

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 86/2026/DS-PT

Ngày: 21-01-2026

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Các Thẩm phán:

bà Lê Thị Kim Nga

bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 652/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1026/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phan Thị N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: bà Lâm Thị Kim T, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Lê Văn L, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ cũ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP V; địa chỉ trụ sở: Số H L, phường G, Thành phố Hà Nội; địa chỉ cũ: Số H L, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 2002; địa chỉ: Số D đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2025).

2. Công ty Cổ phần M; địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, phường N, Thành phố Hà Nội; địa chỉ cũ: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Công T1 (Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hà Trọng T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Lâu D, số D đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2025).

3. Bà Dương Thị Q, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Mai K, sinh năm 2001; địa chỉ: Số A ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Mai Thành L1, sinh năm 1947; địa chỉ: ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty Cổ phần M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị N trình bày:

Vào năm 2023, khi đi làm tại Khu công nghiệp P, do khó khăn nên thông qua anh N1 môi giới, bà đã vay của bà Lâm Thị Kim T số tiền 100.000.000 đồng, với điều kiện bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất của bà cho bà T để đảm bảo cho khoản tiền vay.

Vào ngày 18/10/2023, sau khi nhận số tiền vay, vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1.564,3m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 70, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho bà T. Cùng ngày, bà và bà T có ký phụ lục hợp đồng với nội dung bà có vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời gian 12 tháng, khi vay có thể chấp tài sản là phần đất thửa số 40. Theo yêu cầu của bà T, bà đã đóng lãi số tiền 4.600.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 104519456868 mang tên bà Q tại V1.

Đến năm 2024, khi có điều kiện trả số tiền đã vay, bà đã yêu cầu bà T thực hiện thủ tục sang tên lại phần đất bà đã thế chấp nhưng bà T không thực hiện.

Bà xác định, chỉ vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất cho bà T, nên bà khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 40 do vợ chồng bà và bà Lâm Thị Kim T xác lập ngày 18/10/2023. Đồng thời, bà đồng ý trả cho

bà T số tiền nợ vay 100.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 12/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị H trình bày:

Do cần bổ sung vốn kinh doanh, thông qua sự giới thiệu của anh N1, bà có vay của bà Lâm Thị Kim T số tiền 250.000.000 đồng. Khi vay tiền, bà có ký vào “hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng” ghi ngày 30/10/2023 do bà T viết để thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 4.749,8m² thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, ngay sau khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bà T tiếp tục yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất nêu trên để đảm bảo cho việc vay tiền. Các bên thỏa thuận thời gian vay là 01 năm kể từ ngày 30/10/2023, tiền lãi đóng 03 tháng/lần, lãi suất vay 2%/tháng. Việc thỏa thuận lãi suất chỉ được các bên thỏa thuận bằng lời nói. Trên thực tế, bà đã trả tiền lãi cho bà T được 03 tháng kể từ ngày 30/10/2023, chuyển tiền vào ngày 02/02/2024 với tổng số tiền 21.300.000 đồng, trong đó có 15.000.000 đồng tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng và 6.300.000 đồng bà vay của bà T làm việc riêng. Việc chuyển tiền cho bà T được bà chuyển khoản vào số tài khoản 104519456868 do bà Dương Thị Q là chủ tài khoản tại V1 theo yêu cầu của bà T.

Khi có điều kiện trả số tiền vay, bà yêu cầu bà T chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng lại cho bà nhưng bà T không thực hiện và đem tài sản của bà thế chấp ngân hàng. Nay, bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 159 do bà và bà T xác lập vào ngày 30/10/2023 vô hiệu do giả tạo. Bà đồng ý trả cho bà T số tiền vay 250.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, bà Lâm Thị Kim T do ông Lê Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lâm Thị Kim T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N và bà Đỗ Thị H. Bà T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 40 do bà N, ông H2 và bà T xác lập ngày 18/10/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 159 do bà H và bà T xác lập vào ngày 30/10/2023 là hợp pháp.

Bà Lâm Thị Kim T đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (sau đây viết tắt là Ngân hàng), Công ty Cổ phần M (sau đây viết tắt là Công ty M) về tranh chấp hợp đồng tín dụng, bà T đồng ý trả cho Ngân hàng và Công ty M số tiền bà T còn nợ và đồng ý cho xử lý phát mãi tài sản thế chấp nếu bà không trả được nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 24/4/2025, Công ty Cổ phần M do ông Hà Trọng T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lâm Thị Kim T có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo vay vốn tại Ngân hàng, với số tiền vay 1.700.000.000 đồng. Bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Công ty M đã mua lại số tiền nợ của bà T tại Ngân hàng với tỷ lệ 95%/100% và đã thanh toán cho Ngân hàng xong. Do đó, Công ty M khởi kiện yêu cầu bà T hoàn trả số tiền nợ gốc và nợ lãi đến ngày 08/9/2025 là 1.894.854.871 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/9/2025 cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ;

trong trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ.

Các tài sản bà T thế chấp cho Ngân hàng là tài sản hợp pháp của bà T, nên Công ty M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N, bà H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 40 và 159 do bà N, bà H xác lập với bà T vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 24/4/2025, Ngân hàng TMCP V trình bày:

Ngân hàng thống nhất trình bày của Công ty M về số tiền bà Lâm Thị Kim T đã vay, việc mua bán khoản nợ của bà T tại Ngân hàng theo tỷ lệ 95%/100% giữa Ngân hàng và Công ty M.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T hoàn trả số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2025 là 98.171.342 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/9/2025 cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ; trong trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ.

Các tài sản bà T thế chấp cho Ngân hàng là tài sản hợp pháp của bà T, nên Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N, bà H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 40 và 159 do bà N, bà H xác lập với bà T vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

Bà Dương Thị Q trình bày: bà Dương Thị Q thống nhất với trình bày của bà Lâm Thị Kim T về quá trình bà Lâm Thị Kim T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị N và bà Đỗ Thị H.

Ông Mai Thành L1 trình bày: ông là cha ruột của ông Mai Long H2. Ông H2 chết không để lại di chúc. Ông thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N đối với bà Lâm Thị Kim T.

Ông Mai K trình bày: ông là con ruột của ông Mai Long H2. Ông H2 chết không để lại di chúc. Ông thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N đối với bà Lâm Thị Kim T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N đối với bà Lâm Thị Kim T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phan Thị N, ông Mai Long H2 và bà Lâm Thị Kim T xác lập ngày 18/10/2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 6541, quyển số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích 1.564,3 m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 70, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nay thuộc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Bà Phan Thị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.564,3 m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 70, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nay thuộc ấp T,

xã T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DH 994480, số vào sổ cấp GCN: CH12219 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Mai Long H2, bà Phan Thị N ngày 25/10/2022 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh T3 điều chỉnh biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Kim T ngày 26/10/2023.

1.3. Bà Phan Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị Kim T số tiền 138.864.000 đồng (một trăm ba mươi tám triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày 09/9/2025, bà Phan Thị N còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho bà Lâm Thị Kim T cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H đối với bà Lâm Thị Kim T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Đỗ Thị H và bà Lâm Thị Kim T xác lập ngày 30/10/2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 05828, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 4.749,8 m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nay thuộc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2.2. Bà Đỗ Thị H được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.749,8 m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nay thuộc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CR 327191, số vào sổ cấp GCN: CS03449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị H ngày 14/6/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh T3 điều chỉnh biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Kim T ngày 08/11/2023.

2.3. Bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị Kim T số tiền 346.577.500 đồng (ba trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày 09/9/2025, bà Đỗ Thị H còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho bà Lâm Thị Kim T cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

3. Bà Phan Thị N, bà Đỗ Thị H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) đối với phần đất được thể hiện tại các mục 1.2 và 2.2 thuộc phần Quyết định của bản án này.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Lâm Thị Kim T. Cụ thể như sau:

+ Đối với hợp đồng tín dụng số LN2311040775811: Bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần M số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2025 là 1.865.255.500 đồng.

+ Đối với hợp đồng tín dụng số 321-P-0982758: Bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần M số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2025 là 29.599.372 đồng.

Tổng cộng bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần M số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2025 là 1.894.854.871 đồng, làm tròn số 1.894.854.500 đồng (một tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

+ Đối với hợp đồng tín dụng số LN2311040775811: Bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2025 là 98.171.342 đồng, làm tròn số 98.171.000 đồng (chín mươi tám triệu một trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày 09/9/2025, bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi của số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M với lãi suất do bà Lâm Thị Kim T cùng Ngân hàng TMCP V xác lập cho đến khi bà Lâm Thị Kim T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V về việc xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 70, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nay thuộc ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nay thuộc ấp Tân Đông 2, xã Tân Lập, tỉnh Tây Ninh

5.1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Ngân hàng TMCP V và bà Lâm Thị Kim T xác lập ngày 16/11/2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 8353, quyền số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2023 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T3 vô hiệu.

Các tài sản thế hiện trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2311040775811/HĐTC do Ngân hàng TMCP V và bà T xác lập ngày 16/11/2023 không được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền bà T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

5.2. Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ trả cho bà T:

- Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DH 994480, số vào sổ cấp GCN: CH12219 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Mai Long H2 và bà Phan Thị N ngày 25/10/2022 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh T3 điều chỉnh biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Kim T ngày 26/10/2023 liên quan đến phần diện tích 1.564,3 m², thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 70, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CR 327191, số vào sổ cấp GCN: CS03449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị H ngày 14/6/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh T3 điều chỉnh biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Kim T ngày 08/11/2023 liên quan đến phần diện tích 4.749,8 m², thuộc thửa số 159, tờ bản đồ 71, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5.3. Bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị N, bà Đỗ Thị H bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ngay sau khi được Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M hoàn trả.

Trường hợp bên phải 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.

6. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp:

Bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị N số tiền 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bà Lâm Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần M số tiền 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

7. Về án phí:

Bà Lâm Thị Kim T phải chịu 74.354.000 đồng (bảy mươi bốn triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị N phải chịu 6.943.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự bà N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005121 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Bà N phải nộp thêm 6.643.000 đồng (sáu triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị H phải chịu 17.328.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự bà H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002308 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Bà H phải nộp thêm 17.028.500 đồng (mười bảy triệu không trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP V phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.297.500 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0002281 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng TMCP V được nhận lại số tiền 2.147.500 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Công ty Cổ phần M phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.588.500 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm tám mươi tám nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0002280 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Công ty Cổ phần M được nhận lại số tiền 32.438.500 đồng (ba mươi hai triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ngày 25/9/2025, Công ty M nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Hà Trọng T2 trình bày: nếu bà N và bà H cho rằng đã bị bà T lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thì yêu cầu cơ quan công an xử lý hình sự theo Điều 174 của Bộ luật Hình sự, còn hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Công ty M đã mua lại khoản nợ có bảo đảm của bà T tại Ngân hàng, tài sản thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm thì Công ty phải được bảo vệ quyền lợi. Việc xem xét thẩm định tại chỗ của Ngân hàng không bắt buộc phải thông báo cho chính quyền địa phương vì Ngân hàng không có quy định. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xem xét trách nhiệm của Văn phòng C và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì thời điểm bà T thế chấp tài sản thì bà T đã được chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: thông nhất ý kiến của ông T2.

Bà Phan Thị N trình bày: trên đất có nhà ở của gia đình bà. Từ trước đến nay, gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng tài sản và hoàn toàn không thấy có cán bộ Ngân hàng đến xem xét thực tế.

Bà Đỗ Thị H trình bày: trên đất bà có che kho để chứa hàng hóa là phế liệu. Từ trước đến nay, bà vẫn là người quản lý, sử dụng đất và hoàn toàn không thấy có cán bộ Ngân hàng đến xem xét thực tế.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Công ty M và Ngân hàng yêu cầu được đảm bảo quyền xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, Ngân hàng đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật về xem xét thẩm định tài sản thế chấp, thời điểm nhận thế chấp thì tài sản vẫn do bà N, bà H quản lý sử dụng; trên đất có tài sản, vật kiến trúc nhưng biên bản thẩm định của Ngân hàng lại ghi “đất trống”. Do đó, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà H và bà T vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần M thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: ông Lê Văn L đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Thị Kim T có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; ông Mai Thành L1 vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; Tòa án không triệu tập bà Dương Thị Q tham gia phiên tòa phúc thẩm do không liên quan đến việc giải quyết kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 294, khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Công ty M kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản và về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lâm Thị Kim T với bà Phan Thị N và bà Đỗ Thị H là vô hiệu; đồng thời yêu cầu hủy bản án sơ thẩm về phần này do thiếu người tham gia tố tụng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: căn cứ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng” là phù hợp. Tuy nhiên, theo trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, còn phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết trong cùng vụ án, nên cần xác định bổ sung 02 quan hệ tranh chấp này, nhằm làm rõ đầy đủ các quan hệ pháp luật có liên quan khi xem xét kháng cáo.

Xét kháng cáo của Công ty M yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng:

[5] Đối với tổ chức hành nghề công chứng: theo hướng dẫn tại mục 3 phần IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp việc giải quyết tranh chấp có xem xét đến nghĩa vụ giải thích của công chứng viên hoặc trách nhiệm bồi thường thiệt hại của tổ chức hành nghề công chứng theo Luật Công chứng thì Tòa án mới cần đưa tổ chức hành nghề công chứng tham gia tố tụng. Trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, không yêu cầu xem xét lỗi công chứng viên, cũng không phát sinh yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hoạt động công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp trên cơ sở bản chất giao dịch, không đánh giá hành vi nghề nghiệp của công chứng viên.

[6] Đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T: theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hoặc xác nhận biến động trên cơ sở thủ tục hành chính phát sinh từ giao dịch dân sự, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì không cần đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng. Trong vụ án này, Tòa án chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo.

[7] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng, là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các hướng dẫn nêu trên của Tòa án nhân dân tối cao, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Công ty M.

Xét kháng cáo của Công ty M không đồng ý việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[8] Theo hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lâm Thị Kim T với bà Phan Thị N vào ngày 18/10/2023 và với bà Đỗ Thị H vào ngày 30/10/2023 không nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất thực sự, mà nhằm bảo đảm cho các khoản tiền vay. Cụ thể, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên còn lập phụ lục hợp đồng về việc cho vay thế chấp tài sản có nội dung thỏa thuận về số tiền vay, thời hạn vay và lãi suất vay; bên vay đã thực hiện nghĩa vụ trả lãi định kỳ (các bút lục số 248, 260, 264, 277, 278, 284); giá chuyển nhượng không phản ánh đúng giá trị thực tế của quyền sử dụng đất và bà T không cung cấp chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền chuyển nhượng theo giá trị thực (bút lục số 264). Quá trình giải quyết vụ án, bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã nhận đất; hơn nữa, tại biên bản hòa giải ngày 21/7/2025, người đại diện của bà T thừa nhận rằng bà Phan Thị N vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất (bút lục số 264). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, từ đó tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, là đúng quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Kháng cáo này của Công ty M không có căn cứ để được chấp nhận.

Xét kháng cáo của Công ty M yêu cầu được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

[9] Mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, bà Lâm Thị Kim T đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các hợp đồng chuyển nhượng làm căn cứ cấp giấy chứng nhận cho bà T đã được xác định là giao dịch giả tạo nên vô hiệu. Khi nhận thế chấp, Ngân hàng không chứng minh được việc đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định, xác minh tình trạng quản lý, sử dụng thực tế của tài sản thế chấp; không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc xác minh người đang trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất, cũng như không có ý kiến xác nhận của chính quyền địa phương. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2025 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, thì trên đất có căn nhà và cây trồng của gia đình bà N đang quản lý, sử dụng (bút lục số 248), nhưng biên bản định giá tài sản ngày 16/11/2023 của Ngân hàng để làm cơ sở xác định mức cấp tín dụng cho bà T lại ghi hiện trạng sử dụng đất là “đất trống” (bút lục 310). Do đó, có căn cứ xác định Ngân hàng TMCP V biết hoặc phải biết về sự không thống nhất giữa tình trạng pháp lý thể hiện trên giấy chứng nhận và tình trạng thực tế của tài sản, nhưng vẫn xác lập giao dịch thế chấp, nên không được xác định là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm tại đoạn [3], là có căn cứ và đúng pháp luật.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy các nội dung kháng cáo của Công ty M, là không có căn cứ.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm, cần được chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, Công ty M phải chịu.

[13] Phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần M.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc Công ty Cổ phần M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005005 ngày 25/9/2025 của Thị hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Công ty Cổ phần M đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 11-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

