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

Bản án số: 715/2026/DS-PT
Ngày: 26/5/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ"

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 Võ Thị Hồng Mai
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;
Bà Dương Thuý Hằng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuỳ Dung, *Kiểm sát viên.*

Ngày 26 tháng 5 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: 1233/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, sinh năm: 1985, cư trú: Tổ E, ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Phạm Quỳnh D, sinh năm 1999; cư trú tại: ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 25/5/22026). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Mộng Q thuộc Công ty L3, địa chỉ: số I (tầng trệt), đường số E, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phước T, sinh năm: 1948, cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Nguyễn Thụy Thùy T1, sinh năm: 1997; cư trú tại: B, Huỳnh Văn B, phường P, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ quyền ngày 22/10/2024). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Ngô Duy P, thuộc Công ty L4, địa chỉ: B H, Phường P, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thiện Thanh A, sinh năm: 1993, cư trú: Khu phố A, xã C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn M, cư trú: Số B, đường G, Đ, xã T, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm: 1979, cư trú: Ấp T, xã C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.4. Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên V.

Trụ sở: Số C, L, Phường N, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thanh T2.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q2 (văn bản ủy quyền số 02/UQ/MBV-MBAMC ngày 31/12/2024)

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Phạm Thị Vỹ L (văn bản uỷ quyền ngày 22/07/2025) (có mặt)

3.5. Văn phòng C, địa chỉ: Số B đường N, ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.6. Văn phòng C1, nay là Văn phòng C2, địa chỉ: đường N, Tổ H, khu phố D, xã C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.7. Văn phòng C3, địa chỉ: đường N, Tổ H, khu phố D, xã C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.8. Bà Lê Hồng M2, sinh năm: 1987, cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà M2: Bà Lê Phạm Quỳnh D, sinh năm 1999; cư trú tại: ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 25/5/22026). (có mặt)

3.9. Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.10. Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C. (vắng mặt)

3.11. Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm: 1948, cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.12. Cháu Huỳnh Thiên L1, sinh năm: 2013; (vắng mặt)

3.13. Cháu Huỳnh Thiên N, sinh năm: 2015; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu L1, cháu N: Bà Lê Hồng M2, sinh năm: 1987, cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, là bị đơn và bà Lê Hồng M2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Nguyễn Thiên H trình bày:

Vào ngày 30/8/2016, ông H và ông Nguyễn Phước T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, theo đó ông Nguyễn Phước T sẽ chuyển nhượng phần đất có diện tích 246 m^2, thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An nay là ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh cho ông H với giá 300.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng đất vào ngày 16/01/2017. Ông H đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước T, đồng thời ông T cũng giao phần đất 246 m^2 cho ông H sử dụng từ năm 2016 đến nay.

Khi được giao đất thì ông H đã thực hiện việc cất nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, nhà sau có đổ lên 1 tầng, phía trước thì ông H mở tiệm sửa xe, tổng diện tích xây dựng hơn 100 m^2. Phần đất 246 m^2 mà ông T giao cho ông H sử dụng được ông H dựng hàng rào phân biệt với phần đất còn lại của ông T. Từ khi giao đất ông H có liên hệ nhiều lần đề yêu cầu ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông T cứ hẹn vì nhiều lý do khác nhau. Đến cuối năm 2023 ông H mới biết được thông tin ông T đã chuyển quyền toàn bộ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4 này cho người khác. Cụ thể là ông T đã tặng cho quyền sử dụng đất này cho cháu ruột là Nguyễn Thiện Thanh A, rồi bà A chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M1. Trong quá trình khởi kiện ông H được biết bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có vay tiền của Ngân hàng T4, để đảm bảo cho hợp đồng vay thì bà M1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng T4 đối với thửa đất số 25, trong đó có phần đất ông T đã bán cho ông H.

Việc ông T không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H mà đã chuyển quyền cho người khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của ông H. Như vậy chứng minh rằng ông T đang có hành vi gian dối cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông H. Khi bán đất cho ông H, nhận tiền của Hựu đầy đủ, đã bàn giao đất cho ông H quản lý sử dụng cất nhà ở và xây hàng rào bao bọc quanh thửa đất phân ngôi thứ ranh giới rõ ràng. Bản thân ông T cũng ở cạnh đó nhưng ông lấy giấy đất về không làm thủ tục sang tên cho ông H mà sang tên cho Nguyễn Thiện Thanh A cả luôn phần nhà của ông H, ông H ở nhà thường xuyên

nếu ngân hàng đến thẩm định phải biết việc có căn nhà ông H trên phần đất thế chấp. Trong quá trình đăng ký thế chấp giữa bà M1 và ngân hàng không có xem xét thẩm định thực tế vì ông H mở tiệm sửa xe phía trước nhà, bản thân ông ở nhà thường xuyên nếu ngân hàng đến thẩm định phải biết việc có căn nhà của ông trên phần đất thế chấp.

Do đó ông H yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 tỉnh Tây Ninh giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Phước T với bà Nguyễn Thiện Thanh A, được văn phòng C1 chứng thực số 08398, quyển số 20221P/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thiện Thanh A với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C chứng thực số 29354, quyển số 30/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2017 giữa ông H và ông Nguyễn Phước T. Buộc ông Nguyễn Phước T phải hoàn tất thủ tục chuyển quyền phần đất có diện tích 246 m^2, thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh cho ông H.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022 giữa Ngân hàng T4 với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C3 chứng thực số 7395, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Bị đơn ông Nguyễn Phước T thông qua người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Thùy T3 trình bày:

Ông Huỳnh Nguyễn Thiên H là cháu họ ông T, sau khi cháu lập gia đình ông T có cho hai vợ chồng ông H ở nhờ trên đất của ông T tại ấp C xã P, tỉnh Tây Ninh.

Đến năm 2016, ông T chuyển nhượng thửa đất đó cho người khác, gia đình ông H không có chỗ ở nữa. Thời điểm đó, gia đình ông T sống tại nhà đất trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, tại ấp C cùng xã P, tỉnh Tây Ninh. Biết thửa đất gia đình ông T đang ở có diện tích lớn, hơn 2.000 m^2, lại tiếp giáp đường giao thông lớn, có cơ hội cho việc tạo lập công việc mới nên vợ chồng ông H đã đến năn nỉ ông T bán cho vợ chồng ông H một phần đất thuộc thửa 25 này để gia đình ông H có nơi ăn chốn ở. Thấy gia đình ông H khó khăn, phải nuôi hai con nhỏ, lại là con cháu trong nhà nên ông T đã đồng ý chuyển nhượng lại một phần thửa đất số 25, diện tích 246m^2 với giá 300.000.000 đồng. Vì là con cháu trong nhà nên ông T đã bán lại với giá rẻ, thấp hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm đó. Không những vậy, ông T còn tạo điều kiện cho vợ chồng ông H khi nào có tiền thì mới phải thanh toán cho ông T. Do thửa đất số 25 của ông T có hình thể hơi xéo nên ông T đã thỏa thuận cắt phần đất 246m^2 trên với chiều ngang mặt trước là 7m, mặt sau là 3m, cắt đất như vậy ông H vừa làm được nhà để ở, mặt khác phần đất còn lại của gia đình được vuông vức. Ngay từ ban đầu, ông T đã báo và vợ chồng ông H cũng đã đồng ý với thỏa thuận này.

Do đó, tới ngày hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc, nhưng lúc này ông H vẫn chưa thanh toán tiền đặt cọc cho ông T. Đến ngày 15/01/2017, ông H mới thanh toán số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, nên ngày 16/01/2017 ông T đã làm Giấy chuyển nhượng đất (viết tay) về việc chuyển nhượng cho ông Huỳnh Nguyễn

Thiên H với diện tích đất thổ cư ngang mặt lộ 7m, mặt sau 3m ngang rào của trường mẫu giáo với số tiền 300.000.000 đồng. Còn lại số tiền 200.000.000 đồng ông H thanh toán sau, vào các ngày 24/8/2018 và ngày 05/4/2019, mỗi lần 100.000.000 đồng.

Trước khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông H biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP S. Ngoài ra, sau khi ông T và ông H ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/8/2016, ông H có đi liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hỏi về thủ tục tách thửa thì mới được biết theo quy định của Nhà nước phần đất này không tách thửa được do không đủ chiều dài tối thiểu (bề rộng lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4m). Ông H biết rõ vì lý do trên nên không thể ký công chứng Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng được, do đó ngày 20/01/2017, ông H đã ra UBND xã P nhờ chứng thực đối với Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Đến năm 2022, cháu ruột ông T là chị Nguyễn Thiện Thanh A đã tự xoay sở tiền để tất toán khoản vay của ông T tại ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và xóa thế chấp tại Ngân hàng vào ngày 27/01/2022. Do thời điểm đó chưa thực hiện thủ tục tách thửa cho ông H được, toàn bộ số tiền để tất toán ngân hàng là của chị A. Ông T hiện tại tuổi đã cao, để giải quyết rõ ràng, dứt điểm vấn đề đất đai trong gia đình, nên ngày 12/8/2022, ông T đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị An toàn B1 khu đất 7.932,9 m^2 đối với thửa 23, 169, 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 933QSDĐ/0515-LA.

Sau khi chị A được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05430, ông T và chị A cũng tiếp tục liên hệ các công ty dịch vụ và cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa cho ông H, cũng như để ông T phân chia đất đai cho các con nhưng vẫn không thể thực hiện được, một phần do chủ trương của chính quyền về việc ngăn chặn việc phân lô bán nền, nên đối với đất thổ cư trên 2000 m^2 tại thời điểm này bị hạn chế tách thửa. Ông H cũng nắm được tình hình sự việc như trên và cũng không có bất kỳ ý kiến gì. Sau đó do nhu cầu cá nhân, chị A đã chuyển nhượng toàn bộ thửa số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.064,9 m^2 tại ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh nêu trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết M1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022.

Cuối năm 2023, Nhà nước có kế hoạch thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị M. Đến ngày 26/7/2024, UBND huyện C đã ra Thông báo thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Tuyết M1 về việc thu hồi 2.064,9 m^2, thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 4, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã P, tỉnh Tây Ninh.

Ông T hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/8/2016, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 20/01/2017 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/01/2017 giữa ông Huỳnh Nguyễn Thiên H với ông Nguyễn Phước T đối với phần đất điện tích 246m^2 thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An do giao dịch này vi phạm điều cấm của pháp luật và hiện tại thửa đất số 25 nêu trên đã có Thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thiện Thanh A trình bày: Chị thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T

Chị A hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Lý do: Các giao dịch này vi phạm điều cấm của pháp luật và hiện tại thửa đất số 25 nêu trên đã có Thông báo thu hồi đất của UBND huyện C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M1 trình bày:

Năm 2022, bà M1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.064,9 m^2 tại ấp C, xã P, huyện C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thiện Thanh A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 541789, số vào sổ cấp GCN CS 05430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/8/2022. Ngày 13/9/2022, bà M1 ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 29355 tại Văn phòng C để nhận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ trên với giá chuyển nhượng là 02 tỷ đồng và đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng này cho bà A.

Ngày 16/9/2022, bà M1 được Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện C cập nhật đăng bộ sang tên nhà đất trên cho bà M1. Thủ tục chuyển nhượng, cập nhật đăng bộ sang tên giữa bà M1 và bà Nguyễn Thiện Thanh A tại thời điểm chuyển nhượng đáp ứng đủ điều kiện về nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật. Bà M1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà M1 - người nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4 nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án bà M1 được biết Ngân hàng TNHH MTV V (MBV) - sau đây gọi tắt là Ngân hàng M3 có đơn yêu cầu độc lập, theo đó Ngân hàng M3 có các yêu cầu buộc bà thanh toán cho Ngân hàng M3 số tiền: 14.489.093.315 đồng bao gồm 13.550.000.000 đồng nợ gốc và 939.093.315 đồng nợ lãi (tính đến hết ngày 31/7/2025); thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 108/2022-HĐCV/NGÂN HÀNG. PGDPN ký ngày 09/12/2022 và giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi trả hết nợ cho MBV; được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay để thu hồi nợ.

Bà M1 hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của Ngân hàng M3 và đề nghị Ngân hàng M3 thực hiện theo các nội dung các bên đã thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 22/7/2025. Bà M1 cam đoan sẽ thanh toán gốc, lãi hàng tháng vào cuối hàng tháng và thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng M3 ngay khi có quyết định/ thông báo bồi thường liên quan đến thu hồi tài sản thế chấp là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, tại ấp C xã P, tỉnh Tây Ninh (dự kiến vào tháng 12/2025).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH một thành viên V Hiện Đại trình bày:

Ý kiến khởi kiện của Ngân hàng M3 như sau:

1. Về quan hệ cấp tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Tuyết M1:

Trên cơ sở hồ sơ bà Nguyễn Thị Tuyết M1 cung cấp, ngày 15/11/2022, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản tại nơi có tài sản theo đúng quy định làm căn cứ xem xét việc nhận tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ khoản vay của bà Nguyễn Thị Tuyết M1 tại Ngân hàng nếu được phê duyệt. Tại biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 15/11/2022 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Tuyết M1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng, các bên đã tiến hành kiểm tra hiện trạng tài sản bảo đảm tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 2064.9 m^2 (426,5 m^2 thuộc chỉ giới đường đỏ của ĐT 826C).

Như vậy Ngân hàng đã đi kiểm tra thực tế trước khi cấp tín dụng và bà M1 là người đang quản lý tài sản, trực tiếp đưa cán bộ đến tài sản để kiểm tra.

Sau khi xem xét, thẩm định hồ sơ của bà Nguyễn Thị Tuyết M1, Ngân hàng đã phê duyệt việc cho vay đối với khách hàng Nguyễn Thị Tuyết M1. Hai bên đã ký kết Hợp đồng cho vay số 108/2022-HĐCV/NGÂN HÀNG.PGDPN ngày 09/12/2022 với số tiền vay là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

Tuân thủ quy định của pháp luật về việc nhận thế chấp, Ngân hàng đã thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 108/2022-HĐTC/NGÂN HÀNG.PGDPN ngày 09/12/2022 tại Văn phòng C3, theo đó tài sản thế chấp 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 liền với đất số DG 541789, số vào sổ cấp GCN: CS 05430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 30/08/2022 cho bà Nguyễn Thiện Thanh A, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M1 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung về sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất; thửa đất 25, tờ bản đồ số 04 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung GCN số 01. Sau khi công chứng Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Long An ngày 12/12/2022.

Về việc cho vay và nhận tài sản thế chấp cho khoản vay, Ngân hàng đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về công chứng chứng thực; phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng của khách hàng: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng của khách hàng Nguyễn Thị Tuyết M1 tại Ngân hàng, khách hàng hợp tác nghĩa vụ trả nợ của mình theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Từ thời điểm bắt đầu vay cho đến hiện tại, khách hàng chưa chậm trả kỳ nào.

Ngân hàng khẳng định trong tranh chấp giữa ông Huỳnh Nguyễn Thiên H với ông Nguyễn Phước T, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. cụ thể: Tại thời điểm cấp tín dụng Ngân hàng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về việc thẩm định tài sản, kiểm tra thông tin hồ sơ do khách hàng cung cấp,

thực hiện công chứng giao dịch và đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy, Ngân hàng không thể biết được quan hệ giữa ông Huỳnh Nguyễn Thiên H với ông Nguyễn Phước T có phát sinh tranh 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 liền với đất số DG 541789, số vào số cấp GCN: CS 05430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 30/08/2022 cho bà Nguyễn Thiện Thanh A, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M1 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung về sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất; thửa đất 25, tờ bản đồ số 04 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung GCN số 01. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1 đã giao bản gốc Giấy chứng nhận để thế chấp cho Ngân hàng, Ngân hàng đã đưa Giấy chứng nhận và Hợp đồng thế chấp đến Văn phòng đăng ký đất đai Huyện C, tỉnh Long An để đăng ký giao dịch bảo đảm và không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bảo đảm có vi phạm hoặc tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngân hàng M3 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu khởi kiện độc lập như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 thanh toán cho MBV số tiền: 14.489.093.315 đồng (Bằng chữ: mười bốn tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu, không trăm chín mươi ba nghìn ba trăm mười lăm đồng), bao gồm 13.550.000.000 đồng nợ gốc và 939.093.315 đồng nợ lãi (tính đến hết ngày 31/7/2025);

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp hợp đồng cho vay số 108/2022-HĐCV/NGÂN HÀNG.PGDPN ký ngày 09/12/2022 và giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi trả hết nợ cho MBV;

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MBV có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay được liệt kê cụ thể tại khoản 2 phần I của Đơn yêu cầu độc lập này để thu hồi nợ cho MBV.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại/thu hồi từ tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Tuyết M1 được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà M1 đối với Ngân hàng M3. Nếu số tiền thu được từ phát mại/thu hồi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Tuyết M1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MBV.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Văn phòng C3, tỉnh Long An xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 108/2022-HĐTC/NGÂN HÀNG.PGDPN do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 09/12/2022, số công chứng 7395, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên Văn phòng C3 tiếp nhận và chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục công chứng theo điều 40, Điều 41, Điều 42 Luật Công chứng 2014. Công chứng viên thụ

lý đã kiểm tra tính hợp pháp các giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, biên bản định giá tài sản, hợp đồng cho vay và các giấy tờ khác có liên quan, công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi dân sự của bên thế chấp và bên thế chấp đọc nội dung hợp đồng, hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, ký vào từng trang hợp đồng trước mặt của công chứng viên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L2 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 23, 169, 25, tờ bản đồ số 04, 01, 04 toạc lạc tại xã P , đúng trình tự thủ tục công chứng, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 25 giữa bà A và bà M1, công chứng đúng trình tự nên xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Tây Ninh đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không nêu ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hồng M2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông là đại diện cho bà Nguyễn Thiện Thanh A ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Tuyết M1 ngày 13/9/2022 tại Văn phòng C. Ông M thống nhất yêu cầu phản tố của ông T, xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc D1: đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng không tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Nguyễn Thiên H về việc tuyên vô hiệu văn bản công chứng.

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Phước T với bà Nguyễn Thiện Thanh A, được văn phòng C1 chứng thực số 08398, quyển số 20221P/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thiện Thanh A do ông M là đại diện với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C chứng thực số 29354, quyển số 30/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Nguyễn Thiên H đối với ông Nguyễn Phước T về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 16/01/2017 dưới hình thức giấy tay giữa ông H và ông Nguyễn Phước T đối với phần diện tích 126m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, và diện tích 106m^2 thuộc một phần thửa 81, loại đất DGD, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng với vị trí A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Nguyễn Thiên H về việc vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022 giữa Ngân hàng T4 nay là Ngân hàng T4 với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C3 chứng thực số 7395, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 126m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phước T đối với ông Huỳnh Nguyễn Thiên H liên quan đến tuyên vô hiệu các hợp đồng.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/8/2016, được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C chứng thực ngày 20/01/2017 đối với phần đất có diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn và diện tích 106 m^2 thuộc một phần thửa 81, loại đất DGD, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng với vị trí A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay đề ngày 16/01/2017 giữa ông Huỳnh Nguyễn Thiên H với ông Nguyễn Phước T đối với phần đất có diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, và diện tích 106 m^2 thuộc một phần thửa 81, loại đất DGD, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng với vị trí A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng T4 nay là Ngân hàng TNHH A1 Hiện Đại về việc buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

5.1. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TNHH A1 Hiện Đại số tiền 14.727.660.541 (mười bốn tỷ bảy trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi nghìn năm trăm bốn mươi mốt) đồng bao gồm 13.566.821.263 đồng nợ gốc và 1.160.839.278 đồng nợ lãi (tính đến hết ngày 23/9/2025).

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp hợp đồng cho vay số 108/2022-HĐCV/NGÂN HÀNG.PGDPN ký

ngày 09/12/2022 và giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TNHH A1 Hiện Đại.

5.2. Số tiền bồi thường, hỗ trợ mà bà Nguyễn Thị Tuyết M1 được hưởng khi thu hồi quyền sử dụng đất thửa 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, thuộc khu đô thị M do Liên doanh V1 làm chủ đầu tư tại xã P, tỉnh Tây Ninh theo Quyết định số 6291/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có), được sử dụng để thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 14.727.660.541 đồng bao gồm 13.566.821.263 đồng nợ gốc và 1.160.839.278 đồng nợ lãi (tính đến hết ngày 23/9/2025) và thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp hợp đồng cho vay số 108/2022-HĐCV/NGÂN HÀNG.PGDPN ký ngày 09/12/2022 và giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 24/9/2025.

5.3. Trường hợp việc thu hồi đất không thể thực hiện, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay 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 liền với đất số DG 541789, số vào sổ cấp GCN: CS 05430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/08/2022 cho bà Nguyễn Thiện Thanh A, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M1 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung về sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất; thửa đất 25, tờ bản đồ số 04 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung GCN số 01; không bao gồm vị trí A có diện tích 126 m^2, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh, theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại/thu hồi từ tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Tuyết M1 được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà M1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ phát mại/thu hồi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Tuyết M1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TNHH A1 Hiện Đại xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022 giữa Ngân hàng T4 với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C3 chứng thực số 7395, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với vị trí A có diện tích 126m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh, theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025.

7. Ông Nguyễn Phước T có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, bà Lê Hồng M2 số tiền là 1.629.321.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn) đồng.

8. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, ông Nguyễn Phước T, liên hệ Chi nhánh trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C nhận tiền bồi thường, hỗ trợ liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản, công trình trên đất và các chi phí có liên quan theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 29/9/2025, ông H, bà M2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm rõ mối quan hệ hôn nhân thực tế của bà D1 và ông T, chưa đánh giá chứng cứ toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho giữa chị A và ông T, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị A và bà M1 vì trước khi ký kết các hợp đồng này trên đất đã tồn tại căn nhà của vợ chồng ông bà. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xác định lỗi của ông T nhiều hơn ông H vì ông T đã chuyển nhượng đất cho ông H nhưng lại tặng cho toàn bộ thửa đất cho chị A. Toà án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tuyên tách rời giá trị nhà và đất chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M1 là 2 tỷ đồng, giá thực tế là 24.791.842.200 đồng, và thực tế không có việc chuyển giao tài sản giữa bà M1 và chị A. Yêu cầu xem xét cho ông H được nhận nền tái định cư nếu có.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Giao dịch dân sự giữa ông T với chị A, giữa chị A với bà M1, giữa bà M1 với Ngân hàng. các giao dịch này ông T đã thực hiện căn cứ theo quy định pháp luật và thực tế các bên đã chuyển dịch, ông T không có ý kiến vì không còn quyền nữa. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông H các bên đã làm rõ chuyển nhượng 7m mặt trước và 3m mặt ngang, sau khi tranh chấp tiến hành đo đạc 2 phần A, B, phần B là phần liên quan đến đất công, đối tượng giao dịch các bên đã nhầm lẫn từ đầu, nên lỗi như nhau. Phần diện tích 126 m^2 bản thân ông T xác định việc chuyển nhượng cho con cháu ông luôn mong muốn thực hiện nhưng do không đủ điều kiện tách thửa là lỗi của hai bên. Theo bản án sơ thẩm phía ông T chấp nhận chứ không chối bỏ trách nhiệm, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên y án sơ thẩm. Về suất tái định cư, đất đã bị thu hồi và không có suất tái định cư.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án 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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông H, bà M2 nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Việc thay đổi nội dung kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của nguyên đơn.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Ông H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2016 với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phần đất diện tích 246 m^2 thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Thời hạn đặt cọc thoả thuận là thời điểm ông H có tiền để thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 16/01/2017, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay, trong đó, xác định giá chuyển nhượng không thay đổi, số tiền đưa trước là 100 triệu đồng, số tiền còn lại thoả thuận cho trả thành nhiều đợt và đã thanh toán xong vào 05/4/2019. Ông H, ông T xác định đã thực hiện xong việc giao tiền và giao tài sản chuyển nhượng nghĩa là hai bên đã thực hiện xong toàn bộ hợp đồng về mặt thực tế. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 30-8-2016 đã chấm dứt hiệu lực và thực tế cũng không có việc giao tiền cọc tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc.

Tại mục [2.2] phần nhận định của của bản án, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định: *"[2.2] Do hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay năm 2017, kéo theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng*

đất giữa ông T và chị A, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị A có người đại diện là ông M và bà M1 là có hiệu lực. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H liên quan đến hai hợp đồng này" nhận định này của Hội đồng xét xử không rõ ràng, tuy nhiên, phần quyết định đã tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 30-8-2016, 16/01/2017. Xét thấy, như đã nhận định ở trên, hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt hiệu lực nên việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không chính xác.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 16/01/2017 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà M2, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng tuy nhiên, chưa thực hiện đúng về hình thức, chưa được công chứng, chứng thực. Về nội dung, các bên đều thừa nhận việc không thể hoàn tất về hình thức, thủ tục theo quy định là do không đủ diện tích tách thửa; qua việc đo đạc, thẩm định, xác định 01 phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc đất công, do đó, nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến việc các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Việc vi phạm này, các bên đều xác định khi chuyển nhượng không biết. Cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thuộc về cả hai bên là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và chị A, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị A và bà M1 đối với phần diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông H, thấy rằng: ông T, chị A thừa nhận việc ông T tặng cho chị A thửa đất số 25 thực tế là để chị A giúp ông T làm thủ tục tách thửa đất, thời điểm tặng cho, các bên đều biết ông T đã chuyển nhượng một phần thửa 25 cho ông H và ông H đã cất nhà sinh sống. Do đó, việc tặng cho bao gồm phần đã chuyển nhượng cho ông H là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Tương tự, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M1 và chị A cũng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của các giao dịch này là không xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan các tình tiết, sự kiện trong vụ án. Từ đó, chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu giữa ông T và ông H là thiếu sót.

[2.4] Xét kháng cáo của ông H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, thấy rằng: Tại thời điểm tranh chấp, toàn bộ thửa đất số 25 đã có thông báo thu thu hồi thực hiện dự án dự án khu dân cư do Liên doanh Vinhomes-VIG làm chủ đầu tư tại xã P, tỉnh Tây Ninh, đã và đang thực hiện chi trả tiền đền bù giá trị đất và tài sản gắn liền với đất. Diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng có 01 phần thuộc dự án nêu trên nên không cần thiết buộc ông H giao đất lại cho ông T. Hơn nữa, tài sản gắn liền với đất là căn nhà của ông H đã được kiểm tra hiện trạng, có bảng chiết tính giá trị bồi thường nhưng chưa có quyết định bồi thường cho ông H. Để đảm bảo quyền lợi của các bên và thuận tiện khi thi hành án, cần giao cho ông H được quyền nhận tiền đền bù giá trị QSDĐ tương đương 126 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 25 với số tiền 1.515.402.000 đồng

là phù hợp. Phần diện tích còn lại ngoài thửa 25 là đất công, nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông H 300 triệu đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận. Nguyên đơn yêu cầu ông T chịu tiền lãi đối với số tiền này là không có cơ sở.

[2.5] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T và chị A, giữa chị A và bà M1 liên quan đến diện tích 126 m^2 tách ra giải quyết ở vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[3] Các nội dung không có kháng cáo nhưng có liên quan đến kháng cáo: Xét thấy tại phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm (mục 5.2), Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa 25 nhưng tuyên toàn bộ số tiền bà M1 được bồi thường từ việc thu hồi thửa 25 được sử dụng để thanh toán cho ngân hàng là chưa rõ, cần điều chỉnh cho phù hợp với nhận định tại đoạn [2.4] tuyên trừ số tiền thu hồi đất tại vị trí A diện tích 126 m^2 theo Quyết định số 6291/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có). Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của ngân hàng cũng thống nhất bổ sung nội dung này trong bản án cho thống nhất giữa mục 5.2 và 5.3 phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, sửa một phần bản án sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản 31.900.000 đồng do ông H nộp tạm ứng. Hội đồng xét xử buộc ông T có trách nhiệm bồi thường cho ông H do giao dịch dân sự vô hiệu nên ông Nguyễn Phước T có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Nguyễn Thiên H là 19.950.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H, bà M2 liên đới chịu án phí là 300.000 đồng do yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng không được chấp nhận. Tạm ứng án phí, ông H đã nộp số tiền là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0013307 ngày 18/9/2024 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí.

Ngân hàng, chị A mỗi bên phải chịu án phí là 300.000 đồng do vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ngân hàng đã nộp tạm ứng là 61.244.000 đồng theo biên lai thu số 0002230 ngày 05/8/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh chuyển sang án phí. Trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng còn thừa là 60.944.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M1 chịu án phí trả nợ Ngân hàng là 122.727.660 đồng.

Ông Nguyễn Phước T được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, bà Lê Hồng M2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 227; Điều 244, Điều 27, Điều 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính; Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 19, khoản 2 Điều 29 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Nguyễn Thiên H đối với bị đơn ông Nguyễn Phước T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thiện Thanh A, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, Ngân hàng M4 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay đề ngày 16/01/2017 giữa ông Huỳnh Nguyễn Thiên H với ông Nguyễn Phước T đối với phần đất có diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, và diện tích 106 m^2 thuộc một phần thửa 81, loại đất DGD, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), tương ứng với vị trí A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025.

Buộc ông Nguyễn Phước T có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, bà Lê Hồng M2 số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng 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 468 Bộ luật Dân sự.

Ông Huỳnh Nguyễn Thiên H, bà Lê Hồng M2 được sở hữu số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất tương đương 126 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 25 tương ứng với vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 05/6/2025 với số tiền 1.515.402.000 (một tỷ, năm trăm mười lăm triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn) đồng.

1.2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Phước T với chị Nguyễn Thiện Thanh A, được văn phòng C1 chứng thực số 08398, quyển số 20221P/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 giữa chị Nguyễn Thiện Thanh A do ông M là đại diện theo uỷ quyền với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C chứng thực số 29354, quyển số 30/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng T4 nay là Ngân hàng TNHH một thành viên V Hiện Đại đối với bà Nguyễn Thị Tuyết M1 về "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TNHH một thành viên V Hiện Đại số tiền 14.727.660.541 (mười bốn tỷ bảy trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi nghìn năm trăm bốn mươi mốt) đồng bao gồm 13.566.821.263 đồng nợ gốc và 1.160.839.278 đồng nợ lãi (tính đến hết ngày 23/9/2025).

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M1 thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp hợp đồng cho vay số 108/2022-HĐCV/NGÂN HÀNG.PGDPN ký ngày 09/12/2022 và giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TNHH một thành viên V.

2.2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022 giữa Ngân hàng T4 nay là Ngân hàng T4 với bà Nguyễn Thị Tuyết M1, được Văn phòng C3 chứng thực số 7395, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 126 m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

2.3. Số tiền bồi thường, hỗ trợ bà Nguyễn Thị Tuyết M1 được hưởng khi thu hồi quyền sử dụng đất thửa 25, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, thuộc khu đô thị M do Liên doanh V1 làm chủ đầu tư tại xã P, tỉnh Tây Ninh theo Quyết định số 6291/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (không bao gồm tiền bồi thường vị trí A có diện tích 126 m^2 đã tuyên cho ông H, bà M2 được sở hữu tại mục 1.1 nêu trên), được sử dụng để thanh toán cho Ngân hàng số tiền tại mục 2.1).

2.4. Trường hợp việc thu hồi đất không thể thực hiện, kể từ ngày bản án có

hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay 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 liền với đất số DG 541789, số vào sổ cấp GCN: CS 05430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/08/2022 cho chị Nguyễn Thiện Thanh A, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M1 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung về sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất; thửa đất 25, tờ bản đồ số 04 ngày 16/09/2022, kèm trang bổ sung GCN số 01; không bao gồm vị trí A có diện tích 126 m^2, đất tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh, theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 05/6/2025, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Nếu số tiền thu được từ phát mại/thu hồi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Tuyết M1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Nguyễn Thiên H và bà Lê Hồng M2, ông Nguyễn Phước T và Ngân hàng TNHH một thành viên V có quyền, nghĩa vụ liên hệ Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C nhận tiền bồi thường, hỗ trợ liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản, công trình trên đất và các chi phí có liên quan theo quyết định của bản án này và theo quy định của Luật Đất đai.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Phước T có trách nhiệm thanh toán cho ông H 19.950.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông H, bà M2 liên đới chịu án phí là 300.000 đồng. Tiền tạm ứng án phí, ông H đã nộp số tiền là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0013307 ngày 18/9/2024 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí. Ông H được trả lại 900.000 đồng.

5.2. Ngân hàng TNHH một thành viên V chịu án phí là 300.000 đồng, đã nộp tạm ứng là 61.244.000 đồng theo biên lai thu số 0002230 ngày 05/8/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh chuyển sang án phí. Trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng còn thừa là 60.944.000 đồng.

5.3. Chị Nguyễn Thiện Thanh A phải chịu 300.000 đồng.

5.4. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1 chịu án phí là 122.727.660 đồng.

5.5. Ông Nguyễn Phước T được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà M2 không phải chịu, được trả lại mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai số 0005096 và 0005095 ngày 29/9/2025, tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. 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.

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

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng GĐKT, TTr &THA tỉnh;
- Tòa Dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai