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

Bản án số: 545/2026/DS-PT
Ngày 17-4-2026
Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đất, hợp đồng thế chấp vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thiện Tâm

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đất, hợp đồng thế chấp vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đinh Công D, sinh năm 1956;

- Bà Phan Ngọc Y, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Hẻm A, đường A, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Lê Phước Ý, sinh năm 1995; địa chỉ: Số H, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Huỳnh Thị Mỹ Q, sinh năm 2002, địa chỉ: ấp T, xã T, phường L, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2024)

2. Bị đơn: ông Lâm Quốc T, sinh năm 1981; địa chỉ: số F, Quốc lộ B, tổ E, ấp L, phường H, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần K (Ngân hàng TMCP K)

Địa chỉ trụ sở: Số D P, phường R, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Ngọc M, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: ông Vương Hải L, Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực, địa chỉ liên hệ: Số A H, khu phố A, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền số: 68/QĐ-CT.HĐQT ngày 09-7-2024 và văn bản ủy quyền số: 67E/QĐ-NHKL ngày 10/01/2025)

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 12 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y và người đại diện của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ Q trình bày:

Ông D, bà Y là chủ sử dụng thửa đất số 2344, tờ bản đồ số 6, diện tích 200 m^2 (thửa mới số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2), tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S964426; số vào sổ cấp GCN: 03872QSDĐ/2089/XN-UB do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/7/2001. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2003, vợ chồng ông D, bà Y sinh sống trên đất từ năm 1999 cho đến nay.

Vào ngày 06/5/2024, do cần tiền nên vợ chồng ông D, bà Y thỏa thuận vay của ông Lâm Quốc T số tiền 350.000.000 đồng, thỏa thuận tiền lãi là 7.000.000 đồng/tháng. Để làm tin, ông T yêu cầu ông D, bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất tại Văn phòng C cùng ngày 06/5/2024. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông D liên hệ trả tiền vay cho ông T để hủy hai hợp đồng nêu trên thì ông T tránh né, không đồng ý cho vợ chồng ông D, bà Y trả tiền vay. Qua tìm hiểu, ông D, bà Y biết được sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã tiến hành sang tên và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 930943, số vào sổ cấp GCN: CN10334 đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 23/5/2024, ông T mang thế chấp cho Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 003152 quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2024 tại Văn phòng C1.

Vì vậy, ông D, bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê nhà đất ngày 06/5/2024 giữa ông D, bà Y với ông T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/5/2024 giữa ông T với Ngân hàng TMCP K; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2, và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Ông D, bà Y trả lại cho ông T số tiền vay 350.000.000 đồng

và tiền lãi theo quy định pháp luật. Thống nhất tài sản nhà đất của vợ chồng ông D, bà Y theo giá thẩm định của Ngân hàng là 1.771.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lâm Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vẫn cố tình vắng mặt, không thể hiện lời trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K do người đại diện theo uỷ quyền ông Vương Hải L trình bày:

Ông T có vay của Ngân hàng TMCP K số tiền 1.200.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 133/24/HĐTD/2701-14690 ngày 23/5/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 131CV01241150001/KUNN ngày 24/5/2024; giải ngân ngày: 24/5/2024; mục đích vay bổ sung vốn mua bán mì; thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 25/5/2024 đến ngày 24/5/2025); lãi suất cho vay 6.6%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn (Lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) theo quy định của bên A tại thời điểm giải ngân cộng (+) 2.9%/năm và không được thấp hơn lãi suất vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân (cùng loại hình và phương thức cho vay); lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm; kỳ hạn trả lãi vay: ngày 22 hàng tháng. Ngày trả lãi đầu tiền: 24/5/2024; tiền lãi phải trả bằng (=) Dư nợ vay thực tế nhân (x) lãi suất vay (%/năm) nhân (x) số ngày vay thực tế chia (:) 365. Trong đó, nếu số ngày vay thực tế chưa đủ 01 ngày thì được tính đủ 01 ngày; kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc trả vào ngày kết thúc thời hạn vay.

Tài sản đảm bảo thực hiện cho khoản vay của ông T tại Ngân hàng TMCP K là thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DO930943, số vào sổ cấp GCN: VP1034 do Văn phòng Đăng ký đất đai Hòa Thành tỉnh T cấp ngày 13/5/2024 cho ông T đứng tên. Tài sản đảm bảo nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23/5/2024, được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 003152, quyển số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2024.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Ngân hàng TMCP K, đồng thời ông T đã vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP K, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết. Hiện ông T còn đang là bị đơn trong vụ án dân sự đã được Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh) thụ lý liên quan đến tài sản bảo đảm đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP K.

Do đó, Ngân hàng TMCP K khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.303.761.934 đồng, gồm: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 24.867.946 đồng, nợ lãi quá hạn 78.272.877 đồng, lãi phạt chậm trả

621.111 đồng; và tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP K.

Trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23/5/2024 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử do đương sự không yêu cầu hòa giải và do bị đơn vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh đã căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Công D và bà Phan Ngọc Y đối với bị đơn ông Lâm Quốc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 5 năm 2024, số công chứng: 2507, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh giữa ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y với ông Lâm Quốc T; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà đất ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y với ông Lâm Quốc T; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2 và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23-5-2024, số công chứng 003152, quyển số 05/2024TP/CC–SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với ông Lâm Quốc T; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Ông Đinh Công D và bà Phan Ngọc Y được quyền sử dụng đất tại thửa số 2344, tờ bản đồ số 6, diện tích 200 m^2 đất (thửa mới số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2), tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh; có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S964426; số vào sổ cấp GCN: 03872QSDĐ/2089/XN-UB do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16-7-2001 cho hộ ông (bà) Đinh Công D (cập nhật đính chính thông tin người sử dụng đất ngày 14/3/2024: ông Đinh Công D và bà Phan Ngọc Y).

(Kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính số: 2189/SĐ-TL/P ngày 07/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh H).

Ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án theo quy định pháp luật.

3. Buộc ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lâm Quốc T số tiền 447.744.000 (bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng; bao gồm: Nợ gốc 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi 97.744.000 (chín mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông Lâm Quốc T về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Lâm Quốc T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 29-9-2025 là 1.303.761.934 (một tỷ ba trăm lẻ ba triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn chín trăm ba mươi bốn) đồng; bao gồm: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 24.867.946 đồng, nợ lãi quá hạn 78.272.877 đồng, lãi phạt chậm trả 621.111 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán tất nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lại 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y thuộc trường hợp miễn án phí.

Ông Lâm Quốc T phải chịu 51.712.858 (năm mươi mốt triệu bảy trăm mười hai nghìn tám trăm năm mươi tám) đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.777.000 (hai mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai số 0001083 ngày 17-7-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K 24.477.000 (hai mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng.

6**.** Chi phí tố tụng khác: Ông Lâm Quốc T có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp số 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23/5/2024, đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Lâm Quốc T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Đinh Công D bà Phan Ngọc Y do ông Lê Phước Ý đại diện, không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng, Ngân hàng thực hiện thủ tục thẩm định tài sản không có mặt của ông D và bà Y, ông D bà Y vẫn sử dụng tài sản của mình một cách hợp pháp, không biết việc ông T dùng tài sản nhà đất của mình thế chấp vay tiền. Đối với chữ ký của ông Đinh Thái T1 là con của ông D và bà Y trong biên bản khảo sát 02/5/2024 là do ông T có hành vi gian dối khi yêu cầu ông T1 ký tên vào biên bản với mục đích cho vay tiền, ông T1 không sống cùng với ông D và bà Y, không phải là chủ sở hữu tài sản.

Bị đơn ông Lâm Quốc T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K không rút đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trình bày cho rằng, phía Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục nhận thế chấp nhà đất theo quy định pháp luật. Trước khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản, lập biên bản khảo sát hiện trạng ngày 02/5/2024, có sự tham gia của người liên quan đến tài sản. Kết quả thẩm định thể hiện tài sản có giấy chứng nhận hợp pháp, không có tranh chấp, đủ điều kiện để nhận thế chấp. Ngân hàng xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 23/5/2024, quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Lâm Quốc T; hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thẩm định và nhận thế chấp, Ngân hàng không phát hiện có tranh chấp hoặc dấu hiệu bất thường liên quan đến tài sản. Ngân hàng cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Y với ông T đã hoàn tất về mặt pháp lý, nên ông T có đầy đủ quyền định đoạt tài sản để thế chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu không làm ảnh hưởng đến quyền của Ngân hàng với tư cách là bên nhận thế chấp ngay tình. Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, đã nhận thế chấp dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không biết và không thể biết về việc giao dịch chuyển nhượng trước đó là giả tạo. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực và cho phép xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K thấy rằng:

Ông D, bà Y khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đất ngày 06/5/2024 giữa ông D, bà Y với ông T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/5/2024 giữa ông T với Ngân hàng K, đối với thửa đất số 738/153,7 m^2, và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đất ngày 06/5/2024 giữa ông D, bà Y với ông T, thấy rằng: hợp đồng chuyển nhượng có giá 300.000.000 đồng không phù hợp với giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng năm 2024, theo thẩm định của Ngân hàng thì phần đất thửa 738/153,7 m^2, và căn nhà trên đất thời điểm 5/2024 có giá 1.771.000.000 đồng. Các bên chuyển nhượng không có sự giao nhận tài sản, hiện nay vẫn do ông D, bà Y là người đang quản lý, sử dụng đất. Còn hợp đồng thuê nhà đất giữa các bên thể hiện thời hạn là 01 năm với giá 7.000.000 đồng/tháng, việc trả tiền thuê được thực hiện hàng tháng nhưng Điều 4 của hợp đồng thể hiện "Giá chuyển nhượng/đặc cọc tiền thuê nhà bên B thống nhất giao tiền cho bên A một lần số tiền 350.000.000 đồng" là nhiều hơn số tiền thuê nhà trong 01 năm và nhiều hơn số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng. Do đó cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà 6/5/2024 là giả tạo che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/5/2024 giữa ông D, bà Y với ông T vô hiệu nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng, ông T không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Mặt khác, khi thẩm định tài sản thế chấp ngày 04/5/2024 ngân hàng K biết rõ thửa đất 738/153,7 m^2 và tài sản trên đất vẫn do ông D, bà Y là chủ sử dụng (qua báo cáo tư vấn giá bất động sản và Chứng thư tư vấn giá thể hiện ông D, bà Y là chủ sử dụng); hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng K và ông T chỉ mới được công chứng mà chưa đăng ký thế chấp theo đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2014, tại phiên toà Ngân hàng cung cấp đã được đăng ký thế chấp ngày 23/5/2024. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Ngân hàng K kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp và được quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm chưa tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu này là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng TMCP K, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn ông Lâm Quốc T vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông T.

[3] Về nội dung vụ án: các nguyên đơn ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y khởi kiện yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự có liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14 (số thửa cũ là 2344) cùng căn nhà trên đất, gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà Y với ông Lâm Quốc T; hợp đồng thuê nhà đất giữa ông T với ông D bà Y; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với Ngân hàng TMCP K. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông T thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc đã vay cùng tiền lãi phát sinh, trường hợp ông T không thanh toán nợ, đề nghị thực hiện hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản để thu hồi nợ. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vô hiệu các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 738, công nhận hợp đồng vay tiền giữa ông D bà Y và ông T, buộc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tương ứng; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[4] Về phạm vi kháng cáo: Ngân hàng TMCP K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và cho phép xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Lâm Quốc T không thực hiện nghĩa vụ nên Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo đối với hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, thấy rằng:

[5.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 738 tờ bản đồ số 14 giữa ông D, bà Y với ông T: hợp đồng được chứng nhận của Văn phòng C, số công chứng 2507, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2024, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/5/2024. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên xét về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, có sự chênh lệch giữa giá trị thực tế và giá trong hợp đồng, với giá thuê nhà đất vào cùng thời điểm chuyển nhượng ngày 06/5/2024 là 7.000.000 đồng/tháng nhưng giao tiền thuê một lần là 350.000.000 đồng, cao hơn cả giá trị quyền sử dụng đất, nếu đối chiếu với giá trị quyền sử dụng đất thực tế là 1.771.000.000 đồng được định giá theo hợp đồng thế chấp cùng thời điểm ngày 23/5/2024 là cao hơn gấp gần 6 lần thì hợp đồng chuyển nhượng được xác định là hợp đồng giả tạo là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Quốc T vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ, ông T đã từ chối thực hiện quyền và nghĩa vụ chứng minh việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà Y để vô hiệu giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23/5/2024 giữa ông Lâm Quốc T với Ngân hàng TMCP K thế chấp thửa đất số 738 tờ bản đồ số 14 thấy rằng, hợp đồng được chứng nhận của Văn phòng C1, số công chứng 003152 quyển số 5/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh H, hợp

đồng đảm bảo điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Y với ông T đã được xác định là giao dịch giả tạo bị vô hiệu, nên về bản chất pháp lý, ông T không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tranh chấp. Việc ông T dùng quyền sử dụng đất này để thế chấp vay vốn không làm phát sinh quyền bảo đảm hợp pháp nếu bên nhận thế chấp không đủ điều kiện được bảo vệ với tư cách người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật.

[5.3] Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự, người thứ ba ngay tình chỉ được bảo vệ khi họ nhận chuyển giao tài sản thông qua giao dịch hợp pháp và không biết, cũng không thể biết về việc giao dịch trước đó vô hiệu. Do đó, cần xem xét Ngân hàng có đáp ứng điều kiện của bên nhận bảo đảm ngay tình hay không.

[5.4] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10-Tây Ninh, được sự thừa nhận của các bên thì trên thửa đất số 738 có một căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2003 do ông D và bà Y sử dụng làm nơi sinh sống, ông D và bà Y không phải là chủ thể vay và thế chấp. Trong hợp đồng thế chấp không thể hiện có sự thỏa thuận của các bên về việc thế chấp căn nhà trên đất. Quá trình chuyển nhượng giữa ông D và bà Y với ông T không thể hiện có việc giao nhận nhà đất cũng như có việc ông T được sự đồng ý của ông D, bà Y thế chấp quyền sở hữu nhà để bảo đảm cho việc vay tiền. Qua xem xét Biên bản khảo sát tài sản ngày 02/5/2024 của Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh T2-Phòng G thì người hướng dẫn khảo sát là ông Đinh Thái T1, là con của ông D, bà Y; ông T1 ký tên vào biên bản khảo sát nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K ông Vương Hải L trình bày cho rằng, phía Ngân hàng đã thực hiện đúng, đầy đủ việc thẩm định tài sản, theo yêu cầu của ông T và chủ sở hữu tài sản là ông D, bà Y cùng con trai là Đinh Thái T1, tuy nhiên trình bày này không được ông D, bà Y cùng ông T1 thừa nhận, ông T1 cho rằng, ông T1 ký tên vào biên bản khảo sát tài sản theo yêu cầu của ông T, không đọc nội dung của biên bản, với lý do vay thêm của ông T số tiền 120.000.000 đồng, lúc đó không có mặt của ông D và bà Y. Ngân hàng không chứng minh được việc có sự đồng ý của ông D, bà Y là chủ sở hữu của căn nhà về việc thế chấp quyền sở hữu căn nhà cho khoản vay của ông T. Do đó, Ngân hàng không đủ điều kiện được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không làm phát sinh hiệu lực bảo đảm đối với quyền sử dụng đất tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ pháp luật và phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, bản chất các giao dịch, áp dụng đúng quy định pháp luật; kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về đề nghị xử lý tài sản để thu hồi nợ nên chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[7] Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án, là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K

Chỉnh sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh về cách tuyên án.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131, 407, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Công D và bà Phan Ngọc Y đối với bị đơn ông Lâm Quốc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 5 năm 2024, số công chứng 2507, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh giữa ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y với ông Lâm Quốc T; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà đất ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y với ông Lâm Quốc T; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2 và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23/5/2024, số công chứng 003152, quyển số 05/2024TP/CC–SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với ông Lâm Quốc T; đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Ông Đinh Công D và bà Phan Ngọc Y được quyền sử dụng đất tại thửa số 2344, tờ bản đồ số 6, diện tích 200 m^2 đất (thửa mới số 738, tờ bản đồ số 14, diện tích 153,7 m^2), tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh; có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S964426; số vào sổ cấp GCN 03872QSDĐ/2089/XN-UB do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp ngày

16/7/2001 cho hộ ông (bà) Đinh Công D (cập nhật đính chính thông tin người sử dụng đất ngày 14/3/2024: ông Đinh Công D và bà Phan Ngọc Y).

(Kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính số: 2189/SĐ-TL/P ngày 07-5-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh H).

Ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án theo quy định pháp luật.

3. Buộc ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lâm Quốc T số tiền 447.744.000 đồng; bao gồm: Nợ gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi 97.744.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông Lâm Quốc T về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Lâm Quốc T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 là 1.303.761.934 (một tỷ ba trăm lẻ ba triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn chín trăm ba mươi bốn) đồng; bao gồm: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 24.867.946 đồng, nợ lãi quá hạn 78.272.877 đồng, lãi phạt chậm trả 621.111 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán tất nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lại 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 và phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 133/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 23/5/2024, số công chứng 003152, quyển số 05/2024TP/CC–SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

6. Về án phí:

Miễn án phí cho ông Đinh Công D, bà Phan Ngọc Y.

Ông Lâm Quốc T phải chịu 51.712.858 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.777.000 đồng theo biên lai số 0001083 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007102 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K 24.477.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng: ông Lâm Quốc T có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP K chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

8. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trong 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 quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 – Tây Ninh
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga