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

Bản án số: 227/2026/DS-PT
Ngày: 12-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Đinh Tiền Phương

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

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

Ngày 12 tháng 02 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 442/2025/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 683/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Huỳnh Công H, sinh năm 1957

2. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H, bà Đ: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1997

Địa chỉ: Số I N, Phường K, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị Kim Đ1, sinh năm 1977

Địa chỉ ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

2. Ông Nguyễn Chí N1, sinh năm 1977

Địa chỉ ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh) (vắng mặt).

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

1. Văn phòng C.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Xuân Q; Trưởng Văn Phòng.

Địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

2. Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - VCBNeo

Địa chỉ: Số A L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Đỗ Thị Kim N2, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

4. Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1997

Địa chỉ: Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Ông Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Công H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc L và Ngân hàng T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của *nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày*: Vào tháng 12/2021 ông H, bà Đ có vay của bà Đ1 số tiền 300.000.000 đồng. Do bà Đ1 yêu cầu thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 100 có một căn nhà cấp 4 bê tông cốt thép khoảng 150m^2 do ông H là chủ sở hữu nên mới cho vay. Ông H, bà Đ, bà Đ1 đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây bà Đ nhận 300.000.000 đồng. Sau đó không nhớ vào thời gian nào thì bà Đ có vay thêm số tiền 120.000.000 đồng, rồi vay 180.000.000 đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 2,5% tháng. Bà Đ không biết chữ nên có lăn tay trong giấy mượn tiền của bà Đ1. Bản chính do bà Đ1 cất giữ. Ông H, bà Đ có trả lãi được 8 tháng, không làm giấy tờ. Đây là hợp đồng vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn bà Đ, ông H khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất là căn nhà tại thửa 100, tờ bản đồ số 06, diện tích 256,4m2 tại ấp V, xã B, huyện T được Văn phòng C công chứng số 6241 quyển số 10/2021TP/CC/HĐGD ngày 28/12/2021 giữa ông H2, bà Đ với bà Lê Thị Kim Đ1, lý do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số, quyền sở hữu nhà ở số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/ ngày 28/7/2022, công chứng tại Văn phòng C1 ngày 28/7/2022 số công chứng 7955 quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023 giữa Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2 số với ông Nguyễn Chí N1 và bà Lê Thị Kim Đ1.

Khi hợp đồng vô hiệu ông H, bà Đ đồng ý trả cho bà Đ1, ông N1 số tiền 600.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Lê Thị Kim Đ1 trình bày trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Vào tháng 12/2021 bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H có gặp bà kêu bán một căn nhà cấp 4 bê tông cốt thép thuộc thửa số 100 diện tích 256,4m^2 với giá 1.800.000.000 đồng để trang trải nợ nần, có làm ăn. Sau khi bàn bạc thống nhất thì hai bên đến phòng C2 làm hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng chỉ ghi giá 300.000.000 đồng mục đích là giảm tiền thuế. Tại phòng công chứng bà Đ trực tiếp nhận 300.000.000 đồng. Khoảng một tháng sau tại nhà của bà thì bà Đ, với bà D (con dâu bà Đ) nhận 400.000.000 đồng. Đến ngày 19/3/2022, bà D, bà Đ có gặp bà nói là cần 30 máy may để mở xưởng may tại xã L nên đưa thêm 900.000.000 đồng. Còn lại 200.000.000 đồng thì bà D với bà Đ hẹn 3 năm sau giao nhà, làm thủ tục giấy tờ. Tổng số tiền 1.600.000.000 đồng thì hai bên có làm giấy tờ. Bà Đ với bà D trực tiếp ký tên, lăn tay. Giay mượn tiền 400.000.000 đồng bà D xé bỏ. Ngoài số tiền 1.600.000.000 đồng thì bà D, ông L có vay thêm 40.000.000 đồng để điều trị bệnh cho ông H (chưa ký tên nhận tiền). Số tiền 40.000.000 đồng bà không khởi kiện.

Bà chưa nhận nhà đất do phía nguyên đơn xin ở lại 3 năm. Bà đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà lấy giấy chứng nhận đi thế chấp Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2 để vay số tiền 1.800.000.000 đồng. Khi ngân hàng đến thẩm định tài sản thì cả gia đình ông H, bà Đ, bà D, ông L đều biết. Không ai khiếu nại với Ngân hàng về việc bà thế chấp tài sản.

Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông H, bà Đ, ông L, bà D phải trả có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền lãi 1,67% tháng từ ngày 19/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2 đại diện theo ủy quyền ông Lê Đình Q1 trình bày: Vào năm 2022 bà Đ1, ông N1 có thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Đáo hạn vào ngày 20/7/2023 bà Lê Thị Kim Đ1 với ông Nguyễn Chí N1 đã ký với Ngân hàng bằng hợp đồng tín dụng số 209/2023/24101/08.1/HĐTD/020 và giấy đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 209/2023/24101/11.GĐNGN 1/020 ngày 21/7/2023. Ông N1, bà Đ1 vay số tiền 1.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay bà Đ1,ông N1 đã ký hợp đồng thế chấp

số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 28/7/2022 số sửa đổi phụ lục hợp đồng 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023 thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là thửa số 100 diện tích 254,4m^2 tờ bản đồ số 06 tại xã B, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng số DC 354152 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/12/2021 cập nhật biến động ngày 31/12/2021,mục đích vay bổ sung mua bán lúa. Thời hạn vay một năm, lãi suất 9,9% năm cố định trong 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở 24 tháng cộng biên độ 2,5% nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N1, bà Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó Ngân hàng yêu cầu bà Đ1, ông N1 phải hoàn trả số tiền gốc, lãi 2.135.534.380 đồng tính đến ngày 06/6/2025. Trong trường hợp bà Đ1, ông N1 không trả được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023. Chứ ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp theo yêu cầu của ông H, bà Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy D trình bày trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bà là vợ của anh Huỳnh Ngọc L, con dâu cùng sống chung nhà với bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H. Vào thời gian nào bà không nhớ, bà với gia đình chồng có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có một căn nhà đứng tên ông H thuộc thửa 100 tại ấp V, xã B để vay số tiền 300.000.000 đồng. Ông H, bà Đ ra Văn phòng C ký bằng hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền tại phòng C3 là để làm tin. Sau đó gia đình chồng cần thêm tiền, bà không nhớ vào thời gian nào bà có chở bà Đ lên nhà bà Đ1 vay số tiền 120.000.000 đồng lãi suất là 2,5% tháng, có ký giấy nhận tiền nhưng bà Đ1 cất giữ. Vào thời gian nào bà không nhớ, bà cùng bà Đ lên nhà bà Đ1 vay thêm số tiền 180.000.000 đồng. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 2,5% tháng. Bà với bà Đ có ký tên, lăn tay trong giấy vay tiền sơ ý không đọc lại nội dung. Bản chính do bà Đ1 cất giữ. Bà có mang trả lãi được 8 tháng nhưng không có giấy tờ. Bà Đ1 khởi kiện gia đình bà phải trả 1.6000.000.000 đồng với tiền lãi. Thực tế bà không nhận số tiền này nhưng bà không có tài liệu chứng cứ, nhân chứng nào chứng minh. Bà không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký, dấu lăn tay. Bà mong hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Bà đồng ý cùng với bà Đ trả cho bà Đ1 số tiền 600.000.000 đồng.

Bà thừa nhận có vay thêm của bà Đ1 số tiền 40.000.000 đồng. Hai bên không làm giấy tờ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc L trình bày trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ông là chồng của bà Phạm Thị Thùy D và là con trai ruột sống chung nhà với ông H, bà Đ. Việc ông H, bà Đ chuyển nhượng thửa đất vay tiền của bà Đ1 thì ông mới nghe cha mẹ với vợ kể lại. Cha mẹ ông dùng số tiền vay để trang trải nợ nần. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ông có vay của bà Đ1 số tiền 40.000.000 đồng, không ký biên nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc H1 không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Kim N2 không có lời trình bày.

Tại Bản án sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 01 - Tây Ninh đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124 và 407 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H với bà Lê Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Chí N1 đã được Văn phòng C công chứng chứng nhận ngày 28/12/2021, số 6241 quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 100, diện tích 256,4m^2, tờ bản đồ số 06 loại đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số, quyền sở hữu nhà ở số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 28/7/2022, công chứng tại Văn phòng C1 ngày 28/7/2022 số công chứng 7955 quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023 giữa Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2 với ông Nguyễn Chí N1 và bà Lê Thị Kim Đ1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim Đ1: Buộc ông Huỳnh Công H, bà Trương Thị Đ, anh Huỳnh Ngọc L, chị Phạm Thị Thùy D phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Chí N1 số tiền 2.631.392.000đồng.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2 số đối với ông Nguyễn Chí N1 và bà Lê Thị Kim Đ1:

Buộc ông Nguyễn Chí N1, bà Lê Thị Kim Đ1 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 2.135.534.380 đồng.

Từ ngày 07/6/2025 ông N1, bà Đ1 phải tiếp tục trả lãi cho N3 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 209/2023/24101/08.1/HĐTD/020

Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 28/7/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Công H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về số nợ vay, không đồng ý trách nhiệm liên đới trả số tiền vay cho bà Đ1, ông N1.

Ngân hàng T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về giữ

nguyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông N1, bà Đ1 được xác lập ngày 28/7/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo ông L có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Ngân hàng T2 không rút yêu cầu độc lập và không rút kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2021 vô hiệu do là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản; công nhận quan hệ vay tiền giữa các bên; tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa bà Đ1 và Ngân hàng; buộc các bị đơn liên đới trả nợ gốc là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các nội dung này của bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, đối với phần tiền lãi vay: Giấy mượn tiền ngày 19/3/2022 không xác định mức lãi suất cụ thể, các bên khai không thống nhất về mức lãi suất cho vay, thuộc trường hợp có tranh chấp về lãi suất. Theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp có thỏa thuận trả lãi nhưng không xác định rõ mức lãi suất thì lãi suất được xác định là 10%/năm (0,83%/tháng). Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức 1,67%/tháng để tính lãi là chưa phù hợp quy định pháp luật, cần sửa tính lại tiền lãi theo mức 10%/năm.

Đối với phần tuyên án về quyền sử dụng đất: Sau khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bản án sơ thẩm chưa tuyên rõ thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06, diện tích 256,4m² thuộc quyền sử dụng của ai, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Căn cứ tài liệu trong hồ sơ thể hiện thửa đất do ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ quản lý, sử dụng hợp pháp, ông H và bà Đ là vợ chồng còn trong thời kỳ hôn nhân nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm tuyên công nhận thửa đất số 100 thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi và bổ sung phần tuyên quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án, giữ nguyên các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công H, ông Huỳnh Ngọc L và Ngân hàng T2 được nộp trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả pháp lý của "Giấy mượn tiền" ngày 19/3/2022 và buộc các đương sự thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng chưa xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp về "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 là thiếu sót. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết toàn diện quyền, nghĩa vụ của các bên đối với khoản vay, nên thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông N1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N2, ông L, bà D, ông H1 và Văn phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt và được tống đạt hợp lệ. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, ông L và Ngân hàng T2, thấy rằng:

[4.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2021

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm bà Đ, ông H và bà Đ1, ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2021, trên thửa đất số 100 có nhà ở và các công trình phụ do gia đình ông Huỳnh Công H quản lý, sử dụng ổn định gồm các thành viên là bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H, bà Phạm Thị Thùy D, ông Huỳnh Ngọc L và các con bà D, ông L đang sinh sống. Bà Đ1, ông N1 đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa nhận đất và trong hợp đồng không đề cập tài sản trên đất. Bà Đ1 cho rằng cho bà Đ, ông H thuê ở lại 03 năm nhưng không có tài liệu chứng minh có sự thỏa thuận này. Ngoài ra, bà Đ1, ông nguyên không có chứng cứ chứng minh việc thanh toán tiền chuyển nhượng mà chỉ có "Giấy mượn tiền" ghi ngày 19/3/2022. Từ đó, có đủ cơ sở xác định việc ông H, bà Đ và ông N1, bà Đ1 lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/2021 nhằm mục đích che giấu quan hệ vay tài sản giữa các bên.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực nếu không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/12/2021 giữa ông H, bà Đ và ông N1, bà Đ1 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Cấp phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này.

[4.2] Về quan hệ vay tài sản và số tiền vay: Căn cứ vào "Giấy mượn tiền" ghi ngày 19/3/2022 do ông N1, bà Đ1 cung cấp, thể hiện số tiền bà Đ và bà D vay là 1.600.000.000 đồng có dấu lăn tay của bà Phạm Thị Thùy D và bà Trương Thị Đ, có cơ sở xác định bà Đ và bà D đã nhận khoản tiền vay này. Phía bà Đ và bà D cho rằng chỉ vay 600.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo quy định tại Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên vay có nghĩa vụ trả đủ tiền khi đến hạn.

Tại cấp sơ thẩm ông H, bà Đ, ông L và bà D xác định cùng sống chung một nhà, thừa nhận vay tiền để trả nợ, trang trải cuộc sống gia đình, làm vốn, sử dụng chung, ông H là chồng bà Đ, còn ông L là chồng bà D. Như vậy, khoản vay này phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, phục vụ lợi ích chung của gia đình nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự liên đới trả nợ là phù hợp Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Giữ nguyên phần quyết định về nợ gốc 1.600.000.000 đồng.

Về lãi suất: Theo giấy mượn tiền ngày 19/3/2022 không ghi nhận mức lãi suất cụ thể, các bên không chứng minh được lãi suất cho vay. Trường hợp này thuộc trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ mức lãi suất, có tranh chấp về lãi. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này, tương đương 10%/năm. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức 1,67%/tháng để tính lãi là vượt quá mức luật định, chưa phù hợp nên cần sửa theo hướng xác định lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng) để tính lại tiền lãi từ ngày 19/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo khoản 2 Điều 468 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Lãi được tính: 1.600.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 03 năm 02 tháng 18 ngày (từ ngày 19/3/2022 đến ngày 06/6/2025) = 512.608.000 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là 2.112.608.000 đồng.

Do đó, kháng cáo của ông H và anh L có căn cứ chấp nhận một phần.

[4.3] Về Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2021 giữa ông H, bà Đ và bà Đ1, ông N1 bị vô hiệu nên quyền sử dụng đất thửa đất 100 không thuộc quyền định đoạt hợp pháp của bà Đ1, ông N1. Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là chủ thể phải có quyền đối với tài sản giao dịch. Do bà Đ1, ông N1 không phải là chủ sở hữu hợp pháp thực sự của tài sản trên nên bà Đ1, ông N1 không có quyền dùng tài sản đó để bảo đảm nghĩa vụ cho Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2.

Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết.

Ngoài ra, Ngân hàng T2 số khi thẩm định tài sản phải biết tình trạng thực tế này nhưng vẫn xác lập giao dịch. Ngân hàng không chứng minh được đã thực hiện đầy đủ việc thẩm định thực tế tình trạng sử dụng thửa đất 100 có những người đang sinh sống trên đất. Việc bà Đ1, ông N1 thế chấp cho Ngân hàng hoàn toàn không có sự đồng ý của những người đang sinh sống trên đất là bà Đ, ông H, bà D và ông L nên Ngân hàng T2 số không được xem là bên thứ ba ngay tình để được bảo vệ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng T2 không có căn cứ chấp nhận.

Đối với Hợp đồng tín dụng giữa bà Đ1, ông N1 và Ngân hàng T2, xét thấy đây là quan hệ pháp luật độc lập, nghĩa vụ trả nợ của bà Đ1, ông N1 đối với Ngân hàng vẫn được thực hiện theo nội dung hợp đồng tín dụng đã ký kết nên giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

[4.4] Sai sót của cấp sơ thẩm về phần tuyên quyền sử dụng đất:

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2021 giữa bà Đ, ông H và bà Đ1, ông N1 vô hiệu, bản án sơ thẩm chưa xác định rõ thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06, diện tích 256,4m² thuộc quyền sử dụng của ai. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ thể hiện trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất do ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ quản lý, sử dụng hợp pháp, ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà Đ là vợ chồng, còn trong thời kỳ hôn nhân nên công nhận thửa đất trên cho ông H, bà Đ.

Để bảo đảm tính rõ ràng, đầy đủ và khả thi của bản án trong giai đoạn thi hành án, cần sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên công nhận thửa đất số 100 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ để bảo đảm cho việc kê khai, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Công H và ông Huỳnh Ngọc L. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T2 Công nghệ số, sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi suất, bổ sung về tuyên quyền sử dụng đất, giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên toà có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về lãi suất và bổ sung tuyên quyền sử dụng đất nên cần điều chỉnh lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với phần nghĩa vụ tài sản thực tế các bên đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Các đương sự còn lại phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ tài sản phải thực hiện.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố Tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Kháng cáo của ông Huỳnh Công H và anh Huỳnh Ngọc L được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng T2 số chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Công H và ông Huỳnh Ngọc L.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T2.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh) về lãi suất và tuyên bổ sung quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131, 288, 407, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Công H với bà Lê Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Chí N1 đã được Văn phòng C công chứng chứng nhận ngày 28/12/2021, số 6241 quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 100, diện tích 256,4m^2, tờ bản đồ số 06 loại đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số, quyền sở hữu nhà ở số 175/2022/24101/09.HĐTC/020 ngày 28/7/2022, công chứng tại Văn phòng C1 ngày 28/7/2022 số công chứng 7955 quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023 giữa Ngân hàng T1 nay là Ngân hàng T2 với ông Nguyễn Chí N1 và bà Lê Thị Kim Đ1.

1.3. Xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, diện tích 256,4m², tờ bản đồ số 06, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ.

Ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký, điều chỉnh hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai phù hợp với nội dung bản án.

Ngân hàng T2 có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữa nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 354152 do UBND huyện T cấp ngày 08/12/2021, số vào sổ cấp GCN: CH 02965, cập nhật biến động lần sau cùng ngày 31/12/2021 cho ông Huỳnh Công H, bà Trương Thị Đ để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo quy định.

Trường hợp Ngân hàng T2 Công nghệ số không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Huỳnh Công H và bà Trương Thị Đ có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đã cấp theo bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim Đ1.

Buộc ông Huỳnh Công H, bà Trương Thị Đ, ông Huỳnh Ngọc L, bà Phạm Thị Thùy D phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Chí N1 số tiền vay gốc là 1.600.000.000đ (một tỷ, sáu trăm triệu đồng) và lãi là 512.608.000

đồng (năm trăm mười hai triệu, sáu trăm lẽ tám nghìn đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 2.112.608.000 đồng (hai tỷ, một trăm nười hai triệu, sáu trăm lẻ tám ngàn đồng).

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng T1 (nay là Ngân hàng T2) đối với ông Nguyễn Chí N1 và bà Lê Thị Kim Đ1.

Buộc ông Nguyễn Chí N1, bà Lê Thị Kim Đ1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi là 2.135.534.380 đồng (hai tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn, ba trăm tám mươi đồng).

Từ ngày 07/6/2025 ông N1, bà Đ1 phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng T2 số theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 209/2023/24101/08.1/HĐTD/020 ngày 20/7/2023

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T2 về việc giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 175/2022/24101/09.HĐTC/020 ngày 28/7/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 175/2022/24101/09.HĐTC/020/PL1 ngày 20/7/2023.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), ông N1, bà Đ1 phải chịu toàn bộ. Do Ngân hàng T2 đã tạm ứng số tiền trên nên buộc ông N1, bà Đ1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng T2 số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Công H, bà Trương Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Huỳnh Ngọc L và bà Phạm Thị Thùy D liên đới chịu 37.126.080 đồng (ba mươi bảy triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm tám mươi đồng).

Bà Lê Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Chí N1 phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và 74.710.688 đồng (bảy mươi bốn triệu, bảy trăm mười nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng) án phí đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng. Tổng cộng là 75.010.688 đồng (bảy mươi lăm triệu, không trăm mười nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng) nhưng được khấu trừ 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009527 ngày 25/02/2025 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Như vậy, bà Lê Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Chí N1 còn phải nộp 30.010.688 đồng (ba mươi triệu, không trăm mười nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng) tiền án phí.

Ngân hàng T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thế không được chấp nhận nhưng được khấu trừ 35.589.000đ (ba mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009394 ngày 17/12/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ Thừa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền còn lại 35.289.000đ (ba mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên biên lai thu số 0009812 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngân hàng T2 số chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 0000615 ngày 14/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ngân hàng T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 01 - Tây Ninh;
- THA dân sự tỉnh Tây NNinh;
- 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