

Bản án số: 1332/2026/DS-PT

Ngày: 07/7/2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tín dụng và hợp đồng thế
chấp

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và 07 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 830/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 03/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3443/2026/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9123/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1982; địa chỉ: số H, đường H, tổ F, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1955, địa chỉ: số H, đường H, tổ F, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/8/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Trọng H, là Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Tuyết H1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số B, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1994; địa chỉ: số C khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/8/2025), có mặt.

2. Ông Đoàn Đại Thạch V, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP P (O); địa chỉ: tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Thành Đ hoặc ông Nguyễn Hữu T2 hoặc bà Nguyễn Thị Thu H2; cùng địa chỉ liên hệ: tầng 6, tòa nhà S, A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 30/6/2026), ông Đ có mặt, ông T2 và bà H2 vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1955, có mặt;

3. Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 1954, có mặt;

4. Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1976, vắng mặt;

5. Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1983, vắng mặt;

6. Bà Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1974, có mặt.

Cùng địa chỉ: số H đường H, tổ F, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Văn phòng C1; địa chỉ: số B T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người kháng cáo: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/8/2024, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/4/2025, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Ngày 13/3/2023, ông Nguyễn Trung T ký hợp đồng mua bán với bà Nguyễn Tuyết H1 và ông Đoàn Đại Thạch V để nhận chuyển nhượng thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55, tọa lạc số 159 P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 29/3/2023, ông Nguyễn Trung T ký Hợp đồng tín dụng số: ST23006602/2023/DDT/HĐTD với Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh C2 (Ngân hàng O) để vay số tiền 7.680.000.000 đồng (bảy tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng), mục đích để thanh toán tiền chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng bà H1 theo Khế ước nhận nợ - KHCN số: ST23006602/2023/DDT/KUNN ngày 30/3/2023. Toàn bộ số tiền ông T vay 7.680.000.000 đồng đã được Ngân hàng O chuyển khoản vào số tài khoản 0010100005867005 mở tại Ngân hàng O mang tên Nguyễn Tuyết H1, nội dung chuyển tiền: Nguyễn Trung T thanh toán tiền mua bất động sản theo Hợp đồng mua bán ngày

13/3/2023. Mặc dù, vợ chồng bà Nguyễn Tuyết H1 và ông Đoàn Đại Thạch V đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H1, ông V vẫn không tiến hành bàn giao thửa đất nêu trên cho ông T theo như nội dung Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023. Điều này là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, làm cho mục đích của việc giao kết Hợp đồng không đạt được, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Nguyễn Tuyết H1 và ông Đoàn Đại Thạch V thực hiện bàn giao thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55, tọa lạc số 159 P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông T theo nội dung Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023. Trường hợp bà H1, ông V không thể bàn giao phần đất nêu trên thì đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023 giữa ông Nguyễn Trung T với bà Nguyễn Tuyết H1 và ông Đoàn Đại Thạch V, đồng thời buộc bà H1, ông V bồi thường thiệt hại và tiền phạt vi phạm cho ông T. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng O về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với ông T thì ông T không đồng ý vì Ngân hàng O không chuyển tiền vay cho ông, ông không nhận được tiền vay. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T1 thì ông T đồng ý.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Tuyết H1 là bà Lê Thị M trình bày:

Về Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023 như ông T trình bày là không đúng sự thật. Bà H1 xác định bà H1 không sở hữu bất kỳ thửa đất nào số 925, tờ bản đồ số 55 tọa lạc số 159 đường P, phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương, do đó bà H1 không thể ký bất kỳ Hợp đồng mua bán nào liên quan đến thửa đất này vào ngày 13/3/2023 với ông T và ông V hoặc bất kỳ người nào khác. Nếu có tài liệu được cho là Hợp đồng thì đây có thể là tài liệu giả mạo hoặc được tạo ra với mục đích khác, có thể do Ngân hàng OCB hoặc các bên liên quan lập ra để tạo điều kiện cho ông T vay vốn, chứ không phải giao dịch mua bán thực tế giữa bà H1 và ông T. Bà H1 và ông V1 chung nhưng không đăng ký kết hôn, không phải là vợ chồng và cũng không có tài sản chung. Về giao dịch vay vốn và giải ngân số tiền 7.680.000.000 đồng, bà H1 xác định ngày 30/3/2023, Ngân hàng O đã giải ngân số tiền 7.680.000.000 đồng vào tài khoản 0010100005867005 của bà H1 theo Hợp đồng tín dụng số : ST23006602/2023/DDT/HĐTD. Tuy nhiên, đây không phải là khoản tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng đất như ông T trình bày, thực tế bà Nguyễn Thị Thanh T1 (bà T1 là mẹ ông Nguyễn Trung T) đã nhờ bà H1 cho mượn tài khoản ngân hàng để nhận số tiền giải ngân từ Ngân hàng O do quy định của ngân hàng yêu cầu giải ngân tiền vay cho bên thứ ba, không giải ngân trực tiếp cho người vay. Bà H1 chỉ đóng vai trò trung gian nhận tiền tạm thời theo yêu cầu của bà T1 và nhân viên tín dụng Ngân hàng O là ông V1, làm việc tại Ngân hàng Oi nhánh C2, chứ không phải nhận tiền từ giao dịch chuyển nhượng đất. Sau khi Ngân hàng O giải ngân tiền vào tài khoản bà H1, bà T1 và ông V1 đã thống nhất để bà H1 chuyển toàn bộ số tiền trên vào ngày 31/3/2023, cụ thể:

Bà H1 chuyển 4.850.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Võ Thái N. Ông Võ Thái N là người quen của ông V1 (nhân viên tín dụng Ngân hàng O đang hỗ trợ làm hồ sơ vay cho ông T). Số tiền này được sử dụng để bà Nguyễn Thị Thanh T1 là mẹ của ông T - người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

diện tích 175,2m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 39 tại số H đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương vay để tất toán khoản vay cũ tại Ngân hàng V2 của bà Nguyễn Thanh T4 (bà T4 là con gái bà T1) vào ngày 28/3/2023 nhằm giải phóng tài sản thế chấp để bà T1 bảo lãnh cho ông T vay tiền tại Ngân hàng O. Ông V1 là người trực tiếp làm hồ sơ vay cho ông T, bà T1 và giới thiệu ông Võ Thái N cho bà T1 vay tiền tất toán khoản vay của bà T4.

Số tiền còn lại 2.830.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng) được bà H1 chuyển cho ông Lê Vũ Phong Thanh N1, cũng là người quen của ông V1. Ông Lê Vũ Phong Thanh N1 sau đó chuyển 1.730.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng) cho ông Đoàn Đại Thạch V để ông V chuyển trả lại cho bà T1. Số tiền 1.100.000.000 đồng trong tài khoản của ông Lê Vũ Phong Thanh N1 còn lại được sử dụng cho các chi phí làm hồ sơ vay, phí đáo hạn và các khoản vay khác mà ông V1 đã thỏa thuận trực tiếp với bà T1. Bà H1 không rõ chi tiết các khoản này vì đây là thỏa thuận giữa ông V1 và bà T1. Tất cả các giao dịch chuyển tiền trên đều được thực hiện dưới sự hỗ trợ và hướng dẫn của ông V1, bà H1 không trực tiếp đến ngân hàng để thực hiện bất kỳ thủ tục nào, bà H1 chỉ cung cấp tài khoản theo yêu cầu của bà T1 và ông V1.

Về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán, hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại, bà H1 xác định thực tế không có hợp đồng mua bán đất nên bà H1 không có nghĩa vụ phải giao đất hoặc hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho ông T. Toàn bộ số tiền Ngân hàng O giải ngân vào tài khoản của bà H1 đã được chuyển trả theo chỉ dẫn của bà T1 và ông V1. Do đó, bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Đối với các yêu cầu khác trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Đoàn Đại Thạch V trình bày:

Về việc vay vốn và giải ngân số tiền 7.680.000.000 đồng thì ông V không trực tiếp nhận số tiền giải ngân từ Ngân hàng OCB vào tài khoản của ông V nhưng ông V được biết về một phần giao dịch liên quan đến số tiền này thông qua bà H1 và các bên khác. Ông V được biết bà Nguyễn Thị Thanh T1 là mẹ ông T nhờ bà H1 cho mượn tài khoản để nhận tiền giải ngân từ Ngân hàng O vì quy định của ngân hàng yêu cầu giải ngân cho bên thứ ba như bà H1 đã trình bày. Ông V chỉ đóng vai trò trung gian hạn chế trong một phần nhỏ của giao dịch, cụ thể: sau khi bà H1 chuyển khoản 2.830.000.000 đồng cho ông Lê Vũ Phong Thanh N1 (người quen của ông V1), thì ông Lê Vũ Phong Thanh N1 đã chuyển cho ông V số tiền 1.730.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng) để ông V chuyển trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông V đã thực hiện đúng yêu cầu, chuyển toàn bộ số tiền này cho bà T1 (kèm sao kê tài khoản). Phần còn lại của số tiền 1.100.000.000 đồng trong tài khoản ông N1, ông V nghe nói là được sử dụng cho phí làm hồ sơ và chi phí đáo hạn theo thỏa thuận giữa Ngân hàng O và bà T1. Tất cả các giao dịch này đều được hỗ trợ bởi ông V1 là người trực tiếp làm hồ sơ vay cho ông T, bà T1 và giới thiệu ông Võ Thái N. Ông V không trực tiếp đến ngân hàng hoặc tham gia vào việc vay vốn của ông T. Vai trò của ông V chỉ là chuyển tiền theo yêu cầu để hỗ trợ bà T1. Ông V khẳng định không sở hữu thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55, tọa lạc số 159 đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông V không ký kết bất kỳ hợp đồng mua bán đất nào với ông Nguyễn Trung T hoặc bà Nguyễn Tuyết H1.

Về yêu cầu hủy hợp đồng, hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại của ông T: Thực tế không có hợp đồng mua bán đất, ông V không có nghĩa vụ phải giao đất hoặc hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho nguyên đơn. Ông V chỉ nhận và chuyển một phần tiền theo chỉ dẫn, và toàn bộ số tiền đã được hoàn trả cho các bên liên quan nên ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các yêu cầu khác trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P là ông Đoàn Tiên D trình bày:

Ông Nguyễn Trung T đã ký kết với Ngân hàng O các hợp đồng như sau: Hợp đồng tín dụng số ST23006602/2023/DDT/HĐTD ngày 29/3/2023; Khế ước nhận nợ số ST23006602/2023/DDT/KUNN ngày 30/3/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST23006602.01/2023/DDT/HĐTD-SĐBS ngày 18/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST23006602.02/2024/DDT/HĐTD-SĐBS ngày 18/6/2024 để vay vốn tại Ngân hàng O, với số tiền 7.680.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng); mục đích vay: mua bất động sản; thời hạn vay: 240 tháng; lãi suất vay: 12,8%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 39 tọa lạc khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542399, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02240QSDĐ/H do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2005 cho bà Nguyễn Thị Thanh T1, theo Hợp đồng thế chấp số ST23006602/2023/DDT/HĐTC ngày 29/3/2023, số công chứng 003346 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Trung T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 10/7/2024 và chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 03/9/2024. Tính đến ngày 03/3/2026, ông Nguyễn Trung T đã trả cho Ngân hàng O tổng số tiền 636.418.065 đồng, trong đó nợ gốc là 0 đồng, nợ lãi là 636.418.065 đồng. Tạm tính đến ngày 03/3/2026, tổng nghĩa vụ nợ của ông Nguyễn Trung T tại Ngân hàng O là 10.016.033.130 đồng, trong đó: Nợ gốc: 7.680.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.014.057.144 đồng, nợ lãi quá hạn: 126.451.351 đồng, nợ lãi chậm trả: 195.524.635 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng O yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Trung T thanh toán cho Ngân hàng O tổng số nợ của các Hợp đồng tín dụng số ST23006602/2023/DDT/HĐTD ngày 29/3/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST23006602.01/2023/DDT/HĐTD-SĐBS ngày 18/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST23006602.02/2024/DDT/HĐTD-SĐBS ngày 18/6/2024, tính đến ngày 03/3/2026 là: 10.016.033.130 đồng, trong đó: Nợ gốc: 7.680.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.014.057.144 đồng, nợ lãi quá hạn: 126.451.351 đồng, nợ lãi chậm trả: 195.524.635 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 04/3/2026 cho đến khi ông Nguyễn Trung T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng O. Yêu cầu ông Nguyễn Trung T thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Nguyễn Trung T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng O được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền

kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST23006602/2023/DDT/HĐTC ngày 29/3/2023, số công chứng 003346 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ cho Ngân hàng O, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 39, tọa lạc khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542399, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02240QSDĐ/H do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2005. Trường hợp sau khi kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm mà vẫn không thu đủ nợ thì ông Nguyễn Trung T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng O. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của bà T1 thì Ngân hàng O không đồng ý vì Ngân hàng O đã thực hiện việc giải ngân cho khách hàng theo đúng quy định tại mục 9 của Khế ước nhận nợ số ST23006602/2023/DDT/KUNN ngày 30/3/2023, thỏa thuận hình thức giải ngân là chuyển tiền vào số tài khoản của bà H1, nội dung chuyển tiền: Nguyễn Trung T thanh toán tiền mua bất động sản theo Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023, tại trang 4 của Khế ước nhận nợ ông T ghi “Tôi đã đọc và đồng ý”.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 08/7/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Bà T1 và ông C là vợ chồng, bà T1 và ông C có tài sản chung là căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 175,2 m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 39 tại số H H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542399 số vào sổ 02240 do UBND thị xã T cấp ngày 30/11/2004, cập nhật biến động quyền sử dụng đất ngày 19/12/2005.

Ngày 29/3/2023, bà T1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số ST23006602/2023/DDT/HĐTD ngày 29/3/2023 giữa Ngân hàng O và ông Nguyễn Trung T (ông T là con trai của bà T1). Theo hợp đồng tín dụng: Mục đích vay mua bất động sản tại thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55 tại số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023. Sau đó, ông Nguyễn Trung T không trả tiền cho Ngân hàng O nên bị Ngân hàng khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 đã được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ như hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, khế ước nhận nợ và qua xem xét các tài liệu do Ngân hàng O cung cấp, bà T1 nhận thấy rằng số tiền vay được Ngân hàng O giải ngân cho bà Nguyễn Tuyết H1 để thanh toán theo Hợp đồng mua bán bất động sản ngày 13/3/2023, theo Khế ước nhận nợ ngày 30/3/2023 nhưng thực tế không có hợp đồng mua bán bất động sản và cũng không có việc mua bán đối với thửa đất nêu trên. Bà T1 đã bị lừa dối trong việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nhưng mục đích vay là giả tạo không có thật, giao dịch có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội.

Do vậy, bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng 1867 được công chứng ngày 29/3/2023 tại Văn phòng C1 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Yêu cầu Ngân hàng O phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số Y 542399 số vào sổ 02240 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2004 cho bà T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 xác định do bà T1 đã hết tuổi lao động nên đã yêu cầu ông Nguyễn Trung T là con trai của bà T1 đứng tên vay tiền của Ngân hàng O, bà T1 dùng tài sản của mình để đảm bảo khoản vay của ông T và quyết định mọi vấn đề, ông T chỉ làm theo yêu cầu của bà T1. Bà T1 xác định thực tế giữa ông T, bà H1 và ông V không ký Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023, không có việc giao dịch hay thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng nào liên quan đến thửa đất 925 tờ bản đồ số 55 tại số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T1 không có bản chính Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023, lý do bà T1 có đơn yêu cầu độc lập là do trong hợp đồng tín dụng được ký giữa ông T và Ngân hàng O thể hiện mục đích vay là thanh toán tiền mua bất động sản theo hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023. Ngoài ra, quá trình giải quyết Tòa án đã cho bà T1 xem “hợp đồng đặt cọc mua bán” ngày 13/3/2023 (bản photo) do Ngân hàng O cung cấp cho Tòa án.

Do Ngân hàng OCB không giải ngân tiền vay cho ông T mà tự ý chuyển tiền vay cho bà H1 khi chưa được sự đồng ý của ông T và bà T1, vì vậy bà T1 không đồng ý yêu cầu độc lập của Ngân hàng O và đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T trình bày:

Ông C là chồng của bà T1 và là cha của ông T. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà T1 thế chấp cho Ngân hàng O là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà T1 (do bà T1 được nhận thừa kế). Việc Ngân hàng O nhận thế chấp tài sản khi chỉ có một mình bà T1 ký là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C. Do đó, ông C thống nhất với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của bà T1, không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T4 trình bày:

Bà T4 là con gái của ông C, bà T1. Bà T4 thống nhất với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của bà T1, không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T đối với bà Nguyễn Tuyết H1 và ông Đoàn Đại Thạch V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST23006602/2023/DDT/HĐTC, số công chứng 1867 ngày 29/3/2023 tại Văn phòng C1 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Yêu cầu Ngân hàng TMCP P phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542399, vào sổ số 02240 do UBND thị xã T cấp ngày 30/11/2004 cho bà Nguyễn Thị Thanh T1. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 không được quyền khởi kiện lại.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P (O) đối với ông Nguyễn Trung T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

- Buộc ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP P (O) số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số ST23006602/2023/DDT/HĐTD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST23006602.01/2023/DDT/HĐTD-SĐBS ngày 18/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST23006602.02/2024/DDT/HĐTD-SĐBS ngày 18/6/2024 và Khế ước nhận nợ số ST23006602/2023/DDT/KUNN ngày 30/3/2023, tính đến ngày 03/3/2026 là: 10.016.033.130 đồng, trong đó: Nợ gốc: 7.680.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.014.057.144 đồng, nợ lãi quá hạn: 126.451.351 đồng, nợ lãi chậm trả: 195.524.635 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 04/3/2026 cho đến khi ông Nguyễn Trung T thanh toán xong hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Nguyễn Trung T không có khả năng tự nguyện thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP P (O) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 175,2m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 39, tọa lạc khu A, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542399, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02240QSDĐ/H do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2005 cho bà Nguyễn Thị Thanh T1, theo Hợp đồng thế chấp số ST23006602/2023/DDT/HĐTC, số công chứng 003346 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Ngân hàng TMCP P (O) có quyền yêu cầu ông Nguyễn Trung T tiếp tục trả nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP P (O).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đưa những người đã nhận tiền chuyển khoản từ bà H1 vào tham gia tố tụng, đình chỉ yêu cầu độc lập của bà T1 là không đúng và điều tra, xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đưa những người đã nhận tiền chuyển khoản từ bà H1 vào tham gia tố tụng, lời khai, các tài liệu có trong hồ sơ

vay vốn có mâu thuẫn, chưa được xác minh, làm rõ. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T và bà T1, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2024, nguyên đơn ông T ủy quyền cho bà T1 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), theo nội dung ủy quyền có thể hiện được quyền kháng cáo. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T1 có đơn kháng cáo, theo đơn kháng cáo bà T1 kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà T1 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền cho ông T là có thiếu sót, không đúng quy định.

[2] Quá trình tố tụng, bà T1 có đơn yêu cầu độc lập, tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của bà T1 nhưng đình chỉ yêu cầu độc lập và tuyên bà T1 không được quyền khởi kiện lại với lý do bà T1 không nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là không đúng quy định. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho bà T1 cũng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và yêu cầu này cũng thuộc yêu cầu độc lập của ngân hàng, và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu không thuộc trường hợp phải tiến hành định giá tài sản.

[3] Ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì hủy hợp đồng, trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 2.320.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho ông T và nhận định ông T không nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung nên trả đơn khởi kiện bổ sung cho ông T mà không xem xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông T. Tại đơn bổ sung, ông T yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại số tiền đã nhận. Như vậy, trong trường hợp này, ông T thay đổi yêu cầu từ tiếp tục thực hiện hợp đồng sang hủy hợp đồng; để xem xét yêu cầu này thì vẫn phải đánh giá hiệu lực của hợp đồng giữa các bên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là vi phạm Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc bà H1 phải bàn giao thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55 tại số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông T. Chứng cứ chứng minh là số tiền Ngân hàng O giải ngân thanh toán 7.680.000.000 đồng vào tài khoản của bà H1 (nội dung chuyển tiền: Nguyễn Trung T thanh toán tiền mua bất động sản theo Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023) và Hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 13/3/2023 giữa ông T và bà H1. Trong trường hợp không thực hiện hợp đồng thì hủy hợp đồng, buộc bà H1 và ông V trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại với số tiền 2.320.000.000 đồng.

[5] Bà H1 cho rằng bà H1 không sở hữu bất kỳ thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55 tại số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) và cũng không ký hợp đồng mua bán nào với ông T. Nếu có tài liệu

trên thì là giả mạo hoặc tạo ra nhằm mục đích khác. Lý do bà H1 nhận tiền giải ngân là do bà H1 cho bà T1 (mẹ ông T) mượn tài khoản, do ngân hàng quy định giải ngân tiền vay cho bên thứ ba, không giải ngân trực tiếp cho người vay. Sau khi nhận tiền, theo yêu cầu của bà T1 và ông V1 (nhân viên Ngân hàng O tại chi nhánh C2), bà H1 đã chuyển khoản cho ông Võ Thái N số tiền 4.850.000.000 đồng (theo sự giới thiệu của ông V1 - nhân viên Ngân hàng O làm hồ sơ vay cho ông T); số tiền còn lại 2.830.000.000 đồng được bà H1 chuyển cho ông Lê Vũ Phong Thanh N1 (người quen ông V1). Sau đó ông N1 chuyển cho ông Đoàn Đại Thạch V (sống chung như vợ chồng với bà H1, là bị đơn trong vụ án) số tiền 1.730.000.000 đồng, ông N1 giữ lại 1.100.000.000 đồng sử dụng cho chi phí làm hồ sơ, phí đáo hạn và các khoản vay khác mà ông V1 thỏa thuận với bà T1.

Chứng cứ bà H1 xuất trình thể hiện: Ngày 31/3/2023, bà H1 chuyển cho ông Võ Thái N số tiền 4.850.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản: trả tiền mượn anh N ngày 28/3/2023 (bút lục số 63); số tiền còn lại 2.830.000.000 đồng bà H1 tiếp tục chuyển cho ông Lê Vũ Phong Thanh N1 (bút lục số 62); sau đó ông Lê Vũ Phong Thanh N1 chuyển cho ông Đoàn Đại Thạch V số tiền 1.730.000.000 đồng (bút lục số 61) và ông Đoàn Đại Thạch V chuyển cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 1.730.000.000 đồng (bút lục số 56-60); số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng ông Lê Vũ Phong Thanh N1 chuyển cho bà Nguyễn Thị Thùy D1 (bút lục số 55). Đến ngày 04/5/2023, bà Nguyễn Thị Thùy D1 chuyển cho ông Nguyễn Trung T số tiền 680.000.000 đồng (bút lục số 54).

[6] Bà T1 xác định giữa ông T và bà H1 không có ký hợp đồng mua bán hay giao dịch chuyển nhượng nào liên quan đến thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55 tại số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T1 không có bản chính Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023. Ông T (con bà T1) vay tiền Ngân hàng O, bà T1 bảo đảm bằng tài sản của bà T1. Ngân hàng tự ý chuyển tiền vay cho bà Nguyễn Tuyết H1 khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của ông T và bà T1.

[7] Như vậy, theo yêu cầu và chứng cứ đương sự cung cấp, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa ông Võ Thái N, ông Lê Vũ Phong Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thùy D1 vào tham gia tố tụng để làm rõ có hay không có thỏa thuận chuyển tiền theo yêu cầu của bà T1 như bà H1 trình bày, từ đó làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán giữa bà H1 và ông T. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các đương sự này vào tham gia tố tụng là đã vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Bà Nguyễn Tuyết H1 trình bày bà không phải là chủ sử dụng thửa đất số 925 và không ký kết bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến thửa đất này. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 cũng xác định bà không ký hợp đồng mua bán hoặc thực hiện giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 925. Mặt khác, theo Văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T (bút lục số 244), qua rà soát phần mềm quản lý hồ sơ địa chính đến ngày 26/8/2025, Chi nhánh không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 925, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại số A P, phường H (cũ), Thành phố T.

Tuy nhiên, hồ sơ do Ngân hàng cung cấp trong phương án cho vay có bản sao Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023 và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH11307 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày

28/8/2017 cho ông Nguyễn Như H3, thể hiện nội dung cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Tuyết H1 ngày 28/12/2021. Theo tài liệu có trong hồ sơ vay vốn, ông T đã cung cấp cho Ngân hàng Hợp đồng mua bán ngày 13/3/2023 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH11307 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/8/2017 cho ông Nguyễn Như H3 được cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Tuyết H1 ngày 28/12/2021 để làm căn cứ xem xét cấp tín dụng.

Như vậy, giữa lời trình bày của bà Nguyễn Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Thanh T1; thông tin do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T cung cấp và các tài liệu có trong hồ sơ vay vốn có mâu thuẫn, chưa được xác minh, làm rõ. Các tài liệu này cần được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác minh để làm rõ có hay không hành vi làm giả hoặc sử dụng tài liệu giả của cơ quan, tổ chức hoặc hành vi vi phạm pháp luật khác theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Tại khoản 2 Điều 103 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “2. Trường hợp việc giả mạo chứng cứ có dấu hiệu tội phạm thì Tòa án chuyển tài liệu, chứng cứ có liên quan cho Cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét theo quy định của pháp luật tố tụng hình sự”.

Như vậy, theo quy định viện dẫn trên thì trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải kiến nghị Cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét theo quy định của pháp luật tố tụng hình sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là có thiếu sót.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại. Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên những vấn đề nêu tại mục [8] sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý lại vụ án. Vì vậy, kháng cáo của ông T và bà T1; đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (20), 72.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Đinh Thị Mộng Tuyết**