cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L là không có căn cứ, thấy rằng kết quả đo đạc thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H có sự chồng lấn với các thửa đất số 631 và 637, tờ bản đồ số 12 của bà L. Bà H cũng thừa nhận phần diện tích 1.270,4m² này không do mình quản lý, sử dụng mà thuộc quyền quản lý của bà L. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản mô tả ranh giới, mốc giới, kết quả đo đạc địa chính và văn bản của cơ quan đăng ký đất đai đều xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L, xác định quyền sử dụng hợp pháp của bà H chỉ còn 1.729,6m² thuộc thửa đất số 463, đồng thời hủy, điều chỉnh phần diện tích chồng lấn là phù hợp với chứng cứ và đúng quy định của Luật Đất đai.

Cấp sơ thẩm giữ nguyên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L đối với các thửa số 631, 637, đồng thời giao cơ quan đăng ký đất đai căn cứ bản án để hủy hoặc điều chỉnh giảm phần diện tích 1.270,4m² trong giấy chứng nhận của thửa số 463 cấp cho bà H là phù hợp với hiện trạng và tránh tình trạng một diện tích đất được ghi nhận trùng trong nhiều giấy chứng nhận.

[2.9] Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm phát sinh chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác tổng cộng 87.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C liên đới chịu khoản chi phí này là chưa phù hợp, bởi bà H là nguyên đơn, ông C là bị đơn, có quyền và lợi ích đối lập nhau, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng phải được xác định riêng đối với từng đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H tự nguyện chịu 1/2 chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 43.500.000đồng. Xét sự tự nguyện này không trái pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự khác nên ghi nhận. Theo đó, bà H chịu 43.500.000 đồng, ông C chịu 43.500.000 đồng, không xác định là nghĩa vụ liên đới.

Đối với chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng, bà H tự nguyện chịu toàn bộ nên ghi nhận. Ngân hàng TMCP N đã tạm ứng số tiền trên nên bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng)

Do đó, cần sửa, điều chỉnh một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; các nội dung kháng cáo khác không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn C và Ngân hàng TMCP N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh về nội dung, sửa điều chỉnh cách tuyên về chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lâm Văn C và Ngân hàng TMCP N không được chấp nhận nên mỗi đương sư phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[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 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313, khoản 1 Điếu 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh về chi phí tố tụng.

3. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh về việc giải quyết các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và các nghĩa vụ của các đương sự.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm là 87.000.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng), do bà Châu Thị L đã tạm nộp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Châu Thị Kim H chịu 1/2 chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm. Buộc bà Châu Thị Kim H hoàn trả cho bà Châu Thị L số tiền 43.500.000 đồng (bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc ông Lâm Văn C hoàn trả cho bà Châu Thị L số tiền 43.500.000 đồng (bốn mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

4.2. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), do Ngân hàng Thương mại cổ phần N đã tạm nộp. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Châu Thị Kim H chịu toàn bộ khoản chi phí này. Buộc bà Châu Thị Kim H hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải hoàn trả nêu trên cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn C phải 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 đã nộp theo biên lai thu số 0007864 ngày 14 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải 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 đã nộp theo biên lai thu số 0005103 ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng Thương mại cổ phần N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh không bị sửa có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

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