

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 764/2025/DS-PT
Ngày 11-12-2025
Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả
của hợp đồng vô hiệu

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 Trần Tấn Quốc
Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền – 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.

Ngày 11 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 583/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 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 583/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1988, địa chỉ: số A đường V, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2025)

- Bị đơn:

1. Ông Tô Minh L1, sinh năm 1976.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L2, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số G, hẻm B, Đường G, ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Quỹ tín dụng nhân dân T.

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân T1: ông Trần Quốc D, Tổ trưởng tổ tín dụng.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2025).

2. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1990.

3. Bà Trương Thị N, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: số A, Tổ D, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Người kháng cáo:

1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng,

2. Ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15 tháng 01 năm 2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02 tháng 4 năm 2025 và các văn bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai Q trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với ông Tô Minh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 nên từ năm 2021, bà L có cho ông L1, bà L2 vay tiền nhiều lần, đến ngày 26/8/2024 hai bên chốt nợ thì ông L1, bà L2 còn nợ bà L số tiền 880.000.000 đồng. Bà L đã nhiều lần yêu cầu ông L1, bà L2 thanh toán khoản tiền trên nhưng cả hai không thực hiện nên vào ngày 01/11/2024 bà L có khởi kiện ông L1, bà L2 tại Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh) để yêu cầu ông L1, bà L2 trả lại cho bà L số tiền trên.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2025/QĐST-DS ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh) đã ghi nhận sự thỏa thuận của ông L1, bà L2 cùng có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền vay gốc là 880.000.000 đồng, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bích L không yêu cầu tính lãi.

Sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên, bà L có nộp đơn yêu cầu thi hành án thì được biết vào ngày 16/10/2024, ông L1 và bà L2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 738, tờ bản đồ số 27, diện tích 284,7m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh) cho ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N, hợp đồng được công chứng số 6385, Quyền số [10/2024. TP/CC-SCC/HĐGD](#) ngày 16/10/2024 tại Văn phòng C.

Căn cứ vào thời gian chốt nợ giữa bà L và bà L2 vào ngày 26/8/2024, thì vợ chồng bà L2, ông L1 đã biết được bản thân mình còn nợ tiền bà L. Tuy nhiên, nay vợ chồng ông L1, bà L2 lại chuyển nhượng tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất

cho em ruột của bà L2 là ông T, bà N nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả tiền nợ vay cho bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L được biết ông T, bà N đã thế chấp phần diện tích đất trên cho Quỹ tín dụng T để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6385, Quyền số 10/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2024 tại Văn phòng C giữa ông L1, bà L2 và ông T, bà N là vô hiệu do tẩu tán tài sản, đồng thời yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024, công chứng ngày 01/11/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông T, bà N là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Tô Minh L1, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 trình bày:

Ông L1, bà L2 có vay tiền của bà L nhiều lần từ năm 2021 đến năm 2024 chót nợ thì ông L1, bà L2 còn nợ bà L số tiền 880.000.000 đồng. Bà L có khởi kiện ông bà để đòi lại số tiền trên và đã được Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 07/2025/QĐST-DS ngày 08-01-2025. Sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên cho đến nay, ông L1, bà L2 chưa trả cho bà L khoản tiền nào.

Trước đây ông L1, bà L2 có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 284,7 m², thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông bà xây dựng vào năm 2014, nhưng ông bà đã chuyển nhượng nhà đất cho em ruột và em dâu của bà L2 là ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N vào khoảng tháng 9 năm 2024 với giá 850.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng N2, Chi nhánh tỉnh T, Phòng G. Ngoài tài sản là phần nhà đất nêu trên thì ông L1, bà L2 không còn tài sản nào khác.

Việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên được thực hiện như sau: Ông L1, bà L2 có nợ ông T, bà N số tiền 550.000.000 đồng, hai bên có viết giấy nợ nhưng do đã thanh toán nợ xong nên đã xé bỏ. Do ông L1, bà L2 gặp khó khăn trong công việc làm ăn nên hai bên có thỏa thuận ông L1, bà L2 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông T, bà N với giá 850.000.000 đồng để cân trừ nợ, sau khi cân trừ số nợ 550.000.000 đồng, ông T, bà N có giao cho ông L1, bà L2 số tiền mặt là 300.000.000 đồng, trong đó số tiền trả cho Ngân hàng N2, Chi nhánh T Phòng giao dịch khu vực Phường C số tiền 200.000.000 đồng (khoản vay này chưa đến hạn, ngày vay là 28/5/2024, ngày đến hạn trả nợ 25/5/2027), số tiền 100.000.000 đồng còn lại ông L1, bà L2 sử dụng để trả tiền vật tư làm măng cầu. Thời điểm này ông L1, bà L2 không trả cho bà L khoản tiền nào do bà L yêu cầu ông bà trả trước 250.000.000 đồng, còn bao nhiêu thì trả dần nhưng ông bà không có khả năng trả nên bà L khởi kiện.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên, vợ chồng ông T có cam kết cho ông L1, bà L2 ở nhờ trên đất, khi nào vợ chồng ông T có nhu cầu sử dụng thì lấy lại, hiện nay ông L1, bà L2 vẫn còn sinh sống trên đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà L, ông L1, bà L2 không đồng ý Toà án tuyên

vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì việc ông bà chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà N là hợp pháp, không có ai tranh chấp, được cơ quan có thẩm quyền công nhận, thời điểm chuyển nhượng ông bà không bị ai khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N trình bày:

Ông T là em ruột của bà L2, bà N là vợ của ông T. Từ khoảng năm 2019 vợ chồng ông L1 có vay tiền của ông T, bà N nhiều lần, đến khoảng năm 2021 hai bên chốt nợ thì vợ chồng ông L1 còn nợ vợ chồng ông T số tiền 550.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông T cho vợ chồng ông L1 vay tiền có viết giấy nợ nhưng hiện tại do vợ chồng ông L1 đã thanh toán xong nên hai bên đã xé bỏ giấy nợ.

Trước đây, vợ chồng ông L1 có tài sản là phần đất có đất diện tích 284,7 m², thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh), trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Khi vợ chồng ông T yêu cầu trả nợ thì vợ chồng ông L1 không có khả năng trả, hai bên thống nhất vợ chồng ông Luân chuyển N1 nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông T với giá 850.000.000 đồng, trong đó trừ nợ 550.000.000 đồng, vợ chồng ông T có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng để giải chấp tài sản, số tiền 100.000.000 đồng còn lại, ông T, bà N giao tiền mặt cho vợ chồng ông L1 tại Văn phòng C, hai bên không có ký biên bản giao nhận tiền. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 16/10/2024, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 01/10/2024, hai bên có viết giấy thỏa thuận, theo đó vợ chồng ông T cho vợ chồng ông L1 ở nhờ trên đất đến khi nào ông T, bà N có nhu cầu sử dụng sẽ báo trước cho vợ chồng ông L1 trước 01 tháng để sắp xếp dọn đi nơi khác. Ngày 21/10/2024, ông T, bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T, bà N thế chấp phần đất nêu trên cho Quỹ tín dụng T để vay số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 04/11/2025, hiện chưa trả hết nợ.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T, bà N không đồng ý Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì việc ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất của ông L1, bà L2 là hợp pháp, không có ai tranh chấp, được cơ quan có thẩm quyền công nhận, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thì ông T, bà N yêu cầu ông L1, bà L2 trả lại số tiền 900.000.000 đồng, trong đó tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 850.000.000 đồng, chi phí đi lại để thực hiện thủ tục chuyển nhượng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 16/10/2024 cho đến ngày Toà án xét xử là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T và bà N không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Trong Văn bản số 18/VBTL-QTD ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc tham gia tố tụng tại Toà án và Văn bản số 35/CV-QTD.TH ngày 29 tháng 4 năm 2025,

Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng có ý kiến như sau:

Hiện tại, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N đang vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng theo hợp đồng tín dụng số 2174/240860/HĐTD, ngày vay 04/11/2024, ngày đến hạn 04/11/2026, thời hạn vay vốn: 24 tháng, số tiền vay: 200.000.000 đồng, hình thức vay vốn: bảo đảm tiền vay bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số: DQ 565402, số vào sổ: CN11087, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 21/10/2024, thửa số 738, tờ bản đồ 27, diện tích thế chấp 284,7m², địa chỉ tài sản: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Theo hợp đồng thế chấp số: 33/10/24/HĐTC, được ký kết vào ngày 31/10/2024 và được Văn phòng C công chứng hợp đồng vào ngày 01/11/2024. Toàn bộ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân T có chủ sở hữu/đồng sở hữu đồng ý ký tên thế chấp, có chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm, do đó nghĩa vụ nợ với Quỹ tín dụng pháp lý.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N được ký kết tại Văn phòng C và đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất vào ngày 01/11/2024 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T Chi nhánh thành phố T theo đúng các quy định của pháp luật, được các cơ quan chức năng công nhận. Trong quá trình lập Hợp đồng thế chấp và đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất không có các văn bản ngăn chặn và không có các ý kiến khác về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này. Xét thấy, việc bà Nguyễn Thị Bích L yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N là không có căn cứ pháp lý, vì bà không có liên quan trong những nội dung của Hợp đồng thế chấp trên. Quỹ tín dụng nhân dân T2 đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024 của bà L. Hợp đồng tín dụng số 2174/240860/HĐTD ngày 04/11/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N vẫn còn hiệu lực cho đến khi ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng. Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng không khởi kiện, không yêu cầu ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N trả nợ trước hạn.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh đã căn cứ Điều 117, 122, 124, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của 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 bà Nguyễn Thị Bích L đối với ông Tô Minh L1 và Nguyễn Thị Ngọc L2 về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp

đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6385, quyền số 10/2024. TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/10/2024 tại Văn phòng C giữa ông Tô Minh L1, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024, công chứng số 7048, quyền số 11/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2024 tại Văn phòng C giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tô Minh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải chịu 600.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Bích L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003945 ngày 20/01/2025, 0004335 ngày 09/4/2025 và 0004379 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Tô Minh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 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 21/7/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 05/8/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N vô hiệu, công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC có hiệu lực pháp luật, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân T1 là người thứ ba ngay tình theo đúng tinh thần của Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, giải quyết lại hậu quả pháp lý theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân T1.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai Q không rút đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của ông T và bà N, bác yêu cầu kháng cáo của Quỹ Tín dụng nhân dân T, giữ nguyên bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L2 với ông T, bà N là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản với bà L do ông L1, bà L2 đang có nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà L nhưng đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 738 là tài sản duy nhất cho ông T và bà N, trên đất có

nhà nhưng việc chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng đất làm cho hợp đồng có đối tượng không thực hiện được, hợp đồng chuyển nhượng còn giả tạo về giá khi giá trị quyền sử dụng đất trên hợp đồng không đúng như trình bày của ông T, bà N.

Quỹ tín dụng Nhân dân Tân Hưng do ông Trần Quốc D đại diện không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là hợp pháp, có sự chứng nhận của Văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Mặc dù trên đất có nhà nhưng Quỹ tín dụng chỉ lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do nhà chưa được đăng ký quyền sở hữu. Việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng đến cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, ông T, bà N nhận chuyển nhượng nhà đất của ông L1, bà L2 nhằm mục đích ra ở riêng, do bà L2 là chị ruột của ông L1, vì vậy sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông T đã cho ông L1 và bà L2 tiếp tục ở lại nhà đất. Ông T, bà N đồng thời thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền, đến nay chưa trả hết.

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: Tòa 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 Quỹ tín dụng nhân dân T, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N thấy rằng:

Ngày 26/8/2024 bà L và ông L1, bà L2 chốt nợ, ông L1, bà L2 còn nợ bà L số tiền 880.000.000 đồng, giữa các bên thỏa thuận với nhau về việc ông L1, bà L2 cùng có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 880.000.000 đồng nên được Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2025/QĐ-ST ngày 08/01/2025.

Tại thời điểm chốt giấy nợ ngày 26/8/2024, ông L1, bà L2 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 738, tờ bản đồ số 27, diện tích 284,7m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh). Đến ngày 16/10/2024, ông L1, bà L2 chuyển nhượng cho ông T, bà N thửa đất số 738, đến ngày 31/10/2024 ông T, bà N thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 738 cho Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất 738 thấy rằng:

- Ông L1, bà L2 cho rằng để làm ăn đã vay tiền của ông T, bà N (ông T là em ruột bà N) nhiều lần tổng số tiền 550.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc vay tiền, sau đó mới thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 738 với giá 850.000.000 đồng để trừ số tiền nợ

550.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng ông T, bà N trả cho Ngân hàng N2, Chi nhánh T Phòng giao dịch khu vực Phường C số tiền 200.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục sang nhượng, nhưng qua Công văn số 68 ngày 24/2/2025 của Ngân hàng N2 thì vào ngày 29/5/2024 ông L1, bà L2 có vay tại Ngân hàng N2, Chi nhánh T Phòng giao dịch khu vực Phường C số tiền 190.000.000 đồng (thời hạn vay từ ngày 28/5/2024 đến 25/5/2027). Ngân hàng có giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/4/2011 diện tích 284,7m² (không thực hiện thế chấp), đến ngày 10/10/2024 ông L1 bà L2 đã tắt toán khoản vay và nhận lại quyền sử dụng đất, thời điểm tắt toán khoản vay tại ngân hàng chưa đến hạn. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá 100.000.000 đồng, không đúng giá các bên đã thỏa thuận, hiện nhà đất vẫn do ông L1, bà L2 quản lý sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, các bên chỉ thực hiện thủ tục đăng ký biến động, không phát sinh việc giao nhận tài sản nên không buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại là có căn cứ theo Điều 124, 131 Bộ luật dân sự.

- Đối với hợp đồng thế chấp ngày 31/10/2024: do hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2024 vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Mặt khác, khi nhận thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp trước khi nhận thế chấp nên không biết trên đất có nhà và tài sản khác có trên đất hiện vẫn do ông L1, bà L2 đang quản lý sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

Ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N và Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N 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 nội dung vụ án: bà Nguyễn Thị Bích L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6385, Quyền số 10/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2024 tại Văn phòng C giữa ông L1, bà L2 và ông T, bà N là vô hiệu do tâu tán tài sản, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024, công chứng ngày 01/11/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông T, bà N là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích L nên Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân T1 và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 738 tờ bản đồ số 27 của ông Tô Minh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 cho ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N vào ngày 16/10/2024 được chứng nhận của Văn phòng C, số công chứng 6385, Quyền số 10/2024.TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 21/10/2024, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/10/2024 ông T và bà N đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 738 tờ bản đồ số 27 cho Quỹ Tín dụng Nhân dân Tân Hưng để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2174/240860/HĐTD ngày 04/11/2024. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất được chứng nhận của Văn phòng C, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh thành phố T vào ngày 01/11/2024. Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 738 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.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L2 với ông T, bà N được thực hiện vào ngày 16/10/2024, trước thời điểm này ông L1, bà L2 đã vay tiền của bà L, chưa thanh toán cho bà L. Do ông L1, bà L2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà L nên bà L khởi kiện tại Tòa án và được giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2025/QĐST-DS ngày 08/01/2025. Mặc dù Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 08/01/2025 là sau ngày 16/10/2024 nhưng ông L1 và bà L2 đã có nợ của bà L trước khi ông L1, bà L2 ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản duy nhất cho ông T và bà N là em ruột của bà L2. Ông T, bà N cùng ông L1 trình bày cho rằng giá chuyển nhượng nhà đất thực tế là 850.000.000 đồng, trong đó cân trừ khoản nợ 550.000.000 đồng mà ông L1, bà L2 vay của vợ chồng ông T, bà N, 200.000.000 đồng dùng để trả nợ Ngân hàng N2 - Chi nhánh T, 100.000.000 đồng còn lại giao bằng tiền mặt cho ông L1 bà L2. Tuy nhiên, đây chỉ là trình bày của ông L1 và ông T, không có chứng cứ chứng minh, các bên cũng không xuất trình được chứng từ thanh toán khoản nợ của Ngân hàng, nghĩa vụ thanh toán nợ của ông L1, bà L2 đối với ông T, bà N không phát sinh từ một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng nhà đất vợ chồng ông L1, bà L2 vẫn tiếp tục ở trên đất theo thỏa thuận cho ở nhờ với vợ chồng ông T, bà N.

Các tình tiết này thể hiện rõ mục đích của ông L1, bà L2 là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L. Đây là trường hợp giao dịch dân sự được xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2024 giữa ông L1, bà L2 với ông T, bà N là giao dịch dân sự vô hiệu.

Khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông T, bà N không trở thành chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nói trên, không có quyền định đoạt tài sản này để tham gia các giao dịch tiếp theo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6385, Quyền số 10/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-10-2024 vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.3] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự để bảo vệ Quỹ tín dụng nhân dân T với tư cách người thứ ba ngay tình: sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2024, ngày 31/10/2024 ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC tại Văn phòng C để bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng theo Hợp đồng tín dụng số 2174/240860/HĐTD ngày 04/11/2024. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L2 với ông T, bà N là giao dịch dân sự vô hiệu do được xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà L nên ông T, bà N không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 738, không có quyền dùng tài sản này để thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân T. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ làm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba nhưng không thể làm phát sinh hoặc hợp pháp hóa quyền định đoạt của người không có quyền đối với tài sản bảo đảm.

[3.4] Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, tuy nhiên điều luật này chỉ áp dụng khi người thứ ba nhận tài sản từ một giao dịch không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội hoặc không phải là giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ **với người thứ ba và người thứ ba thực sự ngay tình**, không biết và không thể biết về việc giao dịch bị vô hiệu. Trong vụ án này, giao dịch chuyển nhượng là giao dịch vô hiệu tuyệt đối theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự, xuất phát từ hành vi tẩu tán tài sản của bên chuyển nhượng là ông L1 bà L2, còn người nhận chuyển nhượng là em ruột và em dâu của bà L2, biết rõ tình trạng nợ nần, khó khăn về tài chính của vợ chồng ông L1, bà L2 và khi chuyển nhượng hai bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng không phù hợp với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất. Do đó, ông T, bà N không thể được xem là người nhận chuyển nhượng ngay tình. Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng nhận tài sản thế chấp từ ông T, bà N nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L2 với ông T, bà N vô hiệu ngay từ khi xác lập. Hơn nữa, tại thời điểm thế chấp tài sản có dấu hiệu bất thường, ông L1, bà L2 đang ở trên đất nhưng Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng không thực hiện việc thẩm tra, đánh giá đầy đủ về khả năng pháp lý của bên thế chấp đối với tài sản bảo đảm nên không đủ điều kiện để được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật Dân sự như lập luận kháng cáo.

[3.5] Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hưng với ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N là giao dịch phát sinh từ một giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, nên cũng vô hiệu theo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này vô hiệu là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ để khẳng định yêu cầu kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân T1, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N về việc

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, 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 Quý tín dụng nhân dân T1, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nhận định và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với đánh giá chứng cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Quý tín dụng nhân dân T1, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N không được chấp nhận nên các đương sự này phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

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 Quý tín dụng nhân dân T1, ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 29 của 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 bà Nguyễn Thị Bích L đối với ông Tô Minh L1 và Nguyễn Thị Ngọc L2 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6385, quyền số 10/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2024 tại Văn phòng C giữa ông Tô Minh L1, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 33/10/24/HĐTC ngày 31/10/2024, công chứng số 7048, quyền số 11/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày

01/11/2024 tại Văn phòng C giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Nguyễn Thành T, bà Trương Thị N vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án này.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Tô Minh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Tô Minh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Bích L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003945 ngày 20/01/2025, 0004335 ngày 09/4/2025 và 0004379 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh).

Quỹ tín dụng nhân dân T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002572 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Thành T và bà Trương Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001307 ngày 21/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 10 – TN;
- THADS tỉnh TN;
- Phòng THADS KV 10 - TN;
- 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

