

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 70/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 02 - 2025

V/v tranh chấp Hợp đồng thế chấp  
quyền sử dụng đất

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:* ông Nguyễn Văn N.

*Các thẩm phán:*

- Bà Phạm Ngọc G;
- Ông Trần Thanh T.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Lê Thị Bảo Thoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 538/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 803/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Hue Q, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ 02, ấp Ninh Thuận, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện hợp pháp của ông Quang:** Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 17, ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17-02-2024); có đơn xin vắng mặt.

- **Bị đơn:** Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 23, ấp Ninh Bình, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam; địa chỉ: 54A, Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội; vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Ngon, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Nặng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

*Người kháng cáo:* ông Tran Vi Anh T, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 22-02-2024 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tran Hue Q là ông Huynh Thanh S trình bày:*

Bản án số 595/2023/DS-PT ngày 28-8-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

*“Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tran Hue Q đối với ông Trần Văn Lập, anh Tran Vi Anh T, anh Trần Vi Anh Kiệt, chị Trần Thị Kim Phụng và anh Trần Vi Nam Việt Quốc do ông Trần Văn Lập giám hộ.*

*Công nhận cho ông Tran Hue Q được quyền sử dụng 2.530,3m<sup>2</sup> đất ông Trần Văn Lập đã giao theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, giữa ông Trần Văn Đành và ông Trần Văn Lập, bà Lê Thị Ngọc Lệ, anh Trần Vi Anh Kiệt. Đất thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01724 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp, anh Tran Vi Anh T đứng tên, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4500m<sup>2</sup>, tương ứng với thửa 174, tờ bản đồ số 27 (bản đồ năm 2010), đất tọa lạc tại ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Nặng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. Đất do ông Tran Hue Q đang quản lý.*

*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01724 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp, anh Tran Vi Anh T đứng tên, đối với thửa đất số 2752.*

*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01724 hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu đang giữ. Ghi nhận việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu xác định thửa đất 2752 đã được giải tỏa kê biên.*

*Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 2.530,3m<sup>2</sup> đất nêu trên cho ông Tran Hue Q theo bản án này”.*

Tuy nhiên, khi ông Quang đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Dương Minh Châu để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) theo quyết định của Bản án nêu trên, lại được trả lời thửa đất 174, tờ bản đồ 27 anh Tuấn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – chi nhánh Tây Ninh. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Dương Minh Châu không thực hiện thu hồi và cấp giấy chứng nhận cho ông Quang được. Nhận thấy, việc anh Tuấn thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – chi nhánh Tây Ninh trong khi tài sản đang tranh chấp tại Tòa án là vi phạm quy định tại các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng thế chấp vi phạm quy định tại các Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời,

việc làm này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quang.

Nay ông Quang khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14-6-2023 đối với diện tích 2530,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12 (tương ứng bản đồ năm 2010 thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 27); tọa lạc ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giữa anh Tran Vi Anh T và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – chi nhánh Tây Ninh vô hiệu.

*Tại Bản tự khai ngày 04 tháng 7 năm 2024, bị đơn anh Tran Vi Anh T trình bày:* Ngày 14-6-2023, anh có thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải – chi nhánh Tây Ninh. Do anh có nhiều thửa đất nên đã thế chấp Ngân hàng và được Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký thế chấp theo đúng trình tự quy định. Thời điểm anh đăng ký thế chấp không có cơ quan hay cá nhân nào có đơn ngăn chặn tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Dương Minh Châu. Nay anh không đồng ý với yêu cầu của ông Quang. Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

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

*Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo hoãn phiên họp; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 7 năm 2024, bà Võ Thị Ngon trình bày:* giữa bà và ông Tran Hue Q không có mối quan hệ họ hàng. Năm 2012, vợ chồng bà có thuê quyền sử dụng đất của ông Quang để trồng lúa, hoa màu và trồng mì. Quá trình canh tác sử dụng đất thì có phát sinh tranh chấp giữa ông Quang và ông Lập. Khi đó, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có mời vợ chồng bà làm việc. Năm 2022, chồng bà chết, Tòa án cấp cao có triệu tập bà đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án. Bà xác định đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2012 cho đến nay. Ngày 26-01-2024, giữa bà và ông Quang có lập lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất tranh chấp; giá thuê là 7.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 02 năm, thanh toán tiền thuê vào ngày 20-11 (âm lịch). Hiện bà đang trồng đậu rồng được 02 tháng tuổi trên phần đất tranh chấp. Sau khi thu hoạch đậu rồng thì bà tiếp tục trồng các loại hoa màu khác. Quá trình sử dụng, chỉ có Tòa án đến đất tiến hành xem xét, mời bà làm việc. Ngoài ra, không có tổ chức, cơ quan hay cán bộ của Ngân hàng nào đến xem xét, thẩm định phần đất. Nay bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án. Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà và ông Quang, nếu có tranh chấp bà sẽ khởi kiện vụ án khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2024/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 147, 158, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 133, 317, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tran Hue Q đối với anh Tran Vi Anh

T về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14-6-2023 giữa anh Tran Vi Anh T và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – chi nhánh Tây Ninh đối với diện tích 2530,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12 (tương ứng bản đồ năm 2010 thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 27); tọa lạc ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 27-9-2024, anh Tran Vi Anh T là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ Bản án số 148/2024/DSST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 148/2024/DSST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh vì hợp đồng thế chấp ngày 14/6/2023 được ký và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Vi Anh và ông Tran Hue Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Tran Vi Anh T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Ngày 27/9/2024 anh Tran Vi Anh T kháng cáo trong thời hạn luật định, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Tran Hue Q và anh Tran Vi Anh T đang tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.530,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12 (tương ứng bản đồ năm 2010 thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 27); tọa lạc ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Kết quả xét xử sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã công nhận phần diện tích đất này cho ông Tran Hue Q và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tran Vi Anh T không đồng ý với bản án sơ thẩm anh Tuấn kháng cáo trong quá trình đang chờ Toá án Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm anh Tuấn đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam để vay số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Sau khi có kết quả xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm ông Quang làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết anh Tuấn đã thế chấp cho

Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam nên khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2023 đối với diện tích 2.530,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12 (tương ứng bản đồ năm 2010 thửa 174, tờ bản đồ số 27); tọa lạc ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. anh Tran Vi Anh T và Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Quang.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn anh Tran Vi Anh T thấy rằng: ngày 30-9-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ án về “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Quang và bị đơn ông Lập, anh Tuấn đối với thửa đất 174, tờ bản đồ số 27. Không đồng ý với bản án đã tuyên, ngày 14-10-2022, anh Tuấn có đơn kháng cáo. Như vậy, anh Tuấn biết rất rõ thửa đất nêu trên đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết và có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên, anh Tuấn lại cố tình liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu nhận lại GCNQSDĐ, tiến hành thủ tục cấp đổi và thế chấp tại Ngân hàng vào ngày 14-6-2023 là không đúng. Việc anh Tuấn và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp đối với phần đất đang tranh chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tran Hue Q là có căn cứ. anh Tran Vi Anh T kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Tran Vi Anh T là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Tran Vi Anh T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Tran Vi Anh T không được chấp nhận nên anh Tran Vi Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tran Vi Anh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2024/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 158, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 133, 317, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tran Hue Q đối với anh Tran Vi Anh T về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14-6-2023 giữa anh Tran Vi Anh T và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – chi nhánh Tây Ninh

đối với diện tích 2530,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12 (tương ứng bản đồ năm 2010 thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 27); tọa lạc ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng: anh Tran Vi Anh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho ông Tran Hue Q.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Tran Vi Anh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Tran Vi Anh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Tuấn đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008131 ngày 08 tháng 10 năm 2024 anh Tuấn đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

**Nguyen Van N**





