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

Bản án số: 550/2026/DS-PT
Ngày: 20-4- 2026
Về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng, vô hiệu hợp đồng đặt cọc"

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 Đinh Thị Ngọc Yến

Ông Đinh Tiền Phương

- 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 Huỳnh Thị Mộng Thuý, *Kiểm sát viên.*

Ngày 20 tháng 4 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 1181/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng, vô hiệu hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 2 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1971

2. Ông Phan Văn G, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A Lô A, đường M, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Trường C, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số C đường H, phường L, tỉnh Tây Ninh, theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2024. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Võ Minh N, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp S, xã X, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

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

1. Ông Ngô T, sinh năm 1976

Địa chỉ: số A đường số B, Khu dân cư H, ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Ngân hàng TMCP Đ (PV.C1)

Địa chỉ trụ sở chính: số B N, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đình L, chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K, chức vụ: chuyên viên tố tụng

Địa chỉ: lầu B số B L, Phường N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền số 9330/UQ-PVB ngày 18/11/2024.

Địa chỉ liên lạc: Chi nhánh L2 số I N, khu phố C, xã B, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3. Văn phòng C2

Địa chỉ: số A T, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp là bà Phạm Thị H – Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1993

Địa chỉ: ấp S, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5. Ông Phan Thanh L1, sinh năm 1995

Địa chỉ: số A Lô A, đường M, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông L1 là ông Đặng Trường C, sinh năm 1974

Địa chỉ: số C đường H, phường L, tỉnh Tây Ninh, theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2025.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP Đ (PV.C1); kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/11/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn G và người đại diện ông Đặng Trường C trình bày:

Vợ chồng bà X, ông G là chỗ quen biết ông Võ Minh N nên vào ngày 05/10/2022 có vay ông N số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) thời hạn 05 tháng (đến ngày 31/3/2023).

Ông N yêu cầu vợ chồng bà X, ông G phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số DH 887372, số vào số: CS09884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/9/2022 sang tên qua ông N đứng tên để làm tin. Khi nào trả tiền ông N sẽ làm thủ tục sang nhượng đất trả lại cho vợ chồng bà X, ông G (có giấy xác nhận kèm theo). Do đó, ngày

05/10/2022 vợ chồng bà X, ông G cùng ông N đến Văn phòng C2 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 9.893, quyển số 10/2022/TP/CC-SCC/HDGD. Khi đến hẹn theo thỏa thuận ngày 31/3/2023 vợ chồng bà X, ông G liên hệ ông N để trả tiền và yêu cầu chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà X, ông G, nhưng ông N hẹn nhiều lần không thực hiện. Sau đó vợ chồng bà X, ông G mới phát hiện ông N dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ (PV.C1) B, (địa chỉ: số I, Nguyễn Hữu T1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An). Đồng thời bên cạnh đó ông N còn thỏa thuận nhận đặt cọc sang nhượng một phần thửa đất cho ông Ngô T, (địa chỉ: 3. Tổ 80 ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc ông N không thực hiện đúng cam kết khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận, gây cho vợ chồng bà X, ông G nhiều khó khăn thiệt hại. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Nay vợ chồng bà X, ông G yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9.893, quyển số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2022 của Văn phòng C2 chứng nhận giữa vợ chồng bà X, ông G với ông Võ Minh N, đối với thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2. diện tích: 481,7m^2, loại đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 887372, số vào số: CS09884.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 134.08/2023.HĐBĐ/PVB-CNLAN ngày 22/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O.

Bị đơn ông Võ Minh N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều O vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/11/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô T trình bày:

Vào ngày 24/4/2024 ông Ngô T và ông Võ Minh N có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, diện tích sang nhượng khoảng 200m^2 (ngang 6m x dài hết đất), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH887372 do ông N đứng tên chủ sở hữu. Với giá chuyển nhương là: 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông T đặt cọc trước 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), hẹn đến ngày 30/6/2024 đến công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có giấy đặt cọc kèm theo).

Đến hẹn ngày 30/6/2024, ông T yêu cầu ông N đến công chứng làm hợp đồng sang nhượng đất như thỏa thuận, ông N không thực hiện làm thủ chuyển nhượng. Mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu ông N tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông N cố tình tránh né cho đến nay.

Việc ông N không thực hiện đúng cam kết khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận gây cho ông T nhiều khó khăn, thiệt hại. Do đó ông T khởi kiện ông N. Yêu cầu tòa giải quyết:

Buộc ông Võ Minh N tiếp tục thực hiện giấy đặt cọc ngày 24/4/2024 giữa ông Ngô T và ông Võ Minh N.

Buộc ông Võ Minh N phải trả cho ông Ngô T số tiền là 360.000.000đ, trong đó: 180.000.000đ tiền đặt cọc và 180.000.000đ tiền phạt cọc theo thỏa thuận ngày 24/4/2024.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ (viết tắt Ngân hàng Đ) do ông Nguyễn Quốc K đại diện trình bày:

Ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O cùng Ngân hàng Đ – Chi nhánh L2 đã cùng ký kết các Hợp đồng sau:

Hợp đồng hạn mức cho vay số 134.08/2023/HĐHM/PVB-CNLAN ngày 22/08/2023, số tiền vay: 2.000.000.000 đồng, thời gian cho vay (tháng): 09 tháng, tổng số tiền đã giải ngân: 2.000.000.000 đồng, ngày giải ngân: 22/8/2023, mục đích sử dụng vốn vay: vay bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất phát vay: 12%/năm (lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần) theo KUNN số LD2323462197 ngày 22/8/2023. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông N và bà O đã thanh toán cho Ngân hàng Đại Chúng tổng số tiền lãi đối với khoản vay này là: 112.536.052 đồng. Lần gần nhất ông N và bà O trả nợ là ngày 22/03/2024 với số tiền 21.858.154 đồng.

Hợp đồng cho vay số 137.08/2023/HDTD/PVB-CNLAN ngày 24/08/2023, số tiền vay 500.000.000 đồng, thời gian cho vay (tháng): 84 tháng, tổng số tiền đã giải ngân: 500.000.000 đồng, ngày giải ngân: 24/8/2023. Lãi suất phát vay: 13%/năm (lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần) theo KUNN số LD2323613799 ngày 24/8/2023. Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng có TSBĐ. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông N và bà O đã thanh toán cho Ngân hàng Đại Chúng tổng số tiền lãi đối với khoản vay này là: 66.310.160 đồng. Trong đó nợ gốc đã thanh toán là: 35.718.000 đồng, nợ lãi đã thanh toán là: 30.592.160 đồng. Lần gần nhất ông N và bà O trả nợ là ngày 22/03/2024 với số tiền 12.141.846 đồng.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay trên ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134.08/2023/HĐBD/PVB-CNLAN ngày 22/8/2023 như sau: 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: DH 887372, số vào sổ cấp GCN: CS09884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/9/2022 (cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 10/10/2022), cụ thể như sau: thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: phường E, thành phố T, tỉnh Long An, diện tích: 481,7m². Tài sản bảo đảm được đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn lền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Long An ngày 22/08/2023.

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ, ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên Ngân hàng Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O phải thanh toán cho Ngân hàng Đ tổng số tiền của 02 khoản vay tính đến ngày 23/9/2025 là: 3.148.653.071 đồng.

2. Buộc ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức cho vay số 134.08/2023/HĐHM/PVB-CNLAN ngày 22/08/2023 và Hợp đồng cho vay số 137.08/2023/HĐTD/PVB-CNLAN ngày 24/08/2023 kể từ ngày 29/11/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn

phát sinh thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành Bản án/Quyết định để kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, tại địa Phường E, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DH 887372, số vào sổ cấp GCN: CS09884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/9/2022 thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O, để thu hồi nợ cho Ngân hàng Đ.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25/11/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị H như sau :

Liên quan đến vụ án nêu trên Văn phòng C2 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hồ sơ công chứng số 9.893, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2022, quan điểm của văn phòng về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này như sau: trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do yêu cầu công việc nên chúng ông đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên, đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh L1 và người đại diện ông Đặng Trường C trình bày:

Hiện tại ông đang chung sống cùng cha mẹ tại Số A, M, phường L, tỉnh Tây Ninh. Đối với vụ án ông đồng ý theo nội dung đơn khởi kiện của cha mẹ ông. Không ý kiến gì thêm. Đề nghị quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm 97/2025/DS-ST ngày23 – 9 -2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 117, 124, 131, 133, 318, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc X và ông Phan Văn G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn G với ông Võ Minh N đối với thửa đất số 917, TBĐ số 2; vị trí đất tại Phường E, thành phố T, tỉnh Long An nay phường L, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng được Văn Phòng C2 chứng nhận, công chứng số 9.893, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O phải thanh toán số tiền 3.148.653.071đ (ba tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi mốt đồng) cho Ngân hàng TMCP Đ, trong đó vốn vay 2.464.282.000 đồng và lãi 684.371.070 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ về việc Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành Bản án/Quyết định để kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, tại địa Phường E, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DH 887372, số vào sổ cấp GCN: CS09884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/9/2022 thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O theo hợp đồng thế chấp, để thu hồi nợ cho Ngân hàng Đ .

Xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134.08/2023.HĐBĐ/PVB-CNLAN ngày 22/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O, số công chứng 6.792, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/8/2023 vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô T, buộc ông Võ Minh N hoàn trả cho ông Ngô Tự 1, tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, số tiền giao thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô T về việc buộc ông Võ Minh N hoàn trả cho ông Ngô T số tiền giao thêm 30.000.000 đồng.

6. Các đương sự có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết hủy bỏ việc đăng ký giao dịch bảo đảm, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

7. Về án phí, chi phí tố tụng:

7.1. Về án phí:

Ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do phải trả nợ cho Ngân hàng là 94.973.061đ; án phí do hợp đồng vô hiệu 300.000đ; án phí do phải trả tiền cho ông Ngô T là 16.500.000đ, tổng cộng là 111.773.061đ (một trăm mười một triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng, không trăm sáu mươi mốt đồng).

Ngân hàng TMCP Đ phải nộp án phí do bị bác một phần yêu cầu độc lập là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 43.956.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007457 ngày 19/02/2025 sang án phí nên hoàn lại Ngân hàng TMCP Đ số tiền 43.656.000đ.

Ông Ngô T phải nộp án phí do bị bác một phần yêu cầu độc lập là 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001107 ngày 02/11/2024 nên ông T còn được hoàn lại 7.500.000đ.

Hoàn cho bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn G số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001030 ngày 13/11/2024.

7.2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đăng báo là 4.000.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn G phải nộp (đã nộp xong);

Chi phí xem xét thẩm định là 6.500.000đ Ngân hàng TMCP Đ phải nộp (đã nộp xong);

Chi phí định giá 17.000.000đ, ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O phải nộp để hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn G.

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 02/10/2025, Ngân hàng TMCP Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 97/2025/DS – ST, ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình, công nhận hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Ngân hàng xác định, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nhưng gia đình ông G, bà X không có ý kiến. Đề nghị, cấp phúc thẩm xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

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 giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ.

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 Đ 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.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134.08/2023.HĐBĐ/PVB-CNLAN ngày 22/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O, số công chứng 6.792, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/8/2023, Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành Bản án/Quyết định để kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều

O là quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, tại địa Phường E, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DH 887372, số vào sổ cấp GCN: CS09884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/9/2022 thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O, để thu hồi nợ cho Ngân hàng Đ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2022 giữa bà Nguyễn Ngọc X, ông Phan Văn G với ông Võ Minh N đã được xác định vô hiệu. Mặt khác, khi Ngân hàng cho ông N vay tiền không thẩm định thửa đất thế chấp, không xác minh, thực tế tại thời điểm ông N vay tiền lúc này ông G và gia đình đang sinh sống và quản lý sử dụng trực tiếp. Ngân hàng không có chứng cứ chứng minh ông G và gia đình biết việc thế chấp này. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Ngân hàng cho rằng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp là nhà, đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, tại địa Phường E, thành phố T, tỉnh Long An. Tuy nhiên, Ngân hàng không cung cấp được Biên bản thẩm định cũng như ý kiến của người đang sinh sống trên thửa đất. Thửa đất tranh chấp là đất ODT. Kết quả xem xét thẩm định, trên đất có nhà cấp 4 có người sinh sống là ông G, bà X, cha và con ông G. Như vậy, trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Mục 1 Phần II Công văn 64/2019 ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134.08/2023.HĐBĐ/PVB-CNLAN ngày 22/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Võ Minh N và bà Nguyễn Thị Kiều O, số công chứng 6.792, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/8/2023, đối với thửa đất số 917, tờ bản đồ số 2, diện tích 481,7m^2, tọa lạc tại phường E, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường L, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134.08/2023.HĐBĐ/PVB-CNLAN ngày 22/8/2023 là đúng pháp luật.

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 TMCP Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2025/DS-ST ngày 23-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu số 0008277 ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng TMCP Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

3. 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 1 - 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

Hoàng Thị Thuý Lành