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

Bản án số: 785/2026/DS-PT
Ngày: 15-06-2026
Về việc" tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thê chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Võ Thị Hồng Mai

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

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

Ngày 15 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 03 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 421/2025/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 2004

2. Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và ông S: Ông Thân Trung Đ, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số B, ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai T, sinh năm: 1976 – Luật sư Công ty L và công sự – Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số A, đường L, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Tống Đức H, sinh năm 1995

Địa chỉ: Tổ F, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện nay: Số C T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Số H T, Thới Tam T1, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

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

1. Văn phòng C (tên cũ Văn phòng C1).

Địa chỉ trụ sở: ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1969

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

3. Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1965

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

4. Ngân hàng T4 (tên cũ là Ngân hàng T5)

Địa chỉ trụ sở: Số A H, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đăng B – Chức vụ: Chuyên viên ban Công nợ (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà T2: Ông Huỳnh Thế S1, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Xóm F, H, B, T, Bình Định.

Theo văn bản uỷ quyền ngày 26/3/2026 (có mặt).

6. Bà Dương Thị Q, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Ấp Chánh, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N, Nguyễn Tấn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S do ông Thân Trung Đ đại diện trình bày:

Ngày 05/12/2022, bà Nguyễn Thị T2 mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S có vay của ông Tống Đức H số tiền 800.000.000 đồng, hai bên có làm Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất và thỏa thuận thời hạn vay là 01 năm, lãi suất 1%/tháng và tại Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 695, 97, cùng tờ bản đồ số 23, diện tích 1.410,4m^2, đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Để đảm bảo việc vay tiền và thế chấp nêu trên ông Tống Đức H yêu cầu bà T2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Tống Đức H. Ngày 05/12/2022 bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S (do bà Nguyễn Thị T2 đại diện) và ông Tống Đức H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10195, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) đối với thửa đất số 685, diện tích theo giấy CNQSD đất là 300,4m2, diện tích đo đạc thực tế là 259m2 và thửa đất 97, diện tích theo Giấy CNQSD đất là 1168m2, diện tích đo đạc thực tế là 151,4m2, cùng tờ bản đồ số 23 đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Thực tế bà N, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H là để đảm bảo việc vay tiền của bà T2 với ông H.

Về mặt giấy tờ thì ký với ông Tống Đức H, tuy nhiên giao dịch nhận tiền và đống lãi là bà T2 thực hiện với bà Dương Thị Q.

Sau khi vay tiền thì hàng tháng có đóng tiền lãi đầy đủ cho bà Q, việc giao dịch và đóng tiền lãi cho bà Q thì không có giấy tờ gì, chỉ là nhận và đóng tiền trực tiếp thôi. Bà T2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện giữa bà T2 và bà Q có việc giao nhận, tiền.

Qua tìm hiểu thì bà được biết hiện tại thửa đất 695, 97 của bà đã được ông H đã thế chấp cho Ngân hàng T5 để vay tiền.

Nay bà N và ông S khởi kiện và có yêu cầu như sau: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10195, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) giữa bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S và ông Tống Đức H đối với thửa đất số 685, diện tích theo giấy CNQSD đất là 300,4m2, diện tích đo đạc thực tế là 259m2 và thửa đất 97, diện tích theo Giấy CNQSD đất là 1168m2, diện tích đo đạc thực tế là 151,4m2, cùng tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ông Tống Đức H với bà Nguyễn Thị Ngọc N1 được công chứng số 10651, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Đỗ Văn P với ông Tống Đức H, được công chứng số 718, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3.

Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/03/2023 giữa ông Tống Đức H và Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) được Văn phòng C4 sô 1051, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 685, diện tích theo giấy CNQSD đất là 300,4m2, diện tích đo đạc thực tế là 259m2 và thửa đất 97, diện tích theo Giấy CNQSD đất là 1168m2, diện tích đo đạc thực tế là 151,4m2, cùng tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn ông Thống Đức H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Đỗ Văn P, bà Dương Thị Q vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ngày 05/12/2022 bà có vay tiền 800.000.000 đồng của Tống Đức H, để đảm bảo khoảng vay này, Tống Đức H yêu cầu N, S phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 695, 97, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giữa bà và Tống Đức H có lập Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 05/12/2022 vơi bên A là Nguyễn Thị Yến N, Nguyễn Tấn S với bên B là Tống Đức H, nhưng ký tên bên A là bà, người nhận tiền cũng là bà, phía cuối của hợp đồng thế chấp có nội dung: "hai bên cùng thống nhất lập phụ hợp đồng bổ sung một số điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng vai tài sản, thửa đất 97 + 695, tờ bản đồ số 23, diện tích 1168m2, Đức Lập H2, Đ, Long An", nội dung này do Tống Đức H viết. Bà chỉ giữ được bản phô tô, còn bản chính do Tống Đức H giữ. Từ khi vay tiền cho đến nay gia đình bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng 02 thửa đất 695, 97 này. Trên hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà và ông Tống Đức H thì có thỏa thuận thời hạn 01 năm, lãi suất ngân hàng. Bà đã đóng được 04 lần lãi cho ông H thông qua người môi giới tên Q, mỗi tháng 8.000.000 đồng, đóng tiền mặt, khi đóng không có ký giấy tờ. Bà biết Tống Đức H thông qua người môi giới tên Q, tôi biết bà Q thông qua nhiêu người chỉ, chứ thực tế cũng không biết bà Q họ tên đầy đủ, năm sinh, địa chỉ, sau 04 tháng tôi đóng lãi cho bà Q, tôi yêu cầu được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Q nhiều lần hẹn, sau đo bà không liên lạc được nữa. Nên con bà làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Trên thửa đất 97 có căn nhà cấp 4 đã được xây dựng từ trước năm 2000, gia đình tôi sử dụng ổn định, sau khi chồng bà mất thì bà cùng 02 con Nguyễn Thị Yến N và Nguyễn Tấn S cùng nhau sinh sống trên thửa thửa đất 97, 695 này. sau khi ký hợp đồng vay tiền có thế chấp đất cho ông H thì nhà đất vẫn do bà cùng 02 con trực tiếp quản lý sử dụng. Sau khi vay tiền thì 03 ngày sau phía bên ông Tống Đức H có vô nhà bà xem nhà, bà nghĩ là bà vay tiền nên bà đồng ý. Bà không có biết được Ngân hàng vô thẩm định đất, nếu biết Ngân hàng vô thẩm định đất, chụp hình nhà cửa thì bà đã không đồng ý.

Bà chỉ vay tiền của Tống Đức H, để đảm bảo khoảng vay phía ông H yêu cầu hai con bà Nguyễn Thị Yến N và Nguyễn Tấn S phải ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 97, 695. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Yến N và Nguyễn Tấn S, bà xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) do ông Lê Đăng B trình bày: Ngày 10/03/2023 Ngân hàng và ông Tống Đức H đã ký Hợp đồng tín dụng số 123/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 10/03/2023. Theo đó, Ngân hàng đã cho ông Tống Đức H vay số tiền 3.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 300 tháng (từ ngày 13/03/2023 đến ngày 13/03/2048).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/03/2023. Chi tiết tài sản thế chấp như sau: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 767135, số vào sổ cấp GCN CS 15866 do Sở TN&MT tỉnh L cấp ngày 27/12/2022; Diện tích 1.168 m^2, đất ở tại nông thôn,địa chỉ thửa đất ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh); Quyền sử dụng đất thuộc

thửa đất số 695, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 767136, số vào sổ cấp GCN CS 15867 do Sở TN&MT tỉnh L cấp ngày 27/12/2022. Diện tích 300,4m^2, đất chuyên trồng lúa nước. Địa chỉ thửa đất ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được các bên ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng đã ký, ông Tống Đức H đã vi phạm Hợp đồng tín dụng và làm phát sinh nợ quá hạn.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 123/2023/LOS22/MG001/HDTD/040 ngày 10/03/2023, tạm tính đến hết ngày 12/9/2025, ông Tống Đức H còn nợ Ngân hàng T5 tổng số tiền là 5.361.260.247 đồng (trong đó nợ gốc là 3.748.953.513 đồng; nợ lãi trong hạn là 229.733.893 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.337.760.690 đồng; lãi chậm trả là 44.809.151 đồng). Lãi vay và/hoặc phí tạm tính đến hết ngày 12/9/2025 và tiếp tục phát sinh kể từ ngày 13/9/2025 cho đến khi Bên vay trả dứt nợ.

Hiện bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Thanh S2 phát sinh tranh chấp tài sản với ông Tống Đức H, Ngân hàng nhận thấy việc bà Nguyễn Thị Yến N khởi kiện ông Tống Đức H về việc tranh chấp tài sản (hiện đang thế chấp tại Ngân hàng) trong vụ án nêu trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Ngân hàng có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu ông Tống Đức H phải thanh toán một lần, toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 12/9/2025 là 5.361.260.247 đồng, trong đó nợ gốc là 3.748.953.513 đồng, nợ lãi trong hạn là 229.733.893 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.337.760.690 đồng, lãi chậm trả là 44.809.151 đồng. Ông Tống Đức H còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 123/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 10/03/2023 đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 01/12/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Tống Đức H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/03/2023 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiến phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Tống Đức H tại Ngân hàng thì ông Tống Đức H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (trước đây là văn phòng C1) trình bày:

Qua tra cứu hồ sơ được lưu giữ tại Văn phòng công chứng và kết quả xác minh, được thể hiện như sau: Vào các ngày 06/12/2022, 30/12/2022 và ngày 21/02/2023, Công chứng viên văn phòng công chứng Trần Hữu T3 có ký vào 03 (ba) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ cho đến việc ký vào các Hợp đồng, công chứng viên Trần Hữu T3 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm và nghĩa

vụ của công chứng viên đúng theo quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án sử dụng Mãnh trích đo địa chính số 306-2024 ngày 13/5/2024 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 29/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 218/04/06/2024/TĐG LA-BĐS ngày 04/06/2024 của Công ty cổ phần T6 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S là ông Thân Trung Đ trình bày: Căn cứ vào hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất ngày 05/12/2022 giữa bà N, ông S, bà T2 với ông Tống Đức H. Tuy ông H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không tiến hành đối chất, căn cứ vào quá trình ký kết hợp đồng giữa các bên, bàn giao tài sản, thẩm định tài sản nên đủ cơ sở để xác định hợp đồng các bên ký kết là giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nhằm che đậy hợp đồn vay tiền, có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng, ngân hàng cho rằng là người thứ ba ngay tình và đề nghị được công nhận hợp đồng thế chấp, do hợp đồng chuyển nhượng của N, S với Tống Đức H bị vô hiệu, bên ngân hàng nhận thế chấp nhưng không xem xét, thẩm định tài sản theo đúng quy định, chữ ký của ông Tống Đức H không giống với chứ ký trong hợp đồng chuyển nhượng, gia đình bà N, ông S, bà T2 vẫn đang quản lý nhà và đất tranh chấp, nhưng biên bản thẩm định không có tên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, trong trường hợp hợp đồng thế chấp được công nhận, nguyên đơn cũng không có yêu cầu ông H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên đơn không có tranh chấp, yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Ông Lê Đăng B đại diện Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) trình bày: Ngân hàng trong không tranh luận về hợp đồng tín dụng. Ngân hàng chỉ tranh luận đối với hợp đồng thế chấp, hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông Tống Đức H được thực hiện đúng quy định, quy trình thẩm định, định giá tài sản được thực hiện đúng và đảm bảo quy định. Ngân hàng và đơn vị định giá 02 lần thẩm định tài sản thế chấp, những lần thẩm định đều được ông Tống Đức H chủ sử dụng quyền sử dụng của 02 thửa đất 695, 97 dẫn vào toàn bộ khu đất, mở cửa nhà và chụp hình, tiến hành thẩm định, định giá, tại thời điểm thẩm hình và hình ảnh thì nguyên đơn đều có mặt ở nhà, đồng ý với việc ngân hàng thẩm định, không có phản đối, hay tranh chấp. Do đó, giao dịch giữa ông Tống Đức H với nguyên đơn ngân hàng hoàn toàn không biết, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại Bản án sơ thẩm số 421/2025/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, đã căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Luật sửa đổi bổ sung Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 các Điều 133, 408, 463, 466, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, 27, 29 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 bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Tống Đức H.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây bị vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 10195, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) giữa bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S với ông Tống Đức H;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 10651, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 giữa ông Tống Đức H với bà Nguyễn Thị Ngọc N1;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được được công chứng số 718, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Đỗ Văn P với ông Tống Đức H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S đối với bị đơn ông Tống Đức H, về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/03/2023 giữa Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) với ông Tống Đức H.

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) đối với ông Tống Đức H.

Buộc ông Tống Đức H phải thanh toán cho phải thanh toán cho Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) số tiền gốc và lãi tính đến ngày 12/9/2025 là 5.361.260.247 đồng; trong đó nợ gốc là 3.748.953.513 đồng; nợ lãi trong hạn là 229.733.893 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.337.760.690 đồng; lãi chậm trả là 44.809.151 đồng. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 13/9/2025, ông Tống Đức H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

6. Trong trường hợp ông tống Đức H không trả hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ đối với: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc

thực tế là 1151,4 m^2, đất ở tại nông thôn; tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 767135, số vào sổ cấp GCN: CS 15866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp ngày 27/12/2022; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 695, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế là 259m^2, đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 767136, số vào số cấp GCN: CS 15867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp ngày 27/12/2022. (Theo mãnh trích đo bản đồ địa chính số 306-2024).

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

Ngày 06/10/2026, ông Nguyễn Tấn S,bà Nguyễn Thị Yến N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh, không đồng ý với việc cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng T5 là người thứ ba ngay tình và không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tống Đức H với Ngân hàng. Ông S đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không công nhận Ngân hàng là người thứ ba ngay tình và tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp nêu trên.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S trình bày: Giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Tống Đức H và các giao dịch chuyển nhượng tiếp theo chỉ là giao dịch giả tạo nhằm bảo đảm cho khoản vay 800.000.000 đồng giữa bà Nguyễn Thị T2 với ông H, không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự. Từ khi ký kết các hợp đồng đến nay, gia đình bà T2, bà N và ông S vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp, không có việc giao nhận tài sản trên thực tế.

Đối với hợp đồng thế chấp giữa ông Tống Đức H và Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4), đại diện nguyên đơn cho rằng Ngân hàng không đủ điều kiện được công nhận là người thứ ba ngay tình. Tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T2 không trình bày việc mở cửa cho cán bộ Ngân hàng vào thẩm định tài sản thế chấp mà chỉ thừa nhận sau khi vay tiền có mở cửa cho những người đi cùng ông H vào xem nhà đất, bà không biết những người này là cán bộ Ngân hàng hay người có liên quan đến việc thẩm định tài sản. Do đó, không có căn cứ xác định nguyên đơn hoặc bà T2 biết và đồng ý cho Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản để nhận thế chấp.

Ngoài ra, hồ sơ thẩm định tài sản của Ngân hàng còn có nhiều điểm chưa được làm rõ về người tham gia thẩm định, người hướng dẫn ranh giới, người mở cửa nhà và chữ ký trên các tài liệu thẩm định. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023 giữa ông

Tống Đức H và Ngân hàng, đồng thời không công nhận Ngân hàng là người thứ ba ngay tình đối với tài sản tranh chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông Tống Đức H phát sinh từ quan hệ vay tiền giữa bà Nguyễn Thị T2 với ông H. Tuy nhiên, quá trình thực hiện các giao dịch có sự tham gia của bà Dương Thị Q, trong khi bà Q vắng mặt và chưa được làm rõ vai trò, trách nhiệm đối với các giao dịch liên quan.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 123/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023, ông H thừa nhận có ký các hợp đồng tại Văn phòng công chứng nhưng không thừa nhận việc trực tiếp tham gia thẩm định tài sản, không thừa nhận chữ ký của mình trong các biên bản thẩm định tài sản, biên bản khảo sát hiện trạng do Ngân hàng cung cấp. Việc xác định chữ ký trên các tài liệu này có ý nghĩa quan trọng trong việc đánh giá tính hợp pháp của quá trình thẩm định và xác lập giao dịch thế chấp.Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tạo điều kiện cho các đương sự thực hiện việc trưng cầu giám định chữ ký của ông Tống Đức H trên các tài liệu thẩm định tài sản do Ngân hàng xuất trình nhằm làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Trường hợp Hội đồng xét xử xét thấy đã đủ điều kiện giải quyết vụ án thì đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S và bà Nguyễn Thị Yến N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không công nhận Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) là người thứ ba ngay tình, tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023 được công chứng số 1051, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tống Đức H và Ngân hàng đối với các thửa đất số 97 và 695, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tống Đức H trình bày: Ông Tống Đức H xác nhận vào ngày 05/12/2022 có cho bà Nguyễn Thị T2 (là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S) vay số tiền 800.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay này, các bên có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10195, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 695, diện tích 300,4m² và thửa đất số 97, diện tích 1.168m², cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Ông H trình bày việc vay tiền, giao nhận tiền và thỏa thuận liên quan đến khoản vay chủ yếu do bà Dương Thị Q trực tiếp thực hiện với bà Nguyễn Thị T2. Ông H chỉ là người đứng tên và ký các giấy tờ theo yêu cầu của bà Q. Sau đó, đối với các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cũng như việc vay vốn tại Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4), ông H đều thực hiện theo sự hướng dẫn của bà Q.

Ngày 10/3/2023, ông H có ký Hợp đồng tín dụng số 123/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 với Ngân hàng T5 để vay số tiền 3.800.000.000 đồng và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023, được Văn phòng C4, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 97, diện tích 1.168m² và thửa đất số 695, diện tích 300,4m², cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Tuy nhiên, ông H không thừa nhận việc trực tiếp tham gia quá trình thẩm định tài sản của Ngân hàng tại thực địa. Ông cho rằng ông không có mặt tại hiện trường, không dẫn cán bộ Ngân hàng đi xem tài sản, không mở cửa nhà để phục vụ việc thẩm định và không ký tên vào các biên bản thẩm định tài sản, biên bản khảo sát hiện trạng do Ngân hàng xuất trình. Ông trình bày việc ký kết các hồ sơ vay vốn và thế chấp chỉ được thực hiện tại Văn phòng công chứng theo yêu cầu của bà Q.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, ông H không đồng ý với yêu cầu buộc ông phải thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng và cũng không đồng ý việc tiếp tục duy trì hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Ông cho rằng bản thân chỉ ký tên theo sự sắp xếp của bà Dương Thị Q, không trực tiếp thực hiện các giao dịch liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài sản và không tham gia quá trình thẩm định tài sản bảo đảm của Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T4 (trước đây là Ngân hàng T5) trình bày: Không đồng ý với toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S, bà Nguyễn Thị Yến N, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Tống Đức H.

Ngân hàng cho rằng việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 123/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023 giữa Ngân hàng với ông Tống Đức H được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm nhận thế chấp, ông H là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 97 và 695, tờ bản đồ số 23, tài sản đã được đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định và không có thông tin tranh chấp, ngăn chặn hoặc hạn chế giao dịch.

Trước khi giải ngân, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ việc khảo sát, thẩm định thực tế tài sản bảo đảm. Quá trình thẩm định có sự tham gia của ông Tống Đức H, đồng thời bà Nguyễn Thị T2 là người đang sinh sống tại nhà đất tranh chấp đã trực tiếp mở cửa cho đoàn thẩm định vào kiểm tra hiện trạng nhà, đất. Trong suốt quá trình khảo sát, thẩm định, không có bất kỳ cá nhân nào phản đối, ngăn cản hoặc thông báo cho Ngân hàng biết về việc tài sản đang có tranh chấp hay việc các hợp đồng chuyển nhượng trước đó là giả tạo.

Đối với ý kiến cho rằng ông H không ký biên bản thẩm định tài sản, Ngân hàng cho rằng việc ký xác nhận trên các tài liệu nghiệp vụ không nhất thiết phải được thực hiện ngay tại hiện trường thẩm định mà có thể được thực hiện tại các địa điểm khác theo quy trình nghiệp vụ của Ngân hàng. Mặt khác, việc ông H hiện nay không thừa nhận chữ ký của mình chỉ là lời trình bày một phía, chưa có căn cứ chứng minh và không làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp.

Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng cần được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S và bà Nguyễn Thị Yến N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S được thực hiện trong thời hạn luật định, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/3/2023 giữa ông Tống Đức H và Ngân hàng T4 (trước đây là Ngân hàng T5), hợp đồng được lập đúng hình thức, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp. Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp và thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 421/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt Văn phòng C, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Đỗ Văn P, bà Dương Thị Q nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S.

[2.1] Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10195 ngày 05/12/2022 giữa bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S với ông Tống Đức H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10651 ngày 30/12/2022 giữa ông Tống Đức H với bà Nguyễn Thị Ngọc N1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 718 ngày 21/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Đỗ Văn P với ông Tống Đức H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 97, và thửa đất số 695, cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023 giữa ông Tống Đức H và Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4), được Văn phòng C4, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2023 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.168m² (diện tích đo đạc thực tế 1.151,4m²), loại đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767135, số vào sổ cấp GCN CS 15866 và thửa đất số 695, tờ bản đồ số 23, diện tích 300,4m² (diện tích đo đạc thực tế 259m²), loại đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767136, số vào sổ cấp GCN CS 15867, cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Xét thấy, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đăng ký biến động, ông Tống Đức H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767135 và DK 767136 ngày 27/12/2022 đối với hai thửa đất nêu trên. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 10/3/2023, ông H là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thửa đất không bị kê biên, không bị ngăn chặn giao dịch và không có thông tin tranh chấp được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Trước khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng T5 đã tiến hành thẩm định hồ sơ pháp lý, kiểm tra thực địa và định giá tài sản bảo đảm theo quy trình nghiệp vụ. Biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm ngày 24/02/2023 cùng các tài liệu, hình ảnh lưu trong hồ sơ tín dụng thể hiện cán bộ Ngân hàng đã trực tiếp đến hiện trường khảo sát nhà, đất trên thửa đất số 97 và thửa đất số 695. Thực tế trên đất có căn nhà cấp 4 đang được gia đình bà T2 sử dụng và Ngân hàng đã tiếp cận được hiện trạng nhà đất để tiến hành thẩm định.

Tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T2 thừa nhận sau khi vay tiền có mở cửa cho ông H và những người đi cùng vào xem nhà đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng bà T2 không biết những người này là cán bộ Ngân hàng mà chỉ nghĩ là người cho vay tiền đến xem tài sản. Tuy nhiên, lời trình bày này không làm thay đổi bản chất vụ việc. Bởi lẽ, việc Ngân hàng đã thực tế tiếp cận, khảo sát, chụp ảnh và thẩm định tài sản là có thật. Đồng thời, trong suốt quá trình thẩm định không có bất kỳ ai phản đối, ngăn cản hoặc thông báo cho Ngân hàng biết về việc các hợp đồng chuyển nhượng trước đó là giả tạo hoặc tài sản đang có tranh chấp. Do

đó, việc nguyên đơn cho rằng Ngân hàng không thẩm định tài sản hoặc không biết hiện trạng sử dụng tài sản là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của ông Tống Đức H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng ông H không ký các biên bản thẩm định tài sản, không trực tiếp tham gia việc khảo sát thực địa nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký, thấy rằng:

Các biên bản thẩm định tài sản không phải là căn cứ duy nhất làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch tín dụng. Căn cứ xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên là Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng hợp pháp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Mặt khác, việc người đại diện ông H hiện nay không thừa nhận chữ ký của ông H trên các tài liệu thẩm định chỉ là lời trình bày đơn phương, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự giả mạo chữ ký.

Ngoài ra, việc ký xác nhận trên các biên bản thẩm định không nhất thiết phải được thực hiện ngay tại hiện trường thẩm định tài sản. Quá trình thẩm định có thể được thực hiện tại thực địa, còn việc hoàn thiện hồ sơ nghiệp vụ và ký xác nhận có thể được thực hiện tại địa điểm khác theo quy trình nội bộ của tổ chức tín dụng. Do đó, việc có hay không giám định chữ ký trên các biên bản thẩm định không làm thay đổi bản chất của giao dịch thế chấp đã được xác lập hợp pháp giữa ông H và Ngân hàng.

Các chứng cứ hiện có trong hồ sơ đã đầy đủ cơ sở để giải quyết vụ án, việc giám định chữ ký theo yêu cầu của nguyên đơn và phía ông H không phải là tình tiết quyết định đối với việc xác định hiệu lực của Hợp đồng thế chấp. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định chữ ký.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao hoặc được xác lập giao dịch với người thứ ba ngay tình căn cứ vào việc đăng ký đó thì quyền lợi của người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[2.4] Trong vụ án này, Ngân hàng T4 Số căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Tống Đức H để xác lập giao dịch thế chấp, đã thực hiện đầy đủ việc thẩm định hồ sơ pháp lý và tình trạng thực tế tài sản Ngân hàng không biết việc các giao dịch chuyển nhượng trước đó bị vô hiệu. Do đó, có đủ căn cứ xác định Ngân hàng T4 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/3/2023 giữa ông Tống Đức H và Ngân hàng T4) có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân

tỉnh Tây Ninh tại phiên toà đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Yến N và ông Nguyễn Tấn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp được đối trừ vào nghĩa vụ án phí phải chịu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 421/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, 408, 463, 466, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, 27, 29 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 bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Tống Đức H.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây bị vô hiệu:

2,1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 10195, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) giữa bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S với ông Tống Đức H;

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 10651, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 giữa ông Tống Đức H với bà Nguyễn Thị Ngọc N1;

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được được công chứng số 718, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Đỗ Văn P với ông Tống Đức H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S đối với bị đơn ông Tống Đức H, về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/03/2023 giữa Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) với ông Tống Đức H.

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) đối với ông Tống Đức H.

Buộc ông Tống Đức H phải thanh toán cho Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) số tiền gốc và lãi tính đến ngày 12/9/2025 là 5.361.260.247 đồng (Năm tỷ, ba trăm sáu mươi mốt triệu, hai trăm sáu mươi nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng) (trong đó nợ gốc là 3.748.953.513 đồng, nợ lãi trong hạn là 229.733.893 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.337.760.690 đồng, lãi chậm trả là 44.809.151 đồng). Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 13/9/2025, ông Tống Đức H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Tống Đức H không trả hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế là 1151,4 m^2, đất ở tại nông thôn; tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 767135, số vào sổ cấp GCN CS 15866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp ngày 27/12/2022; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 695, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế là 259m^2, đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 767136, số vào sổ cấp GCN CS 15867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (cũ) cấp ngày 27/12/2022. (Theo mãnh trích đo bản đồ địa chính số 306-2024).

6. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Ông Tống Đức H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S số iền 39.828.000 đồng (Ba mươi chín triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Tống Đức H phải chịu 57.580.630 đồng (Năm mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

Bà Nguyễn Thị Yến N, ông Nguyễn Tấn S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) nhưng được khấu trừ 900.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0006764 ngày 30/10/2023, 0005018 ngày 04/7/2024, 0005370 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh) sang án phí . H3 lại cho bà N, ông S 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T4) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 55.711.000 đồng (Năm mươi lăm triệu, bảy trăm mười một nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005410 ngày 12/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Yến N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013149 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh tây N2. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Tấn S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013147 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng