

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 490/2026/DS-PT

Ngày: 08-04-2026

Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, 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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thuý Lành

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1583/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2025/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số A, đường T, Tổ H, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 05 tháng 02 năm 2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn T2, sinh năm: 1972 – Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Số A tỉnh lộ 8 ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đình Nhân M, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số C, Hẻm A, Tổ A, đường H, Khu phố D, phường T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số B, Tổ A, đường H, Khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A, đường T, Tổ H, phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Ngân hàng TMCP V1

Địa chỉ trụ sở chính: Số H L, phường L, quận Đ, Thành Phố Hà Nội (nay là phường Đ, Thành Phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn:

2.1. Ông Đỗ Thành T3 - Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm thu hồi nợ Khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý.

2.2. Ông Trần Duy Đ1 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - là người được uỷ quyền lại (vắng mặt).

3. Công ty Cổ phần M1 (M1)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng G, Tòa nhà C, số D N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền:

3.1. Ông Hoàng Anh T4 – Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Xuân P – Chức vụ : Chuyên viên xử lý nợ, (vắng mặt).

3.3. Ông Ngô Đình T5 – Chuyên viên xử lý nợ (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lâm Thiên Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Minh T và người đại diện theo uỷ quyền của ông T trình bày:

Do có lịch sử tín dụng xấu nên ông T không thể vay vốn Ngân hàng. Khoảng tháng 04 năm 2023, khi cần tiền để đáo hạn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Á (A), ông T được giới thiệu gặp ông Nguyễn Thành V để vay tiền. Ban đầu, ông T và ông V thỏa thuận ông V sẽ đứng tên vay tiền tại Ngân hàng TMCP V1 (V2) và sử dụng tài sản của ông T để thế chấp cho Ngân hàng. Ông V có đến nhà đất của ông T để chụp hình nhưng theo ông T thì thực tế không có cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản.

Đến khoảng tháng 6 năm 2023, ông V dẫn theo ông Nguyễn Đình Nhân M đến gặp ông T và đề nghị ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông M đứng tên với giá 5.000.000.000 đồng. Các bên đồng thời thỏa thuận cho ông T được chuộc lại nhà đất trong thời hạn 06 tháng với giá 5.000.000.000 đồng.

Theo ông T, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông M chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay giữa ông với ông V và ông M, thực chất không phải là giao dịch mua bán tài sản. Thực tế, việc vay mượn tiền chỉ được thỏa thuận giữa ông T và ông V, còn ông M chỉ là người đi cùng và ký tên giúp ông V.

Ngày 19/6/2023, ông T ký nhận số tiền 5.000.000.000 đồng. Trong đó, ông M chuyển khoản cho ông T 2.000.000.000 đồng, đến ngày 20/6/2023, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C thì ông M chuyển khoản tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng. Đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên còn ký các giấy tờ khác gồm hợp đồng thuê nhà đất ghi ngày 19/6/2023, Giấy đặt cọc nhà đất, Giấy nhận tiền chuyển nhượng và Văn bản thỏa thuận chuộc lại nhà đất. Ông T cho rằng các giấy tờ này được lập theo yêu cầu của ông M và ông V nhằm đảm bảo khoản vay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khoảng đầu tháng 7 năm 2023, do cần thêm tiền nên ông T tiếp tục vay của ông V số tiền 3.000.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng vay tài sản ngày 13/7/2023, thỏa thuận lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng. Tuy nhiên, số tiền ghi trong hợp đồng là 3.487.000.000 đồng vì bao gồm nhiều khoản cộng dồn trước đó, cụ thể:

Ngày 20/6/2023, ông V chuyển khoản cho ông T 100.000.000 đồng; Ngày 05/7/2023 ông V chuyển khoản 50.000.000 đồng; Ngày 13/7/2023 ông V chuyển khoản 2.680.000.000 đồng; Trừ chi phí làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 45.000.000 đồng; Trừ tiền thuế chuyển nhượng 125.000.000 đồng; Số tiền 487.000.000 đồng là tiền lãi của hai khoản vay tổng cộng 8.000.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng trong 02 tháng ($240.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 2 \text{ tháng} = 480.000.000 \text{ đồng}$), cộng thêm 7.000.000 đồng chi phí công chứng và đo đạc lại đất.

Sau khi hết thời hạn 06 tháng, ông T liên hệ ông M và ông V để chuộc lại nhà đất thì được thông báo rằng ông M đã đem quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S, và yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền 14.351.960.000 đồng, tương ứng với khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng tại thời điểm ông yêu cầu chuộc lại tài sản.

Ông T khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông M là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, bởi thực tế ông chỉ vay tiền của ông V và ông M chứ không bán đất. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, vợ chồng ông vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất và chưa giao tài sản cho bất kỳ ai.

Ông T cho rằng việc ông ký hợp đồng thuê lại nhà đất với ông M vào ngày 19/6/2023 là theo yêu cầu của ông M và ông V để hoàn tất thủ tục vay tiền. Mặc dù tại thời điểm đó hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết và ông M chưa có quyền gì đối với tài sản. Ông T cũng khẳng định chỉ đóng tiền lãi cho ông V, không trả tiền thuê nhà cho ông M.

Ngoài ra, ông T cho rằng khi ông M thế chấp quyền sử dụng đất cho V2 thì không có cán bộ Ngân hàng đến thẩm định thực tế tài sản và gia đình ông không biết việc tài sản bị thế chấp.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông T và ông Nguyễn Đình Nhân M, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông T đồng ý hoàn trả cho ông M số tiền 5.000.000.000 đồng và trả cho ông V 3.000.000.000 đồng tiền vay, khấu trừ số tiền lãi đã trả là 1.120.000.000 đồng theo quy định pháp luật. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Nhân M và Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S.

Bị đơn ông Nguyễn Đình Nhân M trình bày: Ngày 19/6/2023, ông và ông T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 3, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m² tại thành phố T với giá 5.000.000.000 đồng. Ngày 19/6/2023 ông chuyển khoản cho ông T 2.000.000.000 đồng; ngày 20/6/2023 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông chuyển khoản tiếp 3.000.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận cho ông T được quyền mua lại đất trong thời hạn 06 tháng với giá 5.000.000.000 đồng, nếu hết thời hạn thì ông M có quyền định đoạt tài sản theo giá thị trường.

Do ông T đang kinh doanh tại nhà nên ông M cho ông T thuê lại nhà đất trong thời hạn 06 tháng với giá 50.000.000 đồng/tháng. Ông T đã trả tiền thuê trong 06 tháng, sau đó không tiếp tục trả nữa.

Ngày 20/6/2023 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C; ngày 05/7/2023 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/7/2023 ông M vay của V2 tổng cộng 12.000.000.000 đồng và thế chấp chính quyền sử dụng đất này. Sau đó ông tiếp tục vay thêm 800.000.000 đồng ngày 29/8/2024 và 1.540.000.000 đồng ngày 16/01/2025, các khoản vay này đều được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông M cho rằng việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng được thực hiện đúng quy định pháp luật và Ngân hàng đã tiến hành thẩm định thực tế tài sản. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1, ông đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của tôi theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét buộc ông T và gia đình ông T hiện đang sinh sống trên phần đất nêu trên phải giao trả lại nhà, đất cho tôi để tôi được quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Thành V trình bày: Ông có cho ông T vay tiền theo Hợp đồng vay tài sản ngày 13/7/2023 với số tiền 3.487.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn 03 tháng. Ông T đã trả 1.000.000.000 đồng, còn nợ 2.487.000.000 đồng.

Ông V cho rằng việc ông T chuyển nhượng đất cho ông M không liên quan đến việc vay tiền giữa ông và ông T. Ông chỉ ký tên làm chứng trong văn bản thỏa thuận giữa ông M và ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trình bày:

Bà là vợ ông T và hiện đang cùng chồng trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T, cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Theo bà, ông V mới là người cho vay thực sự, còn ông M chỉ đứng tên giúp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP V1 (V2) trình bày:

Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S đã ký kết với ông Nguyễn Đình Nhân M các hợp đồng cho vay như sau: Hợp đồng cho vay số LN2306059360618 ngày 12/7/2023, số tiền vay 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng; mục đích vay là hoàn vốn mua bất động sản thửa đất số 9, tờ bản đồ số 74, địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh); Hợp đồng cho vay số LN2306059360452 ngày 12/7/2023, số tiền vay 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng; mục đích vay hoàn vốn mua bất động sản cùng thửa đất nêu trên; Hợp đồng cho vay số LN2306059360297 ngày 12/7/2023, số tiền vay 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng; mục đích vay hoàn vốn mua bất động sản cùng thửa đất nêu trên; Hợp đồng cho vay số LN2408283606790 ngày 29/8/2024, số tiền vay 800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng; mục đích vay tiêu dùng mua sắm vật dụng trong gia đình; Hợp đồng cho vay số LN2501134794253 ngày 16/01/2025, số tiền vay 1.540.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng; mục đích vay tiêu dùng mua sắm vật dụng trong gia đình.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Đình Nhân M đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị, địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thành phố T, 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 DL987503, số vào sổ cấp GCN: CN13148 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 05/7/2023.

Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp số LN2306059360452/TNI, được công chứng số 4853, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 tại Văn phòng C1, và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T vào ngày 11/7/2023.

Trong quá trình sử dụng vốn vay, căn cứ theo các hợp đồng tín dụng và điều kiện giao dịch chung giữa V2 với ông Nguyễn Đình Nhân M, V2 nhận thấy tài sản thế chấp đang phát sinh tranh chấp và bị khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 10 – tỉnh Tây Ninh, có thể ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của khách hàng. Đồng thời, ông Nguyễn Đình Nhân M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 15/3/2025, nên toàn bộ các khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn và phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận.

Ngày 27/6/2025, V2 đã ký hợp đồng bán và Công ty Cổ phần M1 đồng ý mua 95% khoản nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ký giữa V2 và ông Nguyễn Đình Nhân M.

Theo đó, Công ty Cổ phần M1 kế thừa 95% quyền và nghĩa vụ của V2 đối với các khoản nợ và các biện pháp bảo đảm kèm theo, đồng thời kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của V2 trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M đang được Tòa án nhân dân khu vực 10 – tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý số 517/2024/TLST-DS ngày 23/10/2024.

Tạm tính đến ngày 30/9/2025, ông Nguyễn Đình Nhân M còn nợ: V2 (5%): Nợ gốc: 698.690.754 đồng; Nợ lãi: 69.739.199 đồng. Tổng cộng: 768.429.953 đồng.

Công ty Cổ phần M1 (95%): Nợ gốc: 13.275.124.317 đồng; Nợ lãi: 1.325.044.786 đồng. Tổng cộng: 14.600.169.103 đồng

Tổng số tiền ông M còn nợ V2 và Công ty M1 là 15.368.599.056 đồng.

Trong quá trình xử lý khoản vay, V2 và Công ty M1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Nguyễn Đình Nhân M thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng ông M không thực hiện.

Do đó, V2 đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M phải thanh toán cho V2 số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 768.429.953 đồng, gồm nợ gốc 698.690.754 đồng và nợ lãi 69.739.199 đồng.

Tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 25/7/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho V2 và Công ty Cổ phần M1.

Trường hợp ông M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án cho phép xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m² tại Khu phố E, Phường A, thành phố T theo quy định pháp luật. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ thanh toán nghĩa vụ thì ông M vẫn phải tiếp tục thanh toán phần nợ còn lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, V2 không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này, vì V2 là bên thứ ba ngay tình, hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Đình Nhân M và V2 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp, nên có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng xác nhận đã ký nhiều hợp đồng tín dụng với ông M và nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm cho các khoản vay. Sau đó V2 đã bán 95% khoản nợ cho Công ty Cổ phần M1.

Tính đến ngày 30/9/2025, tổng số tiền ông M còn nợ V2 và J là 15.368.599.056 đồng.

Ngân hàng và Công ty M1 yêu cầu Tòa án buộc ông M thanh toán toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông M không thực hiện nghĩa vụ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần M1 trình bày: Công ty Cổ phần M1 thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của Ngân hàng TMCP V1 (V2).

Ngày 27/6/2025, V2 và Công ty Cổ phần M1 đã ký kết hợp đồng mua bán khoản nợ, theo đó V2 đồng ý bán và Công ty Cổ phần M1 đồng ý mua 95% khoản nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ký giữa V2 và ông Nguyễn Đình Nhân M.

Căn cứ các quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần M1 kế thừa 95% quyền và nghĩa vụ của V2 phát sinh từ các hợp đồng tín dụng nêu trên và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Đồng thời, Công ty Cổ phần M1 cũng kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của V2 trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa

nguyên đơn ông Võ Minh T và bị đơn ông Nguyễn Đình Nhân M, trong đó V2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vụ án này hiện đang được Tòa án nhân dân khu vực 10 – tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý số 517/2024/TLST-DS ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Tạm tính đến ngày 30/9/2025, ông Nguyễn Đình Nhân M còn nợ: V2 (5%):Nợ gốc: 698.690.754 đồng; Nợ lãi: 69.739.199 đồng; Tổng cộng: 768.429.953 đồng. Công ty Cổ phần M1 (95%):Nợ gốc: 13.275.124.317 đồng;Nợ lãi: 1.325.044.786 đồng. Tổng cộng: 14.600.169.103 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Nguyễn Đình Nhân M còn nợ V2 và Công ty Cổ phần M1 là 15.368.599.056 đồng.

Trong quá trình xử lý khoản vay, V2 và Công ty Cổ phần M1 đã nhiều lần đơn đốc, yêu cầu ông M thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng tín dụng đã ký, tuy nhiên ông M không thực hiện.

Theo hồ sơ thẩm định của V2, ngày 28/4/2023, V2 đã tiến hành thẩm định toàn bộ tài sản nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², địa chỉ: Khu phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Việc thẩm định được thực hiện toàn diện từ phía trước đến phía sau, từ bên ngoài vào bên trong căn nhà, bao gồm cả khu vực kho xưởng phía sau và phòng ngủ của gia đình.

Mặc dù tại thời điểm đó hồ sơ thẩm định phục vụ cho dự kiến khoản vay của ông Nguyễn Thành V, nhưng tài sản thế chấp là của ông Võ Minh T. Sau đó ông Nguyễn Đình Nhân M nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản này và có nhu cầu vay vốn tại V2 để hoàn vốn việc nhận chuyển nhượng. Do kết quả thẩm định chưa quá 03 tháng nên V2 được sử dụng lại kết quả thẩm định này vì tài sản thế chấp vẫn là nhà đất nêu trên.

Tiếp đó, ngày 03/01/2024, V2 đã tiến hành thẩm tra lại tài sản thế chấp, do đã hết thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp và ông M có nhu cầu vay thêm số tiền hơn 1,5 tỷ đồng. Tại thời điểm này, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ là người trực tiếp dẫn cán bộ V2 đi thẩm định lại toàn bộ nhà đất và ký vào Phiếu khảo sát, không có ý kiến phản đối.

Do đó, Công ty Cổ phần M1 cho rằng việc ông T và gia đình cho rằng ngân hàng không đến thẩm định tài sản và gia đình không biết việc thẩm định là không có cơ sở.

Từ các căn cứ nêu trên, Công ty Cổ phần M1 đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M phải thanh toán ngay một lần cho Công ty Cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 14.600.169.103 đồng, bao gồm:Nợ gốc: 13.275.124.317 đồng;Nợ lãi: 1.325.044.786 đồng. Tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 26/7/2025 cho đến khi ông M thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M1 và V2. Khoản lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của công ty đối với từng khoản nợ. Trường hợp ông M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đề nghị Tòa án cho phép xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², địa chỉ: Khu phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL987503, sổ vào sổ cấp GCN: CN13148 cấp ngày 05/7/2023, để thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ thì

ông M vẫn phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn lại. Ông Nguyễn Đình Nhân M phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần M1 đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện này, vì tài sản đang thế chấp tại V2 và V2 là bên thứ ba ngay tình. Hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Đình Nhân M và V2 được lập, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Minh T và hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất là tài sản đang tranh chấp trong vụ án. Bà thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông Võ Minh T.

Theo bà Đ, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Nguyễn Đình Nhân M chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T và ông Nguyễn Thành V. Thực tế, ông V mới là người trực tiếp cho ông T vay tiền. Trước khi thực hiện giao dịch, vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ, trao đổi với ông V về việc vay mượn tiền. Sau khi hết thời hạn 06 tháng theo thỏa thuận chuộc lại nhà đất, vợ chồng bà cũng tiếp tục liên hệ với ông V để thực hiện việc chuộc lại tài sản.

Bà cho rằng ông V mới là người quyết định toàn bộ việc vay mượn, thế chấp và các vấn đề liên quan đến tài sản; còn ông M chỉ là người đi cùng ông V và đứng tên giúp cho ông V trong các giấy tờ giao dịch.

Đối với việc ông M thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V1 (V2), bà cho rằng khi ngân hàng cho ông M vay tiền và nhận thế chấp tài sản thì không có cán bộ ngân hàng nào đến thẩm định tài sản tại nhà đất của bà.

Đến ngày 03/01/2024, phía Ngân hàng TMCP V1 mới đến thẩm định lại tài sản với mục đích phục vụ việc vay vốn tiếp theo. Tại thời điểm này, bà có cho cán bộ ngân hàng vào thẩm định và bà là người trực tiếp chứng kiến việc thẩm định tài sản vào ngày 03/01/2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – tỉnh Tây Ninh:

Căn cứ các Điều 116, 122, 124, 131, 133; 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 335; 407; 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 13, 14 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1; Điều 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T đối với ông Nguyễn Đình Nhân M về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/2023, số công chứng 1099, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số

03, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M thanh toán cho ông Võ Minh T số tiền 10.415.259.600 đồng (mười tỷ, bốn trăm mười lăm triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, sáu trăm đồng) là giá trị chênh lệch sau khi khấu trừ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình Nhân M về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1 (V2) và Công ty Cổ phần M1 liên quan đến các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 nợ gốc (5%) 698.690.754 đồng, nợ lãi (5%) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 69.739.199 đồng. Tổng cộng là 768.429.953 đồng.

Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 nợ gốc (95%) là 13.275.124.317 đồng, nợ lãi (95%) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.325.044.786 đồng. Tổng cộng là 14.600.169.103 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đình Nhân M còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh đối với số tiền chưa thanh toán theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của ngân hàng, thì lãi suất mà khách hàng vay phải thanh toán cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng theo sự thay đổi của ngân hàng cho vay.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1904, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 23/3/2023, đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL987503, sổ vào sổ cấp GCN: CN13148 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 05/7/2023, đứng tên ông Nguyễn Đình Nhân M.

Buộc ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ phải giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M1 để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/10/2025, nguyên đơn ông Võ Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có đơn kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu, khôi phục lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất nêu trên cho gia đình ông Võ Minh T để tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông Võ Minh T đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Đình Nhân M số tiền vay gốc là 8.000.000.000 đồng, đồng thời đề nghị khấu trừ số tiền lãi 1.120.000.000 đồng mà ông T đã thanh toán trước đó vào nghĩa vụ trả nợ và tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Nhân M và Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S (V2) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Nguyễn Đình Nhân M ngày 20/6/2023, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M là quan hệ vay tài sản, theo đó ông T đồng ý trả cho ông M số tiền vay 5.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, sau khi khấu trừ số tiền lãi đã trả cho ông M là 720.000.000 đồng và vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Nhân M và Ngân hàng TMCP V1 (V2) ngày 11/7/2023, khôi phục lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 03 nêu trên cho gia đình ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ để tiếp tục quản lý, sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm tuy đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T và ông Nguyễn Đình Nhân M ngày 20/6/2023 là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, nhưng việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu chưa đúng. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm che giấu quan hệ vay tài sản, ông M chỉ là người đứng tên theo sự sắp xếp, còn thực tế vợ chồng ông T không có chuyển nhượng nhà đất cho ông M trên thực tế. Sau khi ký giao dịch, ông T, bà Đ vẫn quản lý, sử dụng nhà đất và ông M không nhận bàn giao tài sản. Vì vậy, cần xem xét giải quyết đầy đủ giao dịch vay tài sản bị che giấu. Đối với hợp đồng thế chấp giữa ông M và V2 ngày 11/7/2023, V2 không phải là người thứ ba ngay tình, vì Ngân hàng không đi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng biết tài sản thế chấp vẫn do gia đình ông T quản lý, sử dụng nhưng vẫn nhận thế chấp, ông T, bà Đ hoàn toàn không biết tài sản đang tranh chấp ông M thế chấp V2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu, khôi phục lại nhà đất tranh chấp cho ông T, bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông T tự nguyện trả lại số tiền 5.000.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật, khấu trừ 720.000.000 đồng tiền lãi ông T trả cho ông M. Còn quan hệ vay tiền giữa ông T và ông V nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần M1 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sơ thẩm và xác định Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M1 là người thứ ba ngay tình.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

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

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M là giao dịch giả tạo, vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do giao dịch vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, quyền sử dụng đất vẫn thuộc ông T quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, do ông M không yêu cầu giải quyết quan hệ vay tài sản, không thừa nhận việc vay mượn, còn ông Nguyễn Thành V cũng không yêu cầu giải quyết khoản vay trong vụ án này, nên phần giao dịch vay tài sản cần được tách ra để các bên khởi kiện, giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M và Ngân hàng TMCP V1 ngày 11/7/2023, đại diện Viện kiểm sát cho rằng có căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, mặc dù thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng không xem xét thẩm định tại chỗ nhưng trước đó 03 tháng, Ngân hàng đã có dữ liệu về tài sản thế chấp, tại thời điểm thế chấp, bên thế chấp đã cung cấp đầy đủ tài liệu. Sau đó ngày 03/1/2024, Ngân hàng đã tiến hành thẩm tra tài sản thế chấp nhưng bà Đ, ông T không ai phản đối nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, yêu cầu độc lập của Ngân hàng và Công ty Cổ phần M1 về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên phần công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp chưa đúng với nội dung yêu cầu độc lập nên cần sửa lại cho phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh theo hướng tách quan hệ vay tài sản để giải quyết bằng vụ án khác và tuyên rõ phần xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M1.

Top of Form

Bottom of Form

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:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lâm Thiên Đ làm đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Đình Nhân M, ông Nguyễn Thành V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V1 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa án dân sự sơ thẩm của TAND khu vực 10 – Tây Ninh, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Nguyễn Đình Nhân M vô hiệu do giả tạo, trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất thuộc thửa 490, TĐĐ số 90 cho gia đình ông T, bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông T đồng ý hoàn trả số tiền vay gốc 5.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, khấu trừ số tiền lãi đã thanh toán 720.000.000 đồng mà ông T đã thanh toán cho ông M. không công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp giữa ông M và Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S (V2). Đồng thời xác định quan hệ giữa ông T với ông Nguyễn Thành V là quan hệ vay tài sản và các đương sự khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo nêu trên theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m² tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh), tuy bảo đảm về hình thức, được công chứng và đã đăng ký sang tên nhưng không đúng bản chất giao dịch. Bởi lẽ, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 5.000.000.000 đồng, trong khi theo kết quả định giá ngày 20/5/2025 là 13.800.000.000 đồng, chênh lệch lớn so với giá thực tế. Đồng thời ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng các bên còn lập văn bản thỏa thuận cho ông T được chuộc lại nhà, đất trong thời hạn 06 tháng với đúng giá 5.000.000.000 đồng. Mặt khác, nhà, đất trên thực tế vẫn do vợ chồng ông T, bà Đ quản lý, sử dụng, chưa giao cho ông M. Việc ông M cho rằng hai bên có ký hợp đồng thuê nhà từ ngày 19/6/2023 là không có cơ sở, lập vào thời điểm này ông T vẫn là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với tài sản tranh chấp, ông T mới giao tiền đặt cọc chưa sang tên cho ông M. Ngoài ra, ông T cung cấp được chứng từ thể hiện đã chuyển cho ông M tổng số tiền 720.000.000 đồng với nội dung trả lãi. Những tình tiết này có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M đối với thửa đất số 03, tờ

bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, phù hợp.

[2.2] Về giao dịch vay tài sản giữa các bên che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại cấp sơ thẩm, ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay 8.487.000.000 đồng giữa ông T và ông V. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông T trực tiếp ký với ông M Giấy đặt cọc ngày 19/6/2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023, giấy giao nhận tiền và văn bản thỏa thuận chuộc lại nhà đất. Đồng thời ông M là người trực tiếp chuyển cho ông T số tiền 5.000.000.000 đồng. Ông M và ông V đều không thừa nhận có việc ông M đứng tên bảo đảm cho khoản vay giữa ông T và ông V. Trong khi đó giữa ba bên cũng không có tài liệu nào thể hiện sự thỏa thuận này. Mặt khác, hợp đồng vay tài sản số tiền 3.847.000.000 đồng được ông T và ông V xác lập vào ngày 13/7/2023, sau thời điểm ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có cơ sở xác định giấy vay ngày 13/7/2023 là quan hệ vay tài sản riêng giữa ông T và ông V, độc lập với giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông M. Do đó, giao dịch giữa ông T và ông M chỉ liên quan đến số tiền 5.000.000.000 đồng, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nhằm bảo đảm cho khoản vay 8.487.000.000 đồng.

[3.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng 20/6/2023 giữa ông T và ông M vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định.

Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bản án sơ thẩm buộc ông T hoàn trả cho ông M số tiền 5.000.000.000 đồng, trong khi ông M không có yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, không đúng quy định tại các Điều 5, 6 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, lẽ ra phải sửa phần này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà Đ tự nguyện đồng ý hoàn trả cho ông M số tiền vay gốc 5.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật từ ngày nhận tiền cho đến ngày xét xử sơ thẩm sau khi khấu trừ 720.000.000 đồng tiền lãi ông M đã nhận. Xét sự tự nguyện này của ông T, bà Đ không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có lợi cho ông M và nhằm để giải quyết triệt để vụ án nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của ông T, bà Đ.

Như vậy, ông T, bà Đ có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và lãi tính theo mức 1,66%/tháng (20%/năm) kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.271.433.333 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 7.271.433.333 đồng khấu trừ số tiền lãi ông T đã thanh toán cho ông M là 720.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông T, bà Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông M là 6.551.433.333 đồng.

[2.3] Đối với khoản tiền 3.847.000.000 đồng giữa ông T và ông V, đây là quan hệ vay tài sản độc lập, không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M, nên không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này. Mặt khác, trong vụ án này ông V không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối

với quan hệ vay tài sản nêu trên và cũng không nộp tiền tạm ứng án phí. Do đó, nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Nhân M và Ngân hàng TMCP V1.

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo, che giấu giao dịch vay tài sản, nên ông M không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với tài sản tranh chấp và không có quyền định đoạt tài sản này. Do đó, việc ông M ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với V2 đối với nhà, đất tranh chấp là trái pháp luật.

Mặc khác, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, trước thời điểm ông M được cấp giấy chứng nhận đứng tên, phía Ngân hàng TMCP V1 đã có thẩm định nhà đất thửa số 03 là hồ sơ vay vốn của ông T, bà Đ.

Đại diện Công ty cổ phần M2 và V2 thừa nhận trước khi ký hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2023, Ngân hàng không trực tiếp thẩm định hiện trạng tài sản mà sử dụng hồ sơ, hình ảnh được lập trước đó khoảng 03 tháng, khi ông T là người liên hệ vay vốn Ngân hàng nhưng không vay được, ông M đứng ra vay vốn và sử dụng lại các hình ảnh, dữ liệu thẩm định trước đó để đưa vào hồ sơ vay. Đến ngày 03/01/2024, Ngân hàng mới thẩm định lại tài sản nhưng biên bản không có chữ ký của ông T, bà Đ và những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất. Trong khi đó, gia đình ông T, bà Đ vẫn công khai quản lý, sử dụng, kinh doanh trên đất tranh chấp. Ngân hàng TMCP V1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thẩm định tài sản đầy đủ, đúng thực tế trước khi nhận thế chấp. Ngoài ra, ông T, bà Đ trình bày không biết ông M đem tài sản tranh chấp đi thế chấp để vay tiền V2 nên không có căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp và buộc ông M thanh toán giá trị tài sản cho ông T là chưa phù hợp, cần được sửa theo hướng khôi phục lại nhà, đất số 03, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) cho ông T, bà Đ tiếp tục quản lý, sở hữu, sử dụng.

[2.5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11/7/2023 giữa ông M và Ngân hàng TMCP V1 và cho rằng V2 là người thứ ba ngay tình là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Về việc kê khai, đăng ký biến động, đăng ký giao dịch bảo đảm và giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2023 vô hiệu nên việc đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Đình Nhân M và việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất nêu trên phát sinh từ hợp đồng thế chấp vô hiệu cũng không còn giá trị pháp lý.

Đồng thời, do V2 là bên nhận thế chấp đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu nên V2, Công ty Cổ phần M1 liên đới giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 cho ông Võ Minh

T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Đ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 495/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần điều chỉnh lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với phần nghĩa vụ tài sản các bên đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố Tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

[6] 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 năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ 147, 148, 227, 228, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 131, 133, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T đối với ông Nguyễn Đình Nhân M về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” đối với Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M1 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M1 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh) để thu hồi nợ.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình Nhân M về đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3, TĐĐ số 90, tọa

lạc tại khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/2023, số công chứng 1099, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, ký kết giữa ông Võ Minh T và ông Nguyễn Đình Nhân M đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11/7/2023 giữa ông Nguyễn Đình Nhân M với Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619 m², tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL987503, số vào sổ cấp GCN CN13148 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 05/7/2023 đứng tên ông Nguyễn Đình Nhân M.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90, diện tích 619m², tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

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

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

Buộc Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S và Công ty Cổ phần M1 có trách nhiệm giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 937503, số vào sổ cấp GCN CN13148 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 05/7/2023, đứng tên ông Nguyễn Đình N để Văn phòng đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ theo quyết định của bản án.

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

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trả cho ông Nguyễn Đình Nhân M số tiền vay gốc và lãi là 6.551.433.333 (Sáu tỷ, năm trăm năm mươi một triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M trả cho Ngân hàng TMCP V1 5% tiền nợ gốc là 698.690.754 (sáu trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi nghìn, bảy trăm năm

mười bốn đồng), 5% tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 69.739.199 (sáu mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn, một trăm chín mươi chín) đồng, tổng cộng là 768.429.953 (bảy trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi ba) đồng.

Buộc ông Nguyễn Đình Nhân M trả cho Công ty Cổ phần M1 95% tiền nợ gốc là 13.275.124.317 (Mười ba tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, ba trăm mười bảy đồng), 95% tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.325.044.786 (Một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm tám mươi sáu) đồng. Tổng cộng là 14.600.169.103 (Mười bốn tỷ, sáu trăm triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn, một trăm lẻ ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Đình Nhân M phải tiếp tục chịu tiền nợ lãi trên số tiền chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đình Nhân M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) và chi phí định giá là 1.800.000 (Một triệu, tám trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 3.300.000 (Ba triệu, ba trăm nghìn) đồng trả lại cho ông Võ Minh T.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ liên đới chịu 114.551.433 (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm năm mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi đồng) nhưng được khấu trừ 58.600.000 (Năm mươi tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004444 ngày 24/4/2025 và 0003521 ngày 23/10/2024 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 – Tây Ninh) sang án phí. Ông T, bà Đ còn phải liên đới chịu 55.591.433 (Năm mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng).

Ông Nguyễn Đình Nhân M phải chịu 242.084.000 (Hai trăm bốn mươi hai triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Sung vào Ngân sách Nhà nước số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông M đã nộp theo biên lai thu số 0001702 ngày 25/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngân hàng TMCP V1 chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 61.137.000 (Sáu mươi một triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001659 ngày 25/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V1 60.837.000 (Sáu mươi triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Hoàn trả cho ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 007609 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp quyết định 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 án 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, 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