

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1195/2026/DS-PT

Ngày: 28-9-2026

“V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng
thế chấp QSDĐ vô hiệu và giải
quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

- Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng;
- Ông Nguyễn Phước Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân, 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 28 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 625/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2026, về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 450/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đặng Văn P, sinh năm 1970; CCCD số 072070011374 cấp ngày 28-6-2021. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; CCCD số 072171003350 cấp ngày 28-6-2021. Nơi đăng ký thường trú: Khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh. Nơi ở hiện nay: Ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Trí D, sinh năm 1975; CCCD số 072075001547 cấp ngày 11-8-2021. Địa chỉ: Ấp P, Xã D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1). Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Khúc Tân N – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ liên hệ: L4-L5 Khu S, Đường C, Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền số: 098152.26 ngày 11-02-2026 của Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh T4; vắng mặt.

+ Bà Kim Cẩm T, CCCD số 072188015550; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy ủy quyền số: 28665226 ngày 24-9-2026); vắng mặt.

+ Ông Lê Sĩ H, CCCD số 072200006894; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy ủy quyền số: 28665226 ngày 24-9-2026); có mặt.

+ Ông Nguyễn Minh T1, CCCD số 066095012009; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy ủy quyền số: 28665226 ngày 24-9-2026); vắng mặt.

+ Ông Dương Đức Đ, CCCD số 072092004820; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy ủy quyền số: 28665226 ngày 24-9-2026); vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T2, CCCD số 072092000264; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy ủy quyền số: 28665226 ngày 24-9-2026); vắng mặt.

+ Ông Trần Quốc T3, CCCD số 072091000050; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo Giấy ủy quyền số: 28665226 ngày 24-9-2026); vắng mặt.

3.2. Chị Võ Thị Hồng C, sinh năm 1996; CCCD số 072196002333 cấp ngày 28-6-2021. Địa chỉ: Tô A, ấp T, xã D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người làm chứng: Chị Đặng Thị H1, sinh năm 1991. Nơi đăng ký thường trú: khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh. Nơi ở hiện nay: ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-01-2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13-3-2026 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 06-10-2023, vợ chồng ông bà vay của ông Trần Trí D số tiền 80.000.000 đồng. Ông D yêu cầu ông bà đến Văn phòng C1 làm hợp đồng vay tiền.

Khi đến Văn phòng Công chứng thì ông D yêu cầu lập hợp đồng ủy quyền đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T,

xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh). Giấy chứng nhận QSDĐ (viết tắt: QSDĐ) số DG527085, sổ vào sổ cấp GCN: CS07466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 05-7-2022 cho ông bà đứng tên để làm tin nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Do tin tưởng nên ông bà đồng ý và ký tên vào hợp đồng uỷ quyền. Ngoài ra, ông D còn viết thêm giấy tay với tiêu đề “Tờ cam kết” thể hiện nội dung: Ông D có cho ông P mượn số tiền 80.000.000 đồng với thời hạn 06 tháng và lãi suất 2.400.000 đồng/tháng (tương ứng 3%/tháng). Ông P uỷ quyền cho ông D giấy chứng nhận QSDĐ số DG527085 trên do ông P và bà L đứng tên. Khi nào ông P trả đủ tiền hai bên ra huỷ công chứng. Ông P và ông D ký ghi họ tên vào tờ cam kết. Tại đây ông bà chỉ nhận 77.800.000 đồng, đã trừ 2.400.000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên.

Sau đó vợ chồng ông bà nhờ con gái tên Đặng Thị H1 đóng tiền lãi hàng tháng cho ông D thông qua hình thức chuyển khoản. Đến hết 06 tháng theo nội dung của “Tờ cam kết” khi vay tiền thì ông bà yêu cầu ông D huỷ hợp đồng uỷ quyền, trả giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà, nhưng ông D cứ hứa hẹn mà không trả.

Ngày 28-10-2024, chị H1 gọi điện thoại hẹn gặp ông D để trả số tiền nợ gốc 80.000.000 đồng thay vợ chồng ông bà. Khi gặp thì ông D viết giấy tay đã nhận lại số tiền 80.000.000 đồng và hẹn ngày 15-01-2025 (âm lịch) sẽ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà. Tại thời điểm này để cho chứng cứ được vững chắc thì chị H1 có quay video ông D đang viết giấy tay, nhưng sau khi viết giấy xong ông D chưa kịp nhận tiền thì đã bỏ đi. Do muốn ông D hợp tác với Toà án nên khi khởi kiện ông bà trình bày là ông D đã nhận lại số tiền 80.000.000 đồng từ chị H1, thực tế ông D chưa nhận số tiền trên.

Sự việc ông D sang tên đất cho chị Võ Thị Hồng C thông qua hợp đồng uỷ quyền về đất giữa ông D với vợ chồng ông bà. Sau đó chị C thế chấp phần đất của ông bà để vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (viết tắt: TMCP) thì ông bà hoàn toàn không biết, do ông D tự ý sang tên đất cho chị C và chị C cũng không thông báo cho ông bà biết.

Khi chị C vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q và thế chấp đất thì ông bà cũng không biết Ngân hàng có đến đất để thẩm định hay không. Vì ông bà đi làm từ sáng đến chiều mới về, nhà đóng cửa thường xuyên, chỉ được nghỉ làm ngày chủ nhật. Từ khi ông bà vay tiền của ông D chỉ đến ngày 29-12-2024, Ngân hàng mới đến thông báo là phần đất của ông bà người khác đã đứng tên vay và thế chấp đất tại Ngân hàng, hiện không trả nợ và yêu cầu ông bà trả lại tiền, nếu không sẽ phát mãi nhà đất thì mới biết việc ông D đã tự ý chuyển nhượng đất của ông bà cho chị C.

Vợ chồng ông bà xác định việc lập hợp đồng uỷ quyền ngày 06-10-2023 giữa ông bà với ông Trần Trí D là giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 80.000.000 đồng. Từ ngày vay đến nay, vợ chồng ông bà vẫn sinh sống trên đất, không ai tranh chấp.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu:

- Hợp đồng uỷ quyền ký ngày 06-10-2023 giữa vợ chồng ông bà với ông Trần Trí D công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 10039, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10-10-2023 được ký giữa ông Trần Trí D và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng: 006644, quyền số 14/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng: 7974, quyền số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Công nhận phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông D số tiền vay gốc còn nợ lại là 80.000.000 đồng cùng tiền lãi với mức 20%/năm, kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Số tiền lãi tháng 11/2023 ông bà trả cho ông D vượt quá quy định thì vợ chồng ông bà không yêu cầu khấu trừ vào tiền vay gốc. Ông bà yêu cầu được khấu trừ 06 tháng tiền lãi ông bà đã trả cho ông D với tổng số tiền 7.400.000 đồng vào tiền lãi được tính.

Bị đơn ông Trần Trí D: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông D không đến, không có lý do và cũng không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông P và bà L, nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Võ Thị Hồng C trình bày: Vợ chồng chị làm nghề cắt tóc (có chồng tên Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1991, cùng địa chỉ với chị). Do ông D hay đến tiệm cắt tóc nên vợ chồng chị có quen biết ông D. Khoảng tháng 9-10/2023, ông D nói với vợ chồng chị là ông bị nợ xấu ngân hàng không vay được, nên nhờ vợ chồng chị đứng tên giùm giấy chứng nhận QSDĐ, đồng thời đứng tên vay tiền, thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh tại Ngân hàng TMCP Q giùm. Vợ chồng chị có hỏi ông D là đất này của ai, ông D khẳng định phần đất này là của ông D mua, không có ai tranh chấp, nên vợ chồng chị tin tưởng và đồng ý. Ông D nói vợ chồng chị ký vay giùm, còn tiền trả gốc, lãi tại ngân hàng thì ông D sẽ tự trả. Việc thỏa thuận đứng tên giùm giấy chứng nhận QSDĐ, vay giùm thì hai bên không làm giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến.

Tuy nhiên, khi ông D làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận đối với thửa đất 221 trên cho vợ chồng chị, thì ông D nói tên chồng chị bị vướng nên chỉ để một mình chị đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Chị hoàn toàn không nhìn thấy giấy

chứng nhận QSDĐ và hồ sơ đất đai, chị chỉ ký tên vào hồ sơ theo yêu cầu của ông D. Chị đã được làm thủ tục và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số DM 504452, số vào sổ cấp GCN: CN 09216 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-10-2023. Ngoài ra, ông D còn nhờ chị đứng tên phần đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ 32, tại xã B, huyện D. Giấy chứng nhận QSDĐ số DM 533687, số vào sổ cấp GCN: CN 14741 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16-10-2023. Hiện tại Ngân hàng TMCP Q đang khởi kiện về hợp đồng tín dụng đối với chị tại Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh) và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 02 phần đất chị đứng tên giùm ông D, trong đó có phần đất thuộc thửa 221 đang tranh chấp trong vụ án này.

Sau khi chị đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thuộc thửa đất 221 thì ông D đứng ra làm hồ sơ vay tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh T4, toàn bộ hồ sơ ông D làm, chị chỉ đến ký tên. Khi Ngân hàng giải ngân tiền vay cho chị thì ông D đi cùng và chị giao tiền lại ngay lúc đó cho ông D 700.000.000 đồng và một thẻ ngân hàng. Chị đưa tiền và thẻ cho ông D đều không làm giấy tờ do tin tưởng ông D. Khi đến Ngân hàng nhận tiền thì chồng chị không đi cùng, nhưng quá trình thỏa thuận đứng tên giùm, vay giùm ông D thì chồng chị đều biết.

Do đứng tên giùm thửa đất 221 nên chị không có đến đất để xem hiện trạng. Đến khi Ngân hàng đi thẩm định để cho vay thì ông D chở chị đi cùng và có đại diện Ngân hàng cùng đến đất. Lúc đó, thửa đất số 221, tờ bản đồ 22, tại xã A (nay là xã C) có nhà trên đất nhưng không có ai ở nhà. Những người ở trên thửa đất 221 thời điểm đó là ai thì chị không biết. Vì ông D không nói và chị cũng không hỏi do tin tưởng là nhà của ông D. Nay chị mới biết thửa đất trên là của vợ chồng ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị Len .

Sau khi vay Ngân hàng thì ông D là người đóng lãi, chị không đóng khoản nào. Trước tết âm lịch 2025, ông D ngưng đóng tiền lãi cho Ngân hàng, vì vậy bên Ngân hàng yêu cầu chị cùng Ngân hàng đến thửa đất 198, 221 với mục đích là thẩm định lại giá đất để phát mãi tài sản thế chấp. Tuy nhiên đến thửa đất 198, 221 thì trên hai thửa đất này đều có nhà và có người sinh sống. Những người trên đất không đồng ý Ngân hàng phát mãi nên không thực hiện phát mãi tài sản được.

Chị xác định chỉ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, thế chấp đất và vay tiền giùm ông D nên nhà đất thuộc thửa 221, tờ bản đồ 21, diện tích 661,4 m², tọa lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị. Hiện tại ông D đã bỏ địa phương đi, chị điều kiện khó khăn nên không có khả năng trả tiền vay cho Ngân hàng. Nên nay ông D và bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông P, bà L với ông D; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D với chị và hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị với Ngân hàng TMCP Q là vô hiệu. Công nhận QSDĐ thuộc thửa 221 là của vợ chồng ông P và bà L thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Q – ông Khúc Tân N trình bày:

Ngày 03-11-2023, chị Võ Thị Hồng C và Ngân hàng TMCP Q (V1) có ký hợp đồng tín dụng số 103531019.23 với nội dung: V1 cho chị C vay số tiền 700.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: kinh doanh mua bán nước ngọt. Thời hạn vay: 11 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 06-10-2024. Lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân: 8,50%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là 12,00%/năm) và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,20%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V1 và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V1 quyết định trong từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng, vào ngày 06, kỳ trả lãi đầu tiên ngày 06-12-2023. Ngày trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Ngày 06-11-2023, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh T4 đã giải ngân cho chị C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 103606892.23 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị C đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 07-10-2024 và đang xếp loại nợ nhóm 2 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN của Ngân hàng N1. Hiện nay chị C đang xếp loại nợ nhóm 5.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 221, tờ bản đồ 22, địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh), theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 504452, số vào sổ cấp GCN: CN09216 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-10-2023, đứng tên chị Võ Thị Hồng C. Tài sản này được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng: 7974, quyền số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 03-11-2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, chị C còn thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 198, tờ bản đồ 32, địa chỉ: xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 533687, số vào sổ cấp GCN: CN14741 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16-10-2023, đứng tên chị Võ Thị Hồng C. Tài sản này được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng: 7973, quyền số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 03-11-2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tạm tính đến ngày 09-12-2024, chị Võ Thị Hồng Cg Cẩm đã thanh toán cho V1 số tiền là 57.332.976 đồng (trong đó: 0 đồng tiền gốc và tiền lãi là 57.332.976 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là 749.814.140 đồng. Ngân hàng đã khởi kiện chị C tại Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh) và Toà án đã thụ lý tại Hồ sơ dân sự sơ thẩm số 181/2025/TLST-DS ngày 02-4-2025.

Nay ông D và bà L khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng: 7974, quyền số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý. Vì việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 504452, số vào sổ cấp GCN: CN09216 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20-10-2023, đứng tên chị Võ Thị Hồng C theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 286/2026/DS-ST ngày 04-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 317, 407, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 106, 195 Luật Đất đai; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Trần Trí D.

- Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền ký ngày 06-10-2023 giữa vợ chồng ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L với ông Trần Trí D công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 10039, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10-10-2023 được ký giữa ông Trần Trí D và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng: 006644, quyền số 14/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Q và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng: 7974, quyền số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 221, tờ bản đồ 22, diện tích 661,4 m², tọa lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số DM 504452, sổ vào sổ cấp GCN: CN09216 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp cho chị Võ Thị Hồng C ngày 20-10-2023 đối với thửa đất 221, tờ bản đồ 22, diện tích 661,4 m² nêu trên để Văn phòng đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo quyết định của bản án. Trường hợp Ngân hàng không giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp.

- Buộc ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Trí D số tiền 115.104.000 (một trăm mười lăm triệu một trăm lẻ bốn nghìn) đồng, bao gồm: 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng tiền vay gốc và 35.104.000 (ba mươi lăm triệu một trăm lẻ bốn nghìn) đồng tiền lãi.

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

Ngày 19-6-2026 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Q và công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng: 7974, quyển số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Q *trình bày:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1); giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) là còn trong thời hạn, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét về hình thức Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Q và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng: 7974, quyển số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh, nhận thấy Hợp đồng thế chấp này đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng, được công chứng hợp pháp.

Xét về nội dung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 giữa Ngân hàng TMCP Q và chị Võ Thị Hồng C, nhận thấy: do Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L với ông Trần Trí D và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Trí D với chị Võ Thị Hồng C là giao dịch giả tạo, bị vô hiệu vì các hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu, đảm bảo cho Hợp đồng vay tài sản giữa ông P, bà L và ông D. Chị C xác nhận ông D nhờ chị C đứng tên giùm giấy đất này để chị C vay số tiền 700.000.000 đồng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đưa cho ông D; khi cho vay Ngân hàng VIB thẩm định tài sản thiếu chặt chẽ, vì nhà đất thế chấp này vẫn do ông P, bà L quản lý sử dụng từ trước đến nay; nên Ngân hàng V1 không được bảo vệ là người thứ ba ngây tình theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11-02-2026 thể hiện tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp cùng mái che phía trước, nhà tắm và nhà vệ sinh bên ngoài cùng xây dựng năm 2014, 01 chuồng gà cùng một số cây trồng trên đất do ông P, bà L quản lý sử dụng đến nay. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D và chị C là giả tạo, không thể hiện việc giao nhận nhà đất trên thực tế; ông P, bà L không biết chị C đứng tên giấy đất này thế chấp vay tiền tại Ngân hàng V1. Theo biên bản thẩm định tài sản thế chấp, không thể hiện có mặt ông P, bà L, vì ông bà không biết việc chị C thế chấp đất này vay tiền Ngân hàng V1 giùm ông D và chị C cũng không quản lý sử dụng đất này. Qua đó, có căn cứ xác định việc thẩm định tài sản nhận thế chấp của Ngân hàng V1 chưa thực hiện đúng quy định, không kiểm tra hiện trạng nhà đất thực tế hiện tại ai đang quản lý sử dụng tài sản thế chấp. Việc thẩm định, kiểm tra tài sản thiếu tính chặt chẽ, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông P, bà L đang sinh sống quản lý, sử dụng nhà đất này từ trước đến nay. Do đó, Ngân hàng V1 không

được pháp luật bảo vệ là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự, nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 giữa Ngân hàng TMCP Q và chị Võ Thị Hồng C là có căn cứ.

Do hợp đồng vô hiệu, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận, nên cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng V1 giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số DM 504452, sổ vào sổ cấp GCN: CN09216 là phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, 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 vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 317, 407, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Trần Trí D.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 06-10-2023 giữa vợ chồng ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L với ông Trần Trí D công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 10039, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10-10-2023 được ký giữa ông Trần Trí D và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng: 006644, quyển số 14/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0019684.23.641 ngày 03-11-2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Q và chị Võ Thị Hồng C công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng: 7974, quyền số: 11/2023.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phân đất diện tích 661,4 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ 22, toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.4. Ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 221, tờ bản đồ 22, diện tích 661,4 m², toạ lạc ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

1.5. Ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.6. Cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.7. Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số DM 504452, số vào sổ cấp GCN: CN09216 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp cho chị Võ Thị Hồng C ngày 20-10-2023 đối với thửa đất 221, tờ bản đồ 22, diện tích 661,4 m² nêu trên để Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo quyết định của bản án. Trường hợp Ngân hàng không giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp.

1.8. Buộc ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Trí D số tiền 115.104.000 (một trăm mười lăm triệu, một trăm lẻ bốn nghìn) đồng, bao gồm: 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng tiền vay gốc và 35.104.000 (ba mươi lăm triệu, một trăm lẻ bốn nghìn) đồng tiền lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 05-6-2026) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng. Ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L đã tạm nộp, ông Trần Trí D có nghĩa vụ trả lại cho ông P và bà L số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Trí D phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Đặng Văn P và bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.755.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0010322 ngày 07-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Tây Ninh) và Biên lai thu số 0004984 ngày 13-3-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông P và bà L còn phải nộp tiếp 5.155.000 (năm triệu một trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 300.000; được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014484 ngày 24-6-2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

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

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10;
- Phòng THADS Khu vực 10;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn