

Bản án số: 722/2026/DS-PT
Ngày: 27/5/2026
V/v: “Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng QSDĐ, HĐ thế chấp
QSDĐ”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam;
Bà Dương Thuý Hằng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Khánh, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 786/2025/DS-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thế chấp QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 897/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số nhà B, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trú tại: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số A, đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023).

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T7. Địa chỉ trụ sở chính cũ: Số B,

đường L, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Nay là: Số B, đường L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Đ - Giám đốc.

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

3.1. Ông Quách Trí T1, sinh năm 1982; Hiện trú tại: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (Chồng bà T).

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q; Địa chỉ: Tầng A, B, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H, Giám đốc Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng B1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Trương Thị Thanh T2, ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Nguyên Hoa Phương B, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Thanh N, cùng là Cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Q; Địa chỉ: Số A, đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2026);

3.3. Ông Nguyễn Ngọc Thanh T4, sinh năm 1994; Địa chỉ cũ: Số nhà B, đường H, tổ G, ấp C, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Nay là: Số nhà B, đường H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng C1; Địa chỉ: Ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Văn phòng C2; Địa chỉ: Ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

(Bà T, ông L, ông T1, ông T3, bà N có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Ngày 11/7/2016, bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T và Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 (sau đây viết là Công ty T7) giao kết văn bản có tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo đó các bên thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng một phần thửa đất số 100, cụ thể là lô nền C6, diện tích 138 m², tờ bản số 06, tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 1.104.000.000 đồng. Bà T đã giao cho Công ty T7 02 lần tiền, lần thứ nhất vào ngày 11/7/2016 giao 200.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 24/02/2017 giao 100.000.000 đồng.

Khoảng tháng 7/2016, nhân viên của Công ty T7 giao đất cho bà T, việc giao đất không có lập văn bản bàn giao đất. Trong tháng 08/2016, bà T xây nhà trên phần

đất được giao, việc xây nhà không có xin phép xây dựng, chỉ có hóa đơn mua vật liệu xây dựng, hợp đồng thi công nhà.

Sau đó, bà T nhiều lần yêu cầu Công ty T7 ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng để bà T thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại nhưng Công ty T7 né tránh, cho đến nay vẫn không thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà T nên bà T khởi kiện Công ty T7. Quá trình giải quyết vụ án, qua thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản tranh chấp thì xác định được lô nền C6 mà Công ty T7 chuyển nhượng cho bà T tương ứng với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 02 – 2025 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 vẽ ngày 22/01/2025, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 24/02/2025.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/7/2016, giữa bên chuyển nhượng là Công ty T7 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật. Bà T đồng ý tự nguyện trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 804.000.000 đồng cho Công ty T7.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T7 với ông Nguyễn Ngọc Thanh T4, số công chứng 24406, quyền số 25/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2021, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 công chứng, về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, số công chứng 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021, do Văn phòng C1 công chứng, về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196 nêu trên.

Bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị vô hiệu.

Bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 không có văn bản trình bày ý kiến và không hợp tác với Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 không có văn bản trình bày ý kiến và không hợp tác với Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q trình bày: Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh đã được ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 thế chấp cho Ngân hàng thương

mai cổ phần Q (Sau đây viết là Ngân hàng Q) để bảo đảm cho khoản vay của ông T4 tại Ngân hàng Q theo hợp đồng thế chấp số công chứng số 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021 tại Văn phòng C1 và được đăng ký bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, không nhận thế chấp tài sản trên đất. Tại thời điểm cho vay, Ngân hàng có thẩm định tài sản bảo đảm theo chứng thư thẩm định giá số CTSG7760521 ngày 28/5/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T8, xác định trên đất có nhà, đang kinh doanh vật liệu xây dựng với tên cửa hàng là “Phát Đạt”. Ngân hàng xác định tài sản trên đất là của ông T4 vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông T4 đứng tên chủ sử dụng. Ngân hàng không xác định được khi thẩm định tài sản thế chấp thì trong nhà có ông T1, bà T hay không.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng không đồng ý toàn bộ. Ngân hàng có yêu cầu độc lập là công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng Q, số công chứng 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021, do Văn phòng C1 công chứng, về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196 nêu trên là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Trí T1 trình bày: Ông là chồng bà T, ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của bà T, ông L. Trường hợp được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông đồng ý để cho bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196. Ông đồng ý liên đới cùng bà T trả số tiền 804.000.000 đồng cho Công ty T7.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng: bà T không đồng ý, vì toàn bộ tài sản thế chấp gồm cả nhà trên thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà T, ông T1. Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng không có ý kiến của bà T đối với tài sản trên đất nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp công nhận hợp đồng thế chấp thì bà T yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà trên đất, vì nhà được xây hợp pháp ngay tình.

Tại Bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T7.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản có tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng (gọi là bán và mua) nền thổ cư tọa lạc tại địa chỉ: thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06, tại*

ấp D (khu dân cư H, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An) ” ngày 11/7/2016 giữa bên chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T, về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 với ông Nguyễn Ngọc Thanh T4, số công chứng 24406, quyền số 25/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2021, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 công chứng, về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, số công chứng 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021, do Văn phòng C1 công chứng, về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8 m², tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, theo Mạnh trích đo địa chính số 02 – 2025 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 vẽ ngày 22/01/2025, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực C) duyệt ngày 24/02/2025.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 774744, số vào sổ cấp GCN: CS 14455, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp cho ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 vào ngày 29/10/2021, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần Q không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 đối với thửa đất số 196 nêu trên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, số công chứng 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021, do Văn phòng C1 công

chứng, về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 25/9/2025, Ngân hàng thương mại cổ phần Q kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q trình bày:

Cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, không giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cần phải áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 và hướng dẫn tại Mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GDD-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ. Trong vụ án này, Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu HĐTC số 3649396.21.605 ngày 04/11/2021 giữa V1 và ông Nguyễn Ngọc Thanh T4, nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không giải thích cho V1 về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với HĐTC theo hướng dẫn nêu trên. Việc không giải quyết hậu quả khi tuyên HĐTC vô hiệu là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của V1.

Hợp đồng thế chấp số 3649396.21.605 ngày 04/11/2021 giữa V1 và ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 là có hiệu lực pháp luật vì: Thời điểm VIB nhận thế chấp TSBĐ (04/11/2021) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 29/10/2021 cho ông Nguyễn Ngọc Thanh T4; ông T4 cam kết toàn bộ TSBĐ thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của ông; TSBĐ không có tranh chấp. Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, tiến hành khảo sát bên ngoài, bên trong tài sản đảm bảo mà không gặp bất kỳ sự phản đối, tranh chấp, khiếu nại, ngăn cản nào (Phụ lục hình ảnh được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá). V1 có đầy đủ căn cứ để xác định TSBĐ thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của ông T4, đủ điều kiện để thực hiện giao dịch thế chấp mà không biết và cũng không thể biết về bất kỳ thỏa thuận nào khác giữa Công ty T7 và bà T (nếu có).

Hợp đồng thế chấp giữa VIB với ông T4 được công chứng, đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS) cả về mặt hình thức và nội dung; đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm công chứng và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Pháp luật không quy định bắt buộc tổ chức tín dụng khi thẩm định tài sản phải xác định mối quan hệ giữa người đang thực tế quản lý, sử dụng tài sản với chủ sở hữu tài sản có tên trên giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu. Chủ sở hữu tài sản được xác định bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua giấy chứng nhận đăng

ký quyền sở hữu chứ không phải bằng nghiệp vụ thẩm định tài sản. VIB là bên thứ ba ngay tình cần được công nhận và bảo vệ theo quy định pháp luật.

Công ty T7 là chủ thể có lỗi trong việc xác lập các giao dịch, tạo điều kiện pháp lý để phát sinh các giao dịch thế chấp tiếp theo và dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Trường hợp HĐXX xác định HĐCN quyền sử dụng đất giữa Công ty T7 và ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 vô hiệu thì đề nghị Tòa án xác định lỗi của các bên, công nhận Hợp đồng thế chấp của V1 và buộc Công ty T7 và ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 bồi thường cho bà T giá trị tương ứng với số tiền đặt cọc và tài sản trên đất. Còn HĐTC vẫn có hiệu lực và V1 được quyền xử lý tài sản trên để thu hồi nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của V1 tuyên hủy Bản án sơ thẩm.

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 chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với lý do: thời điểm ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 11/07/2016 giữa bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T và Công ty TNHH T7 thì người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Phạm Hoàng N1 nên ông Nguyễn Duy Đ ký hợp đồng là không hợp pháp theo quy định tại Điều 137, 138 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cần hủy bản án sơ thẩm đưa ông N1 tham gia tố tụng.

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nền đất thổ ngày 11/07/2016 giữa bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T và Công ty TNHH T7 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 do bà T chưa giao đủ tiền chuyển nhượng, tự ý xây dựng nhà trên đất chưa được công nhận QSDĐ hợp pháp, chưa được bên bán bàn giao đất. Công ty T7 cũng có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất vô hiệu do sau khi được tách thửa, không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T mà chuyển nhượng cho ông T4.

Đối với HĐCNQSDĐ giữa ông T4 và công ty T7: từ khi ký kết hợp đồng đến nay, ông T4 cũng không có ý kiến về việc sử dụng đất của bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T7 với ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T7 với ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 bị vô hiệu nên kéo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q ngày 04/11/2021 cũng vô hiệu. Mặt khác, khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất thì trên đất có nhà ở kiên cố của bà T, ông T1 nhưng Ngân hàng không cung cấp được tài liệu chứng minh có ý kiến của chủ sở hữu căn nhà trên đất đồng ý việc thế chấp quyền sử dụng đất; do đó Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên không được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T, Công ty T7, ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 và Ngân hàng thương mại cổ phần Q đều có lỗi làm cho các hợp đồng bị vô hiệu. Do đó, cần phải làm rõ trách nhiệm, mức độ lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần 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.

[1.2] Bị đơn là Công ty T7 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông T4 đã được Tòa án niêm yết hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Văn phòng công chứng có liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 11/7/2016, bà T và Công ty T7 ký kết văn bản có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc”. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung của văn bản này thì thể hiện ngoài nội dung đặt cọc để bảo đảm việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, hai bên còn thỏa thuận về thời hạn thanh toán và nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất thực tế của bên bán. Các thỏa thuận này thể hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Điều

698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (luật áp dụng tại thời điểm giao kết hợp đồng) và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khi thực hiện thỏa thuận thì bà T đã thanh toán cho Công ty T7 tổng cộng 300.000.000 đồng qua hai đợt. Công ty T7 đã bàn giao đất trên thực tế vào tháng 7/2016. Ngay sau đó, bà T đã xây dựng nhà ở, kinh doanh ổn định, công khai từ năm 2016 cho đến nay mà không có sự phản đối nào từ phía Công ty T7 hay cơ quan quản lý nhà nước cũng như phía ông T4. Như vậy, chứng minh ý chí thực tế của các bên là thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất. Mặc dù hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, nhưng bà T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán và bên bán đã thực hiện nghĩa vụ giao đất, tức là đã thực hiện được ít nhất trên 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch; bà T yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng này, căn cứ Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch này là có căn cứ.

Về người ký kết hợp đồng: Thời điểm ký hợp đồng, bên chuyển nhượng là Công ty T7 do ông Nghĩa L1 người đại diện theo pháp luật, nhưng chữ ký bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy Đ. Tuy nhiên, hiện nay ông Đ là người đại diện theo pháp luật của công ty T7, do đó, không cần thiết đưa ông N1 tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.2] Xét giao dịch giữa Công ty T7 và ông Nguyễn Ngọc Thanh T4, Hội đồng xét xử nhận thấy: sau khi đã xác lập giao dịch chuyển nhượng cho bà T và bàn giao đất thực tế vào năm 2016, Công ty T7 không còn quyền chiếm hữu và định đoạt thực tế đối với thửa đất này. Việc Công ty T7 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 (được tách ra từ thửa 100) cho ông T4 vào năm 2021 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa, công ty T7 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 với giá thấp hơn giá bán cho bà T trước đó là điều không hợp lý. Tại thời điểm ông T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ công ty T7, trên đất đã có nhà ở kiên cố của gia đình bà T được xây dựng từ năm 2016 và đang hoạt động kinh doanh. Việc ông T4 nhận chuyển nhượng QSDĐ và ngay sau đó thế chấp ngân hàng để vay tiền mà không kiểm tra thực tế và không yêu cầu bên bán giao tài sản, không trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng thể hiện đây là một giao dịch giả tạo nhằm tạo lập hồ sơ pháp lý để vay vốn ngân hàng, không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch này vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.3] Ngân hàng yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông T4, cho rằng Giấy chứng nhận QSDĐ đối với tài sản thế chấp đã đứng tên ông T4, việc thẩm định tài sản thế chấp, ký kết hợp đồng

thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm đều thực hiện đúng các quy định của pháp luật, ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, ngân hàng chỉ nhận thế chấp QSDĐ không nhận thế chấp tài sản trên đất, ông T4 cam kết toàn bộ tài sản thế chấp là của ông T4 và pháp luật không bắt buộc ngân hàng phải hỏi ý kiến người đang quản lý tài sản thế chấp. Xét thấy, tại Chứng thư thẩm định giá số CTSG7760521 ngày 28/5/2021, Ngân hàng đã xác định rõ trên đất có công trình nhà ở và cửa hàng kinh doanh “Phát Đạt”, tình trạng tài sản đang cho thuê. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của ngân hàng trình bày người thuê tài sản thời điểm ngân hàng thẩm định là bà Trần Thị T6 tuy nhiên, phía nguyên đơn, bà T không thừa nhận, ngân hàng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có các giao dịch này. Xét thấy, bà T đã quản lý, sử dụng đất ổn định, công khai từ năm 2016, ngân hàng xác định chỉ nhận thế chấp QSDĐ, không nhận thế chấp tài sản trên đất; đồng thời, ngân hàng cũng biết rõ tài sản trên đất do người khác đang quản lý, sử dụng nhưng Ngân hàng không làm rõ ý chí của người đang thực tế quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với đất để xác định tài sản trên đất có thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất thế chấp hay của người khác. Ngân hàng thực hiện thẩm định giá tài sản thế chấp vào tháng 5/2021, trong khi đến tháng 10/2021 ông T4 mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ công ty T7, tháng 11/2021 mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; nhưng ngân hàng không tiến hành thẩm định lại. Điều này cho thấy Ngân hàng đã chấp nhận rủi ro khi thẩm định tài sản không thuộc quyền sở hữu của bên vay tại thời điểm thẩm định. Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp bên nhận thế chấp là ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết người khác đang quản lý, sử dụng tài sản hoặc có thẩm định nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh người đang quản lý, sử dụng tài sản biết việc thế chấp tài sản thì ngân hàng không được coi là người thứ ba ngay tình.

Ngân hàng cho rằng, theo quy định trường hợp Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng và ông T4 thì phải hỏi ý kiến của các bên về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Toà án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho ngân hàng để yêu cầu giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, hợp đồng thế chấp là biện pháp bảo đảm cho giao dịch vay tài sản giữa ngân hàng và ông T4, không phải là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Giao dịch bảo đảm bị tuyên bố vô hiệu thì khoản vay của ông T4 tại ngân trở thành khoản vay không có bảo đảm. Ngân hàng cho rằng ông T4 và Công ty T7 phải cùng chịu trách nhiệm đối với hậu quả của giao dịch thế chấp vô hiệu, phải có nghĩa vụ đối với khoản vay của ông T4 tại ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ nên không được chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ngân hàng là không có cơ sở.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] 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 yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 131, 132, 317, 328, 398, 500, 501, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T7.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản có tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng (gọi là bán và mua) nền thổ cư tọa lạc tại địa chỉ: thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06, tại ấp D (khu dân cư H, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An)*” ngày 11/7/2016 giữa bên chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T, về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8 m², loại đất thổ, tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 với ông Nguyễn Ngọc Thanh T4, số công chứng 24406, quyền số 25/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2021, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 công chứng, về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, số công chứng 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021, do Văn phòng C1 công chứng, về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, theo Mạnh trích đo địa chính số 02 – 2025 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 vẽ ngày 22/01/2025, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực C) duyệt ngày 24/02/2025.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 774744, số vào sổ cấp GCN: CS 14455, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp cho ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 vào ngày 29/10/2021, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8m², loại đất thổ, tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần Q không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 đối với thửa đất số 196 nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh T4 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, số công chứng 6438, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021, do Văn phòng C1 công chứng, về việc thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,8 m², loại đất thổ, tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 trả cho bà T số tiền 28.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 chịu 600.000 đồng.

4.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q chịu 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí mà Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014585 ngày 18/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Tây Ninh.

4.3. Hoàn trả tạm ứng án phí bà Đỗ Nguyễn Quỳnh T đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0011030 ngày 26/01/2024 và 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0014502 ngày 30/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Tây Ninh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0005010, ngày 25/9/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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.

Nơi nhận:

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

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

Võ Thị Hồng Mai