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

Bản án số: 474/2026/DS-PT
Ngày: 06-04-2026
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, vay tài sản, đòi tài sản".

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 Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thuý lành

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Ngày 06 tháng 04 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 1109/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, vay tài sản, đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 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 251/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Hữu T, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số F đường N, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Văn T1, sinh năm: 1977 – Công ty L – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N.

Địa chỉ: Tổ I đường P, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Thanh X, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số A Bis N, phường L, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số D C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/02/2025). (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Quyết T2 – Công ty L1 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

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

1. Ông Hà Hữu H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số E Quốc lộ F, phường L, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: Số B đường H, Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H1 – Trưởng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Tây Ninh. (vắng mặt).

3. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Lê Hữu A – Trưởng văn phòng, đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Số A B, phường L, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4. Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng M – chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh B.

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh

(Theo giấy ủy quyền số 64.UQ/NHNo.13TA ngày 20/8/2025) (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Lương Hồng T3, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số F ấp A, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N và ông Hà Hữu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 12/8/2024, đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 23/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Hữu T trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2024/QĐST-DS ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, bà Hoàng Thị Thanh X là người có nghĩa vụ thi hành án đối với ông. Sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ngày 25/4/2024 ông nộp đơn yêu cầu thi hành án, tuy nhiên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An chưa chấp nhận với lý do nghĩa vụ chưa đến hạn. Đến ngày 26/6/2024 ông tiếp tục nộp đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An đã ban hành Quyết định thi hành án số 1500/QĐ-

CCTHADS ngày 27/6/2024, buộc bà Hoàng Thị Thanh X phải trả cho ông 9 chỉ vàng 9999.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An (nay là phòng Thi hành án khu vực 1 – Tây Ninh) xác minh bà Hoàng Thị Thanh X có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m², loại đất ở tại đô thị, cùng nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 45,2m², diện tích sàn 181,2m², tọa lạc tại số A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 187110 do UBND thành phố T cấp ngày 19/5/2015.

Tuy nhiên, tài sản này sau đó đã được bà X chuyển nhượng cho ông Hà Hữu H theo hồ sơ số 002543.CNN.002 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T chỉnh lý biến động ngày 24/6/2024 cho ông H đứng tên trên giấy chứng nhận, tức là sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật. Ông cho rằng việc chuyển nhượng này là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông.

Do đó, ông Dương Hữu T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H ký ngày 22/5/2024 được Văn phòng C, quyển số 5/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng N đối với tài sản nêu trên, vì theo ông Ngân H2 không thực hiện đầy đủ việc thẩm định, kiểm tra pháp lý, nên giao dịch này không được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xác định việc bà X chuyển nhượng tài sản cho ông H là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Không công nhận quyền ưu tiên của Ngân hàng đối với tài sản đang tranh chấp.

Tuyên bố vô hiệu việc đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1.

Tuyên bố vô hiệu việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản nói trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 21/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hoàng Thị Thanh X, do ông Nguyễn Quang V đại diện, trình bày: Bà cho rằng ông Dương Hữu T không phải là chủ thể có quyền, nghĩa vụ trực tiếp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Hà Hữu H, nên việc ông T khởi kiện "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa phù hợp. Theo bà, nếu có thì đây chỉ là yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, do đó việc Tòa án nhân dân thành phố Tân An thụ lý vụ án theo quan hệ pháp luật "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không đúng quy định pháp luật. Bà cũng không đồng ý với Chứng thư thẩm định giá vì cho rằng quan hệ tranh chấp được xác định chưa đúng.

Bà còn cho rằng tranh chấp giữa bà và ông T trước đó đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2024/QĐST-DS ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giao dịch với ông Hà Hữu H, bà trình bày trong năm 2024, do việc kinh doanh gặp khó khăn, bà có đề nghị vay của ông H số tiền 2.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận dùng căn nhà tại địa chỉ A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An làm tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, ông H yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, còn thực chất đây là giao dịch bảo đảm cho khoản vay.

Ngày 22/5/2024, bà và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Văn phòng C chứng nhận, với giá ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên còn lập một bản cam kết, trong đó thể hiện nội dung ông H hỗ trợ vốn cho bà X 2.400.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh, hàng tháng bà chia lợi nhuận cho ông H theo tình hình thực tế. Để bảo đảm cho khoản tiền này, bà dùng tài sản nói trên thế chấp cho ông H bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bản cam kết có chữ ký và lăn tay của cả hai bên.

Bà cho rằng sau ngày 22/5/2024 bà đã thực hiện việc thanh toán cho ông H tổng cộng 288.000.000 đồng theo đúng cam kết. Việc ông H cho rằng đây là tiền thanh toán cho các khoản nợ vay khác, bà không đồng ý. Theo bà, đây là khoản tiền đã thanh toán theo nghĩa vụ phát sinh từ việc hỗ trợ vốn nêu trên.

Đối với giấy nợ ngày 10/12/2024, bà thừa nhận có vay của ông H số tiền 150.000.000 đồng nhưng thực nhận chỉ 102.000.000 đồng do bị trừ trước. Bà đã thanh toán mỗi ngày 5.000.000 đồng trong 12 ngày, tổng cộng 60.000.000 đồng. Vì vậy, bà chỉ đồng ý thanh toán phần vốn còn lại là 90.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định pháp luật, không chấp nhận số tiền 110.000.000 đồng như ông H yêu cầu.

Đối với giấy cam kết ngày 19/12/2024, bà cho rằng đây chỉ là nội dung xác nhận các khoản nợ trước đó và các bên đã thanh toán xong.

Đối với số tiền nộp thuế thu nhận cá nhân, bà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng giả cách nên ông H tự ý sang tên, chi phí phát sinh 40.000.000 đồng, ông H tự chịu trách nhiệm.

Bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2024 giữa bà và ông H chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch thế chấp tài sản. Bà cũng cho rằng hợp đồng thuê nhà ngày 24/5/2024 là giả cách, chỉ được lập tạm thời. Theo bà, khi ông H làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng N, ông H đã sử dụng những tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch.

Bà cho rằng Ngân hàng không trực tiếp thẩm định thực tế tài sản, bởi bà vẫn là người quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Vì vậy, Ngân hàng không thể được xem là bên nhận thế chấp ngay tình. Từ đó, bà yêu cầu Tòa án:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 3166 ngày 22/5/2024 giữa bà và ông Hà Hữu H là vô hiệu.

Hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng N đối với tài sản nêu trên.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khấu trừ số tiền 288.000.000 đồng vào khoản tiền 2.400.000.000 đồng. Bà chỉ còn phải hoàn trả cho ông H 2.112.000.000 đồng, ông H phải trả lại cho bà 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA187110 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 19/5/2025.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 03/3/2025, đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung ngày 26/5/2025 và trong quá trình tố tụng, ông Hà Hữu H trình bày: Ông xác nhận ngày 22/5/2024 bà Hoàng Thị Thanh X có vay của ông số tiền 2.400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Khi vay ông đồng ý giảm lãi 01 tháng đầu nên lãi bắt đầu tính từ ngày 15/6/2024. Để làm tin, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23 tại A Bis N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh). Hai bên còn thỏa thuận rằng nếu bà X không thanh toán nợ thì phải chuyển nhượng thực sự và giao nhà đất cho ông quản lý, sử dụng. Ông cho rằng trong quá trình vay, bà X có tiếp tục vay thêm tiền của ông từng tháng, cụ thể: Tháng 7/2024 vay 100.000.000 đồng, ông thực giao 52.000.000 đồng sau khi trừ lãi, bà X góp hàng ngày và đã trả xong.

Tháng 8/2024 vay 100.000.000 đồng, ông thực giao 52.000.000 đồng, đã trả xong.

Tháng 9/2024 vay 100.000.000 đồng, ông thực giao 52.000.000 đồng, đã trả xong

Tháng 10/2024 vay 100.000.000 đồng, ông thực giao 52.000.000 đồng, đã trả xong.

Tháng 11/2024 vay 150.000.000 đồng, ông thực giao 102.000.000 đồng, đã trả xong.

Tháng 12/2024 vay 150.000.000 đồng, ông thực giao 102.000.000 đồn,; bà X góp mỗi ngày 5.000.000 đồng đến ngày 22/12/2024 thì ngưng, nên còn nợ 110.000.000 đồng.

Theo ông, số tiền 288.000.000 đồng mà bà X đã thanh toán là tiền lãi của khoản vay 2.400.000.000 đồng, không phải tiền khấu trừ vào vốn.

Ông không đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà X vô hiệu. Ông cho rằng mình nhận chuyển nhượng ngay tình nên đề nghị tiếp tục thực hiện cam kết ngày 22/5/2024. Ông trình bày rằng nếu bà X thanh toán đủ cho ông số tiền vốn vay 2.400.000.000 đồng và các khoản lãi của Ngân hàng, ông sẽ chuyển nhượng lại tài sản cho bà X. Đồng thời thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để bảo đảm khoản vay.

Ông xác nhận hiện tài sản này đang được ông thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh B để vay số tiền 2.400.000.000 đồng. Ông cũng xác định mình đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng nên đồng ý thanh toán khoản nợ vay 2.400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 20/8/2025 là 139.048.770 đồng. Đồng ý xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành nghĩa vụ với Ngân hàng

Ông có yêu cầu độc lập buộc bà Hoàng Thị Thanh X thanh toán số tiền vốn còn nợ theo giấy nợ ngày 10/12/2024 là 110.000.000 đồng và lãi suất 12%/năm kể từ ngày 10/12/2024.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu thì buộc bà X thanh toán lại cho ông số tiền 2.400.000.000 đồng và tiền lãi 2%/tháng kể từ ngày 15/12/2024 cho đến nay.

Buộc bà X hoàn trả cho ông số tiền thuế phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng là 40.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/8/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N (A1) do ông Nguyễn Hoàng M đại diện trình bày: Ngân hàng N Chi nhánh B, Long An có cho ông Hà Hữu H vay số tiền 2.400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6618-LAV-2024-00807. Để bảo đảm khoản vay, ngày 18/7/2024 Ngân hàng và ông H ký hợp đồng thế chấp số 2024P2.0725, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Ngân hàng cho rằng việc nhận thế chấp đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Khi thẩm định, Ngân hàng có xem xét tài sản, mặc dù không lập biên bản thẩm định thực địa nhưng ông H có cung cấp hợp đồng thuê nhà thể hiện bà X đang thuê lại căn nhà này sau khi chuyển nhượng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu, buộc ông Hà Hữu H thanh toán số tiền vay 2.400.000.000 đồng và lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 20/8/2025 là 139.048.770 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng xác định lãi tạm tính đến ngày 17/9/2025 là 167.556.522 đồng. Trường hợp ông H không thanh toán thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) có văn bản trình bày: Ngày 22/5/2024, Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H. Sau khi kiểm tra hồ sơ, nhận thấy đầy đủ thủ tục, các bên có sự thống nhất nên Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3166, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2024. Văn phòng cho rằng việc công chứng hợp đồng là đúng quy định pháp luật và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng, đồng thời chấp hành theo quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2024/QĐST-DS ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, Chi cục Thi hành án

dân sự thành phố Tân An đã tổ chức thi hành các quyết định như sau: Quyết định thi hành án số 1245/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2024 buộc bà Hoàng Thị Thanh X nộp án phí 25.950.000 đồng.

Quyết định thi hành án số 1337/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2024 theo đơn yêu cầu của ông Dương Hữu T, buộc bà X trả cho ông T số tiền 80.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã có các văn bản ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản của bà X. Đến ngày 18/7/2024, bà X đã hoàn thành xong các nghĩa vụ nêu trên, gồm nộp án phí 25.950.000 đồng, trả cho ông T 80.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án 460.274 đồng. Do đó, Cơ quan thi hành án đã ra văn bản giải tỏa việc ngăn chặn.

Ngày 24/7/2024, ông T tiếp tục có đơn đề nghị ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản, nhưng do bà X đã thi hành xong nghĩa vụ theo các quyết định nêu trên nên Chi cục Thi hành án dân sự trả lời không có cơ sở ngăn chặn. Sau đó ông T rút đơn yêu cầu ngăn chặn ngày 23/7/2024. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An tiếp tục tổ chức thi hành: Quyết định thi hành án số 1500/QĐ-CCTHADS ngày 25/7/2024 theo đơn yêu cầu ngày 25/7/2024 của ông Dương Hữu T, buộc bà X trả 90 chỉ vàng 9999; Quyết định thi hành án số 52/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024 buộc bà X trả 150.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án; Quyết định thi hành án số 476/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2024 buộc bà X trả 10 chỉ vàng 9999.

Khi xác minh điều kiện thi hành án đối với khoản phải trả 90 chỉ vàng 9999, cơ quan thi hành án phát hiện quyền sử dụng đất và nhà ở tại A Bis N đã được bà X chuyển nhượng cho ông Hà Hữu H và được chỉnh lý sang tên cho ông H từ ngày 24/6/2024. Do đó, Chấp hành viên đã có Thông báo số 1238/TB-CCTHADS ngày 25/7/2024 về việc người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản này.

Người làm chứng ông Lương Hồng T3 trình bày: Ngày 22/5/2024 ông có nghe bà X và ông H trao đổi về việc vay mượn số tiền 2.000.000.000 đồng bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Ông có nghe nội dung trao đổi rằng nếu bên cho vay thấy có rủi ro về tài chính thì sẽ chủ động sử dụng biện pháp thu hồi số tiền đã cho vay. Khi đó, ông được yêu cầu ký vào nhiều biên bản cam kết, thỏa thuận, nhưng các nội dung chi tiết khác ông không rõ. Riêng việc thỏa thuận mang tài sản đi thế chấp tại Ngân hàng thì ông không chứng kiến.

Tại Bản án sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh, đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 228, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 124; 133, 317, 319, 463, 466, 468, 500; 502 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín 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 Dương Hữu T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H ngày lập 22/5/2024 đối với quyền sử dụng đất thửa số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2, loại đất ở tại đô thị và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng 45,2m^2, diện tích sàn: 181,2m^2, tọa lạc tại A Bis N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) được Văn phòng C, quyển số 5/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 lập ngày 18/7/2024 giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng N thế chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2, loại đất ở tại đô thị và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng 45,2m^2, diện tích sàn 181,2m^2, tọa lạc tại A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn bà Hoàng Thị Thanh X về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 lập ngày 18/7/2024 giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng N thế chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2, loại đất ở tại đô thị và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng 45,2m, diện tích sàn 181,2m^2 tọa lạc tại A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh).

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/05/2024 giữa bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H đối với quyền sử dụng đất tại các thửa 87 TBĐ số 23 địa chỉ Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là Phường L, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu. Bà X yêu cầu khấu trừ số tiền 288.000.000đ vào số tiền 2.400.000.000 đồng; Bà X yêu cầu ông Hà Hữu H phải trả lại cho bà Hoàng Thị Thanh X 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 187110 số vào sổ CH02150 do UBND thành phố T cấp ngày 19/5/2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Hữu H.

Buộc bà Hoàng Thị Thanh X thanh toán cho ông Hà Hữu H số tiền theo bảng cam kết ngày 22/5/2024 bao gồm vốn vay là 2.348.962.625đ và tiền lãi đến ngày 17/9/2025 là 353.534.535 đồng. Tổng cộng là 2.702.497.160 (hai tỷ, bảy trăm lẻ hai triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi đồng).

Buộc bà Hoàng Thị Thanh X thanh toán cho ông Hà Hữu H số tiền theo giấy nợ ngày 10/12/2024 bao gồm vốn vay là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) tiền lãi đến ngày 17/9/2025 là 7.517.033 (bảy triệu, năm trăm mười bảy nghìn, không trăm ba mươi ba đồng. Tổng cộng là 117.517.033 (một trăm mười bảy triệu, năm trăm mười bảy nghìn, không trăm ba mươi ba đồng).

Buộc bà Hoàng Thị Thanh X hoàn trả tiền thuế cho ông Hà Hữu H là 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Hữu H về việc yêu cầu bà Hoàng Thị Thanh X thanh toán cho ông Hà Hữu H số tiền theo cam kết ngày 22/5/2024 vốn là 51.037.375đ và tiền lãi

là 81.665.465đ.Tổng cộng là 132.702.840 đồng (một trăm ba mươi hai triệu, bảy trăm lẻ hai triệu, tám trăm bớn mươi đồng); Yêu cầu bà Hoàng Thị Thanh X thanh toán cho ông Hà Hữu H số tiền lãi theo giấy nợ 10/12/2024 là 1.539.634đ (một triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N.

Buộc ông Hà Hữu H thanh toán cho Ngân hàng N số tiền vốn vay 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi 167.556.522 (một trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi hai đồng), tổng cộng là 2.567.556.522 (hai tỷ, năm trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi hai đồng).

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 lập ngày 18/7/2024 giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng N. Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2, loại đất ở tại đô thị và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng 45,2m^2, diện tích sàn 181,2m^2, tọa lạc tại A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) để đảm bảo thi hành số nợ của ông Hà Hữu H.

Các đương sự có quyền đến cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm để làm thủ tục hủy bỏ việc đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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 đăng ký giao dịch bảo đảm, 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.

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 29/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Hữu H kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Ông H không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2024 giữa ông H và bà Hoàng Thị Thanh X vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 87 cho bà X nhưng theo hình thức thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại theo nội dung bản cam kết ngày 22/5/2024 giữa hai bên.

Ngày 30/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 ngày 18/7/2024 giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng là hợp pháp, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Thanh X về việc hủy hợp đồng thế chấp này.

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

Nguyên đơn ông Dương Hữu T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Hữu H và Ngân hàng N. Đồng thời, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ chứng cứ và áp dụng đúng quy định pháp luật khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của ông Hà Hữu H và Ngân hàng N.

Ông Hà Hữu H giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2024 vô hiệu. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng cáo của ông.

Đại diện Ngân hàng N (A1) giữ nguyên nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập hợp pháp, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm và công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm cho rằng:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/5/2024 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) giữa bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tiền có bảo đảm bằng tài sản, đồng thời còn nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà X đối với ông Dương Hữu T. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với kháng cáo của ông Hà Hữu H: Ông H không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nhưng chính lời trình bày của ông H, bà X và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đều thể hiện giữa các bên có việc giao nhận tiền 2.400.000.000 đồng, có thỏa thuận tính lãi, thời hạn thanh toán và việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin, bảo đảm cho khoản tiền đã giao. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng N: Tài sản thế chấp. Trong Hợp đồng thế chấp số 2024P2.0725 ngày 18/7/2024 giữa ông H và A1 có nguồn gốc từ giao dịch

chuyển nhượng vô hiệu. Mặt khác, quá trình thẩm định, xác minh tài sản bảo đảm của Ngân hàng chưa bảo đảm chặt chẽ, người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản vẫn là bà X, nhưng Ngân hàng không kiểm tra, xác minh đầy đủ tình trạng pháp lý và thực tế sử dụng tài sản thế chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định A1 không phải là người thứ ba ngay tình, tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Hữu H và kháng cáo của Ngân hàng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 - 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 tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Hà Hữu H và Ngân hàng N 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, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 và 297 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 ông Hà Hữu H và Ngân hàng N, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Hà Hữu H

Ông Hà Hữu H kháng cáo không đồng ý phần bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/5/2024 giữa ông và bà Hoàng Thị Thanh X đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2, loại đất ở tại đô thị và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng 45,2m^2, diện tích sàn 181,2m^2, tọa lạc tại A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu, ông H cho rằng mặc dù đồng ý trả lại quyền sử dụng đất, nhà ở cho bà X nhưng phải theo hình thức tiếp tục thực hiện bản cam kết ngày 22/5/2024 giữa bà X và ông H. Sau khi bà X thanh toán cho ông khoản tiền đã nhận và các nghĩa vụ liên quan thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại tài sản nêu trên cho bà X.

Xét thấy, lời trình bày của ông H trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện ngày 22/5/2024 bà X có nhận của ông H số tiền 2.400.000.000 đồng, có thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, thời hạn 12 tháng. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 87 chỉ nhằm "làm tin", bảo đảm cho khoản tiền đã giao giữa hai bên. Phía bà X cũng thống nhất với ý kiến của ông H xác định giao dịch giữa các bên không phải là việc chuyển nhượng thật mà là giao dịch nhằm bảo đảm cho khoản tiền vay/hỗ trợ vốn kinh doanh. Cùng ngày các bên còn lập bản cam kết thể hiện rõ nội dung ông H giao cho bà X 2.400.000.000 đồng, còn tài sản nhà đất được dùng để bảo đảm bằng hình thức chuyển nhượng. Như vậy, giữa bà X và ông H tồn tại quan hệ giao nhận tiền có tính chất vay tài sản hỗ trợ vốn cho bà X kinh doanh có hoàn trả, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất thửa 87 chỉ là hình thức bên ngoài nhằm che giấu giao dịch bảo đảm bên trong.

Mặt khác, theo tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện, tại thời điểm ngày 22/5/2024 bà Hoàng Thị Thanh X đang là người phải thi hành án đối với ông Dương Hữu T theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2024/QĐST-DS ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An (Nay là Phòng Thi hành án Khu vực 1 – Tây Ninh).

Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Tây Ninh) đã xác minh tài sản tranh chấp là tài sản đứng tên bà X. Trong khi đó việc bà X chuyển nhượng cho ông H được thực hiện sau khi quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật và việc chỉnh lý biến động cho ông H được hoàn tất vào ngày 24/6/2024. Do đó, có đủ căn cứ xác định việc xác lập giao dịch chuyển nhượng này không chỉ nhằm che giấu giao dịch vay tài sản có bảo đảm, mà còn nhằm làm dịch chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản ra khỏi tài sản của bà X là người phải thi hành án, ảnh hưởng đến quyền của người được thi hành án là ông Dương Hữu T. Theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu. Đồng thời người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Ông Hà Hữu H cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2024, ông đã cho bà Hoàng Thị Thanh X thuê lại căn nhà tại địa chỉ A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An để tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của mình, ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho thuê nhà, như hợp đồng thuê nhà, chứng từ thanh toán tiền thuê hoặc tài liệu thể hiện việc hai bên có thỏa thuận thuê nhà trên thực tế.

Ngược lại, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xác minh tại địa phương thể hiện bà Hoàng Thị Thanh X vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất này liên tục từ trước đến sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, phía sau bản thỏa thuận thuê nhà do bà X cung cấp có nội dung ghi "đây là hợp đồng giả cách tạm thời" có chữ ký xác nhận của ông H. Ông H cho rằng mình ký vào giấy trắng và không ghi nội dung này nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Mặt khác, bản thân ông H cũng thừa nhận ông và bà X ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin cho khoản tiền 2.400.000.000 đồng. Việc ông H cho rằng cần tiếp tục thực hiện bản cam kết ngày 22/5/2024 để sau này chuyển nhượng lại cho bà

X cho thấy bản chất giao dịch giữa các bên không phải là mua bán, chuyển nhượng thật sự mà là một biện pháp đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của bà X.

Đối với ý kiến của ông Hà Hữu H cho rằng ông đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà X theo nội dung bản cam kết ngày 22/5/2024, thấy rằng bản cam kết này chỉ là thỏa thuận giữa các bên liên quan đến nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay của bà X đối với ông H và không làm thay đổi bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông H.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2024 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông H không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về kháng cáo của Ngân hàng N.

Ngân hàng kháng cáo cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 ngày 18/7/2024 ký giữa ông Hà Hữu H và A1 là hợp pháp, đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp và không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Thanh X về việc hủy hợp đồng này, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp giữa ông H và A1 - Chi nhánh B được xác lập trên cơ sở ông H đứng tên nhận chuyển nhượng tài sản từ bà X. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, việc ông H đứng tên quyền sử dụng đất phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2024 là giao dịch giả tạo, vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Khi giao dịch chuyển nhượng vô hiệu thì quyền định đoạt của ông H đối với tài sản này không được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, việc ông H dùng tài sản có nguồn gốc từ giao dịch vô hiệu để thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại A1 không làm phát sinh căn cứ pháp lý để bảo vệ giao dịch thế chấp, trừ trường hợp Ngân hàng là bên nhận bảo đảm ngay tình theo quy định của pháp luật.

Hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện Ngân hàng T5, tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m^2 và nhà ở trên đất tọa lạc tại A B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An, bà X vẫn đang ở, quản lý, sử dụng nhà đất. Ngân hàng chỉ xem tài sản bên ngoài, không vào bên trong nhà để xác minh ai là người đang quản lý, sử dụng thực tế, cũng không lập biên bản thẩm định có chữ ký của bà X và những người đang sinh sống trên đất. Bên cạnh đó, ông H có cung cấp cho Ngân hàng tài liệu thể hiện bà X thuê lại nhà, nhưng quá trình giải quyết vụ án không chứng minh được có việc ông H cho bà X thuê nhà. Hơn nữa, bà X cho rằng mặt sau tài liệu này còn có nội dung ghi "Đây là hợp đồng giả cách tạm thời". Những tình tiết này cho thấy trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng đã không thực hiện kiểm tra đầy đủ tình trạng pháp lý nhà đất nói trên.

Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, chỉ trong trường hợp người thứ ba ngay tình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì quyền lợi mới được xem xét bảo vệ. Trong vụ án này, như đã phân tích trên, không đủ căn cứ xác định A1 là bên nhận thế chấp ngay tình. Mặt khác, mục đích của hợp đồng thế chấp là bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay 2.400.000.000 đồng của ông H tại Ngân hàng. Để bảo vệ quyền của mình, bên nhận thế chấp phải thẩm định không chỉ giấy tờ đăng ký mà còn phải xem xét nguồn gốc tài sản, hiện trạng quản lý, sử dụng thực tế của tài sản thế chấp. Việc Ngân hàng chỉ căn cứ vào việc ông H đã được

chỉnh lý sang tên ông H mà không kiểm tra đầy đủ các điều kiện thực tế, trong khi tài sản vẫn do bà X chiếm hữu, sử dụng, là chưa bảo đảm cho một tổ chức tín dụng khi nhận tài sản bảo đảm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hà Hữu H và Ngân hàng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự , giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[4] Đối với các phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung.

Đối với nghĩa vụ thanh toán giữa các đương sự, cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các Điều 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định quan hệ vay tài sản, nghĩa vụ hoàn trả và điều chỉnh mức lãi suất vượt quá giới hạn luật định. Việc chấp nhận một phần, không chấp nhận một phần yêu cầu của các đương sự là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm còn có thiếu sót trong việc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Cụ thể, cấp sơ thẩm chưa buộc Ngân hàng giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang quản lý để các bên liên quan thực hiện thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật sau khi hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu. Đồng thời chưa tuyên buộc ông Hà Hữu H tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh đối với số nợ vay chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm để bổ sung các nội dung nêu trên, nhằm bảo đảm việc giải quyết vụ án được đầy đủ, triệt để, đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Hà Hữu H và Ngân hàng N không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[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 vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Không chấp nhận kháng cáo ông Hà Hữu H và Ngân hàng N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Tây Ninh tuyên bổ sung nghĩa vụ tiếp tục trả lãi và giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 228, 266, 267, 271, 273, 293, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 124, 133, 317, 319, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26, 29 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 Dương Hữu T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2024 giữa bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H, được Văn phòng C (nay là phòng C2) công chứng số 3166, quyển số 5/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m², loại đất ở tại đô thị và nhà ở gắn liền với đất, tọa lạc tại số A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 ngày 18/7/2024 giữa ông Hà Hữu H và Ngân hàng N, đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m², loại đất ở tại đô thị và nhà ở gắn liền với đất, tọa lạc tại số A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m², loại đất ở tại đô thị và nhà ở gắn liền với đất, tọa lạc tại số A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hoàng Thị Thanh X.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Buộc Ngân hàng N giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hồ sơ số 002543.CNN.002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T chỉnh lý biến động đứng tên ông Hà Hữu H vào ngày 24/6/2024 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, diện tích 57,6m², tọa lạc tại số A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) để Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị Thanh X theo quyết định của bản án.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Thanh X về việc hủy hợp đồng thế chấp, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu về khấu trừ 288.000.000 đồng vào số tiền 2.400.000.000 đồng và yêu cầu ông Hà Hữu H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 187110, số vào sổ CH02150 do UBND thành phố T cấp ngày 19/5/2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hà Hữu H.

Buộc bà Hoàng Thị Thanh X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hà Hữu H số tiền theo bảng cam kết ngày 22/5/2024 gồm nợ gốc là 2.348.962.625 (hai tỷ, ba trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng), nợ lãi tính đến ngày 17/9/2025 là 353.534.535 (ba trăm năm mươi ba triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng). Tổng cộng gốc và lãi 2.702.497.160 (Hai tỷ, bảy trăm lẽ hai triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi đồng).

Buộc bà Hoàng Thị Thanh X thanh toán cho ông Hà Hữu H số tiền theo giấy nợ ngày 10/12/2024 gồ nợ gốc là 110.000.000 (một trăm mười triệu đồng) và nợ lãi tính đến ngày 17/9/2025 là 7.517.033 (bảy triệu, năm trăm mười bảy nghìn, không trăm ba mươi ba đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 117.517.033 (Một trăm mười bảy triệu, năm năm mười bảy nghìn, không trăm ba mươi ba đồng).

Buộc bà Hoàng Thị Thanh X hoàn trả cho ông Hà Hữu H số tiền thuế là 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận phần yêu cầu còn lại của ông Hà Hữu H về số tiền vốn, tiền lãi theo cam kết ngày 22/5/2024 vượt quá mức được chấp nhận và phần tiền lãi theo giấy nợ ngày 10/12/2024 vượt quá mức được chấp nhận.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

Buộc ông Hà Hữu H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số nợ vay gốc là 2.400.000.000 (Hai tỷ đồng) và lãi tính đến ngày 17/9/2025 là 167.556.522 (một trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi hai đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 2.567.556.522 đồng (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày 18/9/2025, ông Hà Hữu H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn trên số nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong số nợ.

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. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2024P2.0725 ngày 18/7/2024 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại số A B N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Hà Hữu H.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 18.000.000 (mười tám triệu đồng). Bà Hoàng Thị Thanh X và ông Hà Hữu H, mỗi người phải chịu 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) để hoàn trả cho ông Dương Hữu T.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị Thanh X phải chịu 104.350.284 đồng nhưng được khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000067 ngày 28/4/2025, số 0000065 ngày 28/4/2025 và số 0000066 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Tây Ninh). Bà X còn phải nộp tiếp 96.550.284 đồng (Chín mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi nghìn, hai trăm tám mươi bốn đồng).

Ông Hà Hữu H phải chịu án phí 90.363.254 đồng nhưng được khấu trừ 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000152 ngày 27/5/2025 và số 0000151 ngày 27/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Tây Ninh). Ông H còn phải nộp tiếp 86.613.254 đồng (T4 mươi sáu triệu, sáu trăm mười ba nghìn, hai trăm năm mươi bốn đồng).

Ngân hàng N phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 41.390.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003323 ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho Ngân hàng N 41.240.000 đồng (Bốn mươi mốt triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Hữu H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005151 ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm

Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005853 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

10. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, đối với các khoản tiền phải thi hành mà bên phải thi hành án chưa thanh toán, thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

11. 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có các quyền và nghĩa vụ 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

12. 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

Nguyễn Thị Diễm Hằng