

Bản án số: 784/2026/DS-PT
Ngày: 15-6-2026
Về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
HĐ tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thuý Lành
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng
Ông Đinh Tiền Phương

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

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

Ngày 15 tháng 6 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 1157/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 24 - 9 -2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 2 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huỳnh T1, sinh năm 1997.

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh). (Văn bản ủy quyền ngày 24-4-2023 (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1986.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C.

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

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N3)

Địa chỉ: Số B, L, Phường H, Thành phố Hà Nội;

Đại diện hợp pháp của N3: Ông Trần Trường G, Chuyên viên xử lý nợ - TT. Xử lý nợ của N3.

Địa chỉ: 1 đường H, Phường L, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Trần Thị T2, sinh năm 199

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh

4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 2002

Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ tạm trú: Số B, Đường số E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1981

6. Bà Phạm Như Mỹ T3, sinh năm 1998,

7. Bà Phạm Lâm Tâm N1, sinh năm 2002,

8. Ông Phạm Nguyễn Đông N2, sinh năm 2004;

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

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N3) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 8 năm 2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Huỳnh T1, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, trình bày và yêu cầu:

Ngày 12-02-2022, vì kinh tế gia đình khó khăn, nên ông T vay của ông Nguyễn Hoàng V 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 năm, lãi suất 1%/tháng. Để đảm bảo khoản vay trên, ông V yêu cầu ông T phải thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1564, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 631177, sổ vào sổ cấp GCN CH 02545 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 17-3-2014, đứng tên Nguyễn Văn T), theo Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất viết tay ngày 12-02-2022. Ông V yêu cầu ông T đến Văn phòng C ký hợp đồng vay tiền. Theo yêu cầu, ông T đến và được ông V hướng dẫn ký vào văn bản mà ông T nghĩ là hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất. Vì cần tiền và thiếu hiểu biết pháp luật nên ông T đồng ý ký tên mà không xem rõ nội dung văn bản mà mình ký có nội dung gì. Sau đó, ông Vương trừ tiền lãi tháng 02-2022 và các chi phí dịch vụ với số tiền 17.000.000 đồng vào số tiền gốc 200.000.000 đồng cho ông T vay, số tiền còn lại ông V đưa ông T là 183.000.000 đồng.

Từ tháng 3-2022 đến tháng 4-2023 ông T đã thanh toán cho ông V tổng số tiền lãi là 28.000.000 đồng.

Đến ngày 26-4-2023, có một số người tự xưng là nhân viên của Ngân hàng TMCP Q tìm đến thửa đất số 1564 mà ông T đang quản lý, sử dụng để lên phương án xử lý tài sản thế chấp. Khi đó, ông T tìm hiểu thì mới biết được văn bản ngày 12-02-2022 mà ông V yêu cầu ông T ký tại Văn phòng C là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1564 nêu trên cho ông V. Sau đó, ông V đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn N. Ngày 30-3-2022, ông N đã ký hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q với số tiền 700.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1564 (theo Hợp đồng thế chấp số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022). Mặc khác, trong quá trình vay nợ ông N thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay đã ký kết nên Ngân hàng TMCP Q đã ra Thông báo số 18/2023/TB-NCB ngày 01-02-2023 về việc Thông báo thu nợ trước hạn và yêu cầu tự nguyện giao tài sản bảo đảm.

Khi biết được sự việc, ông T đã nhiều lần liên hệ ông V để giải quyết vụ việc nêu trên, nhưng ông V cố tình lảng tránh, không hợp tác. Hiện nay, thửa đất số 1564 nêu trên do ông T và vợ là bà Trần Thị T2 đang quản lý, sử dụng.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông V có số công chứng 1133, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-02-2022 tại Văn phòng C vô hiệu do giả tạo;

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông N đối với thửa đất số 1564, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, Long An vô hiệu;

- + Hợp đồng thế chấp số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông N vô hiệu;

- + Ông T đồng ý trả lại cho ông V toàn bộ số tiền gốc đã vay và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 8 năm 2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (N3), các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, ông Trần Trường G đại diện N3 trình bày và yêu cầu:

1. Hợp đồng tín dụng: Ông Nguyễn Văn N cùng với Ngân hàng TMCP Q (N3) đã ký kết hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Khoản vay: Hợp đồng cho vay số: 034/22/HĐCV-9314 ngày 30-3-2022 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/034/22/HĐCV-9314 ngày 30-3-2022:

Số tiền vay: 700.000.000 đồng; Mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản; Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30-6-2022 là: 12,50 %/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 4,2%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

Ngày 30-3-2022, N3 đã giải ngân và ông N đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ 01/KUNN/034/22/HĐCV-9314 ngày 30-3-2022.

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 631177, số vào sổ cấp GCN: CH 02545 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 17-3-2014, cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất ngày 25-3-2022, thửa đất số 1564, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 369m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên bảo đảm cho các khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022, số công chứng 2388, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 30-3-2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã thanh toán cho N3 tổng cộng 48.219.624 đồng (trong đó: tiền gốc 11.655.500 đồng, tiền lãi 36.564.124 đồng) và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết. N3 đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ theo đúng quy định nhưng ông N vẫn không thực hiện theo yêu cầu. Đến ngày 09-12-2022, N3 đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn và tiến hành thu hồi nợ trước hạn.

Yêu cầu khởi kiện: NCB yêu cầu như sau:

1. Buộc ông N thanh toán cho N3 số tiền tạm tính đến ngày 24-9-2025 là 1.120.148.677 đồng, trong đó: nợ gốc 688.344.500 đồng, nợ lãi 431.804.177 đồng.
2. Buộc ông N tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 25-9-2025 cho đến khi trả hết nợ cho N3 theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, cùng các khế ước đã ký.
3. Trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên NCB được yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 631177, số vào sổ cấp GCN: CH 02545 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 17-3-2014, cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất ngày 25-3-2022, thửa đất số 1564, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 369m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, để thu hồi khoản nợ cho N3.
4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho N3.
5. Trường hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022 ký kết giữa ông N với N3 bị Tòa án tuyên vô hiệu thì N3 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp nêu trên, yêu cầu các bên liên quan có lỗi phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho N3.
6. Ông N phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tại Bản tự khai ngày 28 tháng 4 năm 2025, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Phạm Như Mỹ T3, bà Phạm Lâm Tâm N1 và ông Phạm Nguyễn Đông N2 trình bày: Trong vụ án này các ông bà không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì. Phần đất có lẫn sang của căn nhà bà T3 và bà N1 đang ở, đó là ngôi nhà duy nhất và nơi ở duy nhất của các ông bà để sinh sống, các ông bà sẽ thương lượng để giải quyết với cậu các ông bà là ông Nguyễn Văn T.

Tại Bản án sơ thẩm 79/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh quyết định:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Hoàng V công chứng số 1133, quyền số: 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-02-2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1564, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, Long An vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Ông Nguyễn Văn T đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Hoàng V toàn bộ số tiền gốc 200.000.000 đồng (chưa trừ các khoảng các chi phí dịch vụ) đã vay (theo Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất viết tay ngày 12-02-2022) và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Ông V có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng V và ông Nguyễn Văn N công chứng số 2407, quyền số: 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-3-2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1564, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, Long An vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Q (N3).

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả cho Ngân hàng TMCP Q (N3) 1.120.148.667 đồng (một tỷ, một trăm hai mươi triệu, một trăm bốn mươi tám nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc 688.344.500 đồng, nợ lãi 431.804.177 đồng, tính đến ngày 24-9-2025, khi án có hiệu lực pháp luật.

4.2. Buộc ông Nguyễn Văn N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (N3) tiền lãi phát sinh từ ngày 25-9-2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số: 034/22/HĐCV-9314 ngày 30-3-2022 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/034/22/HĐCV-9314 ngày 30-3-2022 đã ký kết.

4.3. Tuyên bố giao dịch dân sự về Hợp đồng thế chấp số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022 giữa Ngân hàng TMCP Q (N3) và ông Nguyễn Văn N vô hiệu.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng V phải chịu 49.940.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ; Số tiền này ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng và chi phí xong; Ông Nguyễn Hoàng V có nghĩa vụ nộp trả cho ông Nguyễn Văn T 49.940.000 đồng (bốn mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002324 ngày 31-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (sau sáp nhập thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Tây Ninh).

Buộc ông Nguyễn Hoàng V phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc ông Nguyễn Văn N phải chịu 45.604.460 đồng (bốn mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP Q (N3) 20.862.602 đồng (hai mươi triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm lẻ hai đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005102 ngày 02-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (sau sáp nhập thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Tây Ninh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, Ngân hàng TMCP Q kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30/3/2022, số công chứng 2388, quyền số 5/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

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 Ngân hàng TMCP Q. 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:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, những người có quyền nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Người có quyền nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất” là chưa đầy đủ. Cần bổ sung quan hệ tranh chấp “Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30/3/2022, số công chứng 2388, quyền số 5/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét đối với Hợp đồng tín dụng nói trên. Xét Hợp đồng thế chấp số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022 giữa N3 và ông N:

[3.1] Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T và ông V được công chứng tại Văn phòng C số 1133, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-02-2022 là giả tạo, ông T và ông V đã xác lập hợp đồng vay ngày 12-02-2022, sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 12-02-2022, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông T vẫn thanh toán lãi cho ông V; Hiện ông T vẫn đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã chuyển nhượng, trên đất có nhà ở kiên cố của ông T và bà Mỹ L. Cấp sơ thẩm xác định, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V và giữa ông V với ông N vô hiệu là có căn cứ. Các đương sự không ai kháng cáo nội dung này. Do đó, cấp phúc thẩm không xem xét lại nội dung này.

[3.2] Xét tính ngay tình của ngân hàng N3 trong giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, đồng thời, xét yêu cầu của N3 về việc đề nghị Tòa án tuyên NCB được yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho N3 theo Hợp đồng thế chấp số 034/22/HĐTC-9314 ngày 30-3-2022 giữa N3 và ông N: Khi xác lập giao dịch thế chấp, N3 chỉ tiến hành thẩm định giá của tài sản là quyền sử dụng đất dùng để thế chấp theo quy định pháp luật, không lập biên bản thẩm định đối với tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc, con người đang ở trên đất, trong khi trên phần đất thế chấp có hiện hữu 02 căn nhà kiên cố của ông T và bà Mỹ L nhưng N3 không biết. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngân hàng không chứng minh được việc có xem xét thẩm định thực tế đối với tài sản thế chấp. Do đó, N3 có lỗi trong việc xác lập giao dịch. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng N3 về việc công nhận hợp đồng thế chấp và yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho N3 là có căn cứ.

Ngân hàng N3 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí đăng báo: Ngân hàng N3 phải chịu chi phí đăng báo thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Hoàng V số tiền 6.750.000 đồng. Ngân hàng đã nộp xong.

[5] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm dân sự:

Do kháng cáo của Ngân hàng N3 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N3). Bổ sung quan hệ tranh chấp “Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh.

2. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng N3 phải chịu chi phí đăng báo thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Hoàng V số tiền 6.750.000 đồng. Ngân hàng đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N3) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005775 ngày 06 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N3) đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. 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 2 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành

