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

Bản án số: 686/2026/DS-PT
Ngày: 20-05-2026
Về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

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 Hoàng Thị Thúy Lành

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung, *Kiểm sát viên.*

Ngày 20 tháng 05 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 40/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Địa chỉ trụ sở: Số B, H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

N*gười đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Tiến Đ – Chức vụ: Chủ tịch HĐTV.

N*gười được VAMC ủy quyền khởi kiện*: Ngân hàng TMCP A (A1).

Địa chỉ trụ sở: Tầng B, 3 Tòa nhà G, số C H, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là Tầng B, 3 Tòa nhà G, số C H, phường Ô, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật của A1: Ông Phạm Duy H - Chức vụ Tổng Giám đốc (theo Quyết định số 429/QĐ-HĐQT.24 ngày 31/12/2024 và Công văn số 2335/CV-TGĐ.25 ngày 16/6/2025).

N*gười đại diện theo ủy quyền* : Ông Bùi Văn C, sinh năm: 1987 - Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số A P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 1155-1/UQ-TGĐ.25 ngày 15/9/2025).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1972

2. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1995

3. Bà Nguyễn Thị Huỳnh N1, sinh năm 1997

4. Ông Nguyễn Thanh Đ2, sinh năm 2005

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà N1, ông Đ2: Ông Nguyễn Văn Đ1. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 02/5/2024) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã B, tỉnh Tây Ninh.

N*gười bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ1:* Ông Đỗ Hiền N2 - Luật sư thuộc Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Số B D, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, gồm:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975

2. Ông Đoàn Quốc D, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Số C, đường A, xã T, tỉnh Đồng Nai. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1, ông D: Ông Bùi Văn G, sinh năm 1994 - Luật sư của Văn phòng L1 - thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ : Số I N, Khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Văn Phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu T - Trưởng Văn phòng công chứng

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ A, ấp A, B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

4. Ngân hàng TMCP A (A1)

Địa chỉ trụ sở: Tầng B, 3 Tòa nhà G, số C H, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường Ô, Thành phố Hà Nội)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy H - Chức vụ Tổng Giám đốc (theo

Quyết định số 429/QĐ-HĐQT.24 ngày 31/12/2024 và Công văn số 2335/CV-TGĐ.25 ngày 16/6/2025).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn C, sinh năm: 1987 - Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng A. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 23/12/2025)

Địa chỉ liên lạc: Số A, P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số B, N, Khu phố C, xã T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

6. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú H2, chức vụ: Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Số B, tỉnh lộ 827A, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

7. Ông Giáp Văn Q, sinh năm 1975 (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Phước X, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, Đường C, Tổ B, Khu phố E, xã T, tỉnh Đồng Nai

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2023, đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, thể hiện: Ngày 27/11/2019, Ngân hàng TMCP A (sau đây viết tắt là A1 hoặc Ngân hàng) và ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII, theo đó Ngân hàng cho ông Đ1 và bà M vay số tiền 4.000.000.000 đồng, mục đích vay để hoàn ứng tiền mua thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay 240 tháng; lãi suất vay được quy định theo từng thời kỳ, tại thời điểm cho vay lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ là trả góp hàng tháng, số tiền gốc mỗi kỳ là 16.667.000 đồng, kỳ cuối trả 16.587.000 đồng vào ngày 29/11/2039; tiền lãi tính trên dư nợ gốc còn lại, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 30/12/2019.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ nêu trên, cùng ngày 27/11/2019, ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII, thế chấp cho A1 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai, là đất nông nghiệp đứng tên ông Nguyễn Văn Đ1. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã thẩm định, xem xét hiện trạng tài sản, tại thời điểm đó tài sản không có tranh chấp; hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai và đã đăng ký thế chấp theo quy định.

Tính đến ngày 26/7/2022, ông Đ1 và bà M đã thanh toán được tổng số tiền 2.875.308.519 đồng, trong đó nợ gốc là 1.800.010.019 đồng, nợ lãi là 1.075.298.500 đồng. Việc thanh toán được thực hiện qua nhiều lần, bằng hình thức Ngân hàng tự

động trích tiền từ tài khoản cá nhân của ông Đ1. Đối với việc ai là người nộp tiền vào tài khoản của ông Đ1 thì Ngân hàng không biết và không liên quan, vì đó là giao dịch giữa các bên với ông Đ1. Từ ngày 26/7/2022 đến nay, ông Đ1 và bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Ngày 17/8/2023, A1 đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Đ1 và bà M cho Công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây viết tắt là VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 485/2023/MBN.VAMC-ABBANK. Cùng ngày, VAMC và A1 ký Hợp đồng ủy quyền số 486/2023/UQ.VAMC-ABBANK, theo đó VAMC ủy quyền cho A1 được toàn quyền xử lý khoản nợ, bao gồm quyền khởi kiện và tham gia tố tụng đối với tranh chấp phát sinh từ khoản nợ nêu trên.

Theo Điều 7, Điều 9 của Hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019, trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bên cho vay có quyền yêu cầu thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi. Ban đầu nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị M thực hiện nghĩa vụ liên đới thanh toán nợ, đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị M đã chết nên nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2 là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M phải liên đới thanh toán cho VAMC số tiền nợ tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 3.359.566.822 đồng, gồm nợ gốc 2.199.989.981 đồng và nợ lãi 1.159.576.841 đồng, trong đó lãi trong hạn 924.054.636 đồng, lãi quá hạn 235.522.205 đồng; đồng thời yêu cầu các bị đơn tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2025 theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn yêu cầu được quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019 để thu hồi nợ. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do nguyên đơn đã tạm ứng, nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn ông Đ1 phải chịu và hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ1 và yêu cầu độc lập của ông Đoàn Quốc D, nguyên đơn trình bày: A1 ký hợp đồng tín dụng và giải ngân cho ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M vay tiền; còn giữa ông Đ1 với ông D và bà H1 có hay không việc nhờ đứng tên vay vốn, thỏa thuận như thế nào, nguyên đơn và Ngân hàng không biết, cũng không liên quan. Nếu biết có việc nhờ đứng tên thì Ngân hàng đã không cho vay. Nguyên đơn cũng không liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây giữa ông Đ1 và ông D. Kể cả trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng đó bị tuyên vô hiệu thì Hợp đồng thế chấp số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019 vẫn có hiệu lực vì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, việc nhận thế chấp được thực hiện đúng quy định pháp luật, tại thời điểm nhận thế chấp tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ. Ngoài ra, bản thân ông Đ1 cũng thừa nhận nghĩa vụ trả nợ và đồng ý xử lý tài sản bảo đảm nếu không thanh toán đúng, đủ nợ cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự và Mục II Công

văn số 64/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định người vay tiền là ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị M nên yêu cầu ông Đ1 cùng bà N, bà N1 và ông Đ2 trả nợ vay. Đối với ý kiến của ông Đoàn Quốc D cho rằng ông sẽ thanh toán khoản nợ nói trên, nguyên đơn không có ý kiến vì bất kỳ ai thanh toán thay cho khoản nợ trên đều được, miễn là nguyên đơn được thu hồi nợ. Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp, nếu được giải chấp thì nguyên đơn sẽ giao trả lại cho người thế chấp là ông Nguyễn Văn Đ1, không giao cho ông D. Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản do Tòa án thực hiện. Ngoài khoản nợ vay 4.000.000.000 đồng đang khởi kiện, nguyên đơn xác định ông Đ1 còn từng vay A1 số tiền 500.000.000 đồng và có sử dụng thẻ tín dụng, tuy nhiên các khoản này ông Đ1 đã thanh toán xong, không còn tranh chấp. Đối với Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với hai thửa đất nêu trên do ông Đ1 đứng tên, nguyên đơn không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2 trình bày: Ông Đ1 và bà Nguyễn Thị M là vợ chồng; bà M chết ngày 03/10/2022. Ông bà có ba người con chung là Nguyễn Thị Yến N, Nguyễn Thị Huỳnh N1 và Nguyễn Thanh Đ2; ngoài ra bà M không còn người con nào khác, cha mẹ bà M đều đã chết trước bà M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ1 thống nhất với phần trình bày của đại diện nguyên đơn về thông tin hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp tài sản, số tiền nợ vay, mục đích vay, lãi suất, thời hạn thanh toán và số tiền đã thanh toán. Nay ông đồng ý thanh toán nợ gốc và lãi như nguyên đơn yêu cầu; trường hợp không thanh toán được thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 147, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông Đ1 xác định Hợp đồng thế chấp được ký kết đúng quy định, tài sản thế chấp là của ông.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đoàn Quốc D về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 24482, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 tại Văn phòng C2 đối với hai thửa đất số 460 và 147, ông Đ1 có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7402 và 7403, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ký ngày 10/10/2018 giữa ông Đ1, bà M với ông D tại Văn phòng C2 đối với hai thửa đất số 460 và 147; đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19236, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2018 giữa ông Đ1, bà M với ông D tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 460; và yêu cầu ông D bồi thường cho ông số tiền tương ứng khoản lãi mà ông phải trả cho Ngân hàng từ ngày 19/9/2024 đến ngày xét xử, tổng cộng 420.000.000 đồng.

Ông Đ1 trình bày, nguồn gốc hai thửa đất số 147 và 460 là của ông nhận chuyển nhượng từ một người tên X1 từ nhiều năm trước và đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Do ông không có hộ khẩu tại Đồng Nai nên gặp khó khăn trong việc vay vốn Ngân hàng; giữa ông với bà Nguyễn Thị H1 là bạn bè, vì vậy ngày 10/10/2018 ông và bà M ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Quốc D là con bà H1, mục đích chỉ để nhờ ông D đứng tên vay tiền Ngân hàng giúp ông, chứ thực tế không có việc mua bán, giao nhận tiền hoặc giao đất. Do vay được số tiền thấp hơn dự kiến nên đến năm 2019 ông D sang tên trả lại đất cho ông Đ1. Sau khi lấy lại đất, ông Đ1 dùng chính hai thửa đất này thế chấp A1 để vay 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019; số tiền vay này do ông Đ1 sử dụng vào việc làm ăn. Ông phủ nhận việc bà H1 nhờ ông đứng tên đất để vay tiền giùm.

Theo lời ông Đ1, việc thỏa thuận nhờ đứng tên đất chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản. Bà H1 và ông D là mẹ con nên mọi trao đổi chủ yếu giữa ông với bà H1. Trong các hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018, giá ghi nhận đối với thửa đất số 460 là 80.000.000 đồng, thửa đất số 147 là 10.000.000 đồng, nhưng thực tế không có giao nhận tiền và cũng không giao đất. Tiếp đó, ngày 11/10/2018 các bên lại ký hợp đồng tại Văn phòng C2 với giá ghi đối với thửa 460 là 7.500.000.000 đồng, thửa 147 là 500.000.000 đồng, mục đích để cung cấp cho Ngân hàng tham khảo nhằm vay được số tiền cao hơn, chứ vẫn không có giao nhận tiền.

Ông Đ1 cho rằng ông là người sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thực hiện Chỉ thị 16 để phòng, chống dịch Covid-19; khi đó đất đã được thế chấp tại A1, ông về quê sinh sống nên để cho mẹ con bà H1 thuê sử dụng. Sau đó, ông có nhu cầu bán đất để trả nợ Ngân hàng. Bà H1 có thỏa thuận miệng mua đất với giá 700.000.000 đồng/1.000m2, đồng ý chuyển tiền trước cho ông để ông trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp, lấy giấy tờ đất ra sang nhượng; tuy nhiên sau đó do giá đất giảm nên bà H1 không tiếp tục thanh toán. Ông xác định phía bà H1 và ông D có chuyển vào tài khoản của ông tổng cộng hơn 2.000.000.000 đồng, trong đó có 1.900.000.000 đồng là tiền cọc mua đất, phần còn lại là tiền ông nhờ bà H1 chuyển giúp để trả Ngân hàng. Số tiền này các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông Đ1 không thừa nhận việc bà H1, ông D đã trả 8.400.000.000 đồng để mua đất vào năm 2018, cũng không thừa nhận việc cấn trừ 3.000.000.000 đồng tiền nợ mua bán cá vào giá chuyển nhượng đất. Ông cũng không đồng ý với nội dung phía ông D trình bày về giá trị tài sản trên đất là 400.000.000 đồng, vì theo ông nhà tạm trên đất do ông xây dựng khoảng năm 2018 chỉ trị giá khoảng 60.000.000 đồng để làm kho, ngoài ra trên đất có 11 cây cao su, 04 ao, 06 giếng khoan nhưng đã hư 03 cái.

Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ông Đ1 yêu cầu ông D và bà H1 giao trả lại các thửa đất cho ông để ông xử lý tài sản thế chấp, thanh toán nợ cho nguyên đơn. Ngoài ra ông không yêu cầu giải quyết gì thêm. Nay ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Ông còn trình bày rằng trong quá trình giải quyết vụ án, do sơ suất nên ông chưa yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19237, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2018 giữa ông, bà M với ông D đối với thửa đất số 147; nay tại phiên tòa ông bổ sung yêu cầu này. Đối

với kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, ông Đ1 thống nhất. Ông cho rằng tài sản thế chấp là của ông nên không đồng ý với ý kiến của luật sư bảo vệ cho ông D về việc đề nghị giao cho ông D nhận giá trị còn lại sau khi xử lý tài sản để thanh toán nợ cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc D và bà Nguyễn Thị H1, thông qua người đại diện theo ủy quyền và tại phiên tòa ông D, bà H1 trình bày: Ông Đoàn Quốc D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông Đ1, được công chứng số 24482, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 147, tờ bản đồ số 05, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông D trình bày, ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 là bạn bè. Năm 2018, ông D nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên của ông Đ1 với giá 8.400.000.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 8.000.000.000 đồng, giá trị tài sản trên đất là 400.000.000 đồng gồm nhà tạm, 11 cây cao su, 03 ao, 03 máy bơm nước và 06 giếng khoan. Số tiền này được thanh toán thành nhiều lần, gồm: cấn trừ 3.000.000.000 đồng tiền ông Đ1 còn nợ do mua cá; giao tiền mặt 500.000.000 đồng vào ngày 10/10/2018; trả 2.000.000.000 đồng để ông Đ1 thanh toán nợ Ngân hàng, xóa thế chấp; sau đó tiếp tục giao tiền mặt 2.000.000.000 đồng; số tiền còn lại 900.000.000 đồng được thanh toán cho ông Đ1 sau khi ông Đ1 vay được 4.000.000.000 đồng từ A1 vào năm 2019. Nguồn tiền mua đất là của bà H1 đưa cho ông D. Việc chuyển nhượng được thực hiện như sau: ngày 10/10/2018 các bên ký hợp đồng tại Văn phòng C2, trong đó chỉ ghi giá thửa đất số 460 là 80.000.000 đồng và thửa đất số 147 là 10.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế; sau đó bà H1 không đồng ý vì cho rằng phải ghi đúng giá chuyển nhượng nên ngày 11/10/2018 các bên ký lại hợp đồng tại Văn phòng C2, trong đó ghi giá thửa đất số 460 là 7.500.000.000 đồng, thửa đất số 147 là 500.000.000 đồng; còn giá trị tài sản trên đất thì các bên tự thỏa thuận miệng. Sau khi ký hợp đồng, ông D nhờ "cò đất" nộp hồ sơ sang tên, nhưng không rõ vì lý do gì lại dùng hợp đồng ký ngày 10/10/2018 để làm thủ tục. Ông D và bà H1 cho rằng họ đã nhận đất và sử dụng từ năm 2018 đến nay.

Ông D không đồng ý với lời trình bày của ông Đ1 về việc sang tên cho ông D chỉ để nhờ vay vốn Ngân hàng. Theo ông D, vì năm 2018 ông còn nợ ông Đ1 900.000.000 đồng tiền mua đất nên ngày 22/11/2019 ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 đứng tên giùm để thế chấp vay A1 nhằm thanh toán phần nợ còn lại này; sau khi ông Đ1 nhận được 4.000.000.000 đồng tiền vay từ A1 thì ông D đã thanh toán 900.000.000 đồng cho ông Đ1. Trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/11/2019 ghi giá đất là 200.000.000 đồng, nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền. Đối với khoản vay 4.000.000.000 đồng tại A1 đứng tên ông Đ1 năm 2019, ông D và bà H1 cho rằng thực chất ông Đ1 vay giùm ông D; họ đã chuyển nhiều lần vào tài khoản của ông Đ1 với tổng số khoảng 3.300.000.000 đồng để ông Đ1 thanh toán nợ vay Ngân hàng, sau đó không tiếp tục trả nữa vì phát hiện ngoài khoản vay 4.000.000.000 đồng, ông Đ1 còn vay thêm khoản 500.000.000 đồng và phát sinh nợ thẻ tín dụng. Việc ông D và bà H1 chuyển tiền cho ông Đ1 để trả nợ Ngân hàng là căn cứ chứng minh khoản vay Ngân hàng thực chất do ông D nhờ ông Đ1 đứng tên vay giúp. Họ phủ nhận lời trình bày của ông Đ1 cho rằng số tiền đã chuyển là tiền đặt cọc mua đất. Tuy nhiên, đối với số tiền bà H1 đã trả vào

Ngân hàng thì họ không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Nay ông D và bà Hiệp đồng Ý thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng, sau khi trả xong nợ, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ1 phải sang tên lại cho ông D. Đối với Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng đang yêu cầu xử lý, ông D và bà H1 thống nhất, không có ý kiến gì. Về kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, họ cũng thống nhất. Ông D, bà H1 trình bày ông Trần H3 hiện không còn ở địa phương nên đề nghị không đưa ông H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Họ không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và không đồng ý giao trả lại đất cho ông Đ1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP A có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến: Ngân hàng đã cấp tín dụng cho ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019 với số tiền 4.000.000.000 đồng; nội dung chi tiết về mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay thể hiện trong hợp đồng. Ngân hàng đã giải ngân theo hợp đồng và ông Đ1, bà M đã nhận vốn vay theo Giấy nhận nợ ngày 28/11/2019. Việc ký kết hợp đồng giữa Ngân hàng và khách hàng hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019 giữa Ngân hàng với ông Đ1, bà M đã được công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cùng ngày 27/11/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và trình bày: Ngày 06/11/2024, Văn phòng C1 là đơn vị tiếp nhận hồ sơ công chứng của Văn phòng C4 (được đổi tên từ Văn phòng C2). Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, ngày 22/11/2019 Văn phòng C2 có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 24482, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 460 và thửa đất số 147, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Hồ sơ lưu trữ thể hiện các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc; các bên xác nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết; đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung, ký và điểm chỉ vào hợp đồng, cam đoan chịu trách nhiệm về nội dung và giấy tờ liên quan. Trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện đúng quy định. Ngày 11/10/2018, Văn phòng C2 cũng đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19236, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 460 và Hợp đồng số công chứng 19237, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 147. Hồ sơ lưu trữ thể hiện bên chuyển nhượng cam đoan trước thời điểm ký hợp đồng chưa thực hiện bất kỳ giao dịch nào khác liên quan đến tài sản; bên nhận chuyển nhượng đã xem xét kỹ, biết rõ tình trạng các thửa đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất; các bên tự nguyện giao kết, không bị lừa dối, ép buộc, đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ. Văn phòng xác định việc chứng nhận các hợp đồng trên được thực hiện đúng quy định pháp luật. Tại Văn phòng chưa thực hiện công chứng văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hai thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và trình bày: Ngày 10/10/2018, Văn phòng có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7402, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 và Hợp đồng số công chứng 7403, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, đều tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Quốc D. Việc ký kết, công chứng hợp đồng được thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục; ông Đ1, bà M, ông D trực tiếp đến Văn phòng ký và điểm chỉ vào hợp đồng; các bên đã đọc lại hợp đồng, hiểu rõ và đồng ý với các điều khoản, công chứng viên đã giải thích đầy đủ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Đối với yêu cầu của ông Đ1 cho rằng các hợp đồng trên là giả tạo, Văn phòng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Từ trước đến nay, Văn phòng không thực hiện bất kỳ hợp đồng hủy bỏ nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, kèm theo Công văn số 711/CCTHADS ngày 16/8/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường xác định: ông Giáp Văn Q và bà Nguyễn Thị Phước X là người được thi hành án đã yêu cầu cơ quan thi hành án ban hành Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2023 về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với hai thửa đất số 460 và 147 do ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Giáp Văn Q và bà Nguyễn Thị Phước X trình bày: Ông Q và bà X là vợ chồng. Ông Q có quen biết ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H1. Trước đây ông Đ1 có nợ tiền ông Q, hiện ông Q đang yêu cầu thi hành án đối với khoản nợ này nên cơ quan thi hành án đã ra quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với hai thửa đất nêu trên. Ông Q cho biết nguồn gốc hai thửa đất là của ông Đ1 nhận chuyển nhượng từ ông X1 và có nhờ ông Q nộp hồ sơ sang tên cho ông Đ1. Ông Q không trực tiếp chứng kiến nhưng qua quan hệ làm ăn thì biết ông Đ1 có nhờ ông Đoàn Quốc D là con bà H1 đứng tên hai thửa đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng do ông Đ1 không có hộ khẩu tại Đồng Nai. Từ trước đến nay, mọi giao dịch và quyết định liên quan đến hai thửa đất đều do ông Đ1 quyết định. Ông Q còn cho biết vào một thời điểm sau khi đất đã được thế chấp tại A1, ông có hỏi mua hai thửa đất của ông Đ1 thì được ông Đ1 trả lời đã nhận cọc của người khác với giá 700.000.000 đồng/01 sào nên không bán nữa; ông Q không biết người đặt cọc là ai. Đối với giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn H4 do ông D và bà H1 cung cấp về việc họ sử dụng đất từ năm 2018, ông Q cho rằng không khách quan vì ông Nguyễn Văn H4 là em ruột của bà Nguyễn Thị H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh đã Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; các

Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; các Điều 117, 124, 131, 133, 292, 317, 319, 365, 500, 501, 502, 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 45 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc là 2.199.989.981 đồng, nợ lãi là 1.159.576.841 đồng, tổng cộng là 3.359.566.822 đồng (ba tỷ ba trăm năm mươi chín triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi hai đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, tức từ ngày 26/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019 và Giấy nhận nợ số 220/19/TD/XIII ngày 28/11/2019 giữa A1 – Chi nhánh Đ3 với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M.

1.3. Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2 không thanh toán đúng, đủ khoản nợ nêu trên thì Công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M với A1 – Chi nhánh Đ3, được công chứng số 012197, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai, để thu hồi nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ1 về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với ông Đoàn Quốc D.

2.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7402, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7403, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ký ngày 10/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M với ông Đoàn Quốc D tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19236, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M với ông Đoàn Quốc D tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Đoàn Quốc D có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ1 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5

và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai, nay là xã A, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ1 về việc buộc ông Đoàn Quốc D bồi thường thiệt hại số tiền 420.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đoàn Quốc D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Đ1.

`Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Quốc D với ông Nguyễn Văn Đ1, được công chứng số 24482, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 147, tờ bản đồ số 05, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án và quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 10/10/2025, ông D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc D, bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D. Ông D, bà H1 cho rằng hai thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai là tài sản ông D đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đ1, bà M. Việc ông D chuyển nhượng lại đất cho ông Đ1 năm 2019 chỉ nhằm để ông Đ1 đứng tên vay Ngân hàng giùm do ông D không đủ điều kiện chứng minh thu nhập. Sau khi vay, ông D, bà H1 là người trả lãi, trả nợ cho Ngân hàng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Quốc D, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ông D, bà H1 chỉ yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, diện tích 14.047,5m² và thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.785,9m², cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 giữa ông D với ông Nguyễn Văn Đ1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại ghi ông D, bà H1 yêu cầu công nhận cả các hợp đồng ngày 10/10/2018 là chưa chính xác.

Luật sư cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/11/2019 chỉ nhằm để ông Đ1 đứng tên vay Ngân hàng TMCP A do ông D không chứng minh được thu nhập. Sau khi ông Đ1 vay số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019, ông D, bà H1 là người thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ đầy đủ nội dung này.

Ngoài ra, giữa ông Đ1, ông D và bà H1 có nhiều mâu thuẫn về việc giao nhận tiền, giao nhận đất, mục đích ký các hợp đồng chuyển nhượng năm 2018 và năm 2019 nhưng cấp sơ thẩm chưa cho các bên đối chất đầy đủ, chưa thu thập lời khai

của người làm chứng liên quan nên có vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H1, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Nguyên đơn VAMC, đại diện Ngân hàng A trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019. Trường hợp không thanh toán thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 147 và thửa đất số 460 để thu hồi nợ. Ngân hàng không đồng ý việc ông D, bà H1 tự nguyện trả nợ thay cho ông Đ1 vì ông Đ1 là người vay và thế chấp tài sản theo hợp đồng đã ký.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 không đồng ý kháng cáo của ông D, bà H1. Ông Đ1 trình bày hai thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đ1, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D năm 2018 chỉ nhằm nhờ ông D đứng tên để vay tiền, không có việc mua bán, giao nhận tiền, giao nhận đất. Đến năm 2019, ông D ký chuyển nhượng lại cho ông Đ1 là để trả lại đất. Việc ông D, bà H1 có chuyển tiền hoặc trả lãi cho Ngân hàng là quan hệ riêng giữa các bên, không chứng minh quyền sử dụng đất thuộc ông D.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ1 trình bày: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018 giữa ông Đ1, bà M với ông D đều là giao dịch giả tạo. Ông D, bà H1 không chứng minh được đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất. Hợp đồng ngày 22/11/2019 thể hiện việc ông D chuyển trả lại đất cho ông Đ1. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông D, bà H1 giao trả đất cho ông Đ1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Kháng cáo của ông Đoàn Quốc D hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm khi thụ lý, giải quyết vụ án chưa xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp, do trong vụ án còn phát sinh yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại liên quan đến bà M1 đã chết năm 2023, cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 và ngày 11/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà M1 với ông Đoàn Quốc D là giao dịch giả tạo, các bên đều thừa nhận việc ký kết không nhằm mục đích chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất. Ông D và bà H1 không chứng minh được việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất cũng như quá trình nhận quản lý, sử dụng đất từ năm 2018. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc hoàn trả đất cho ông Đ1 là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 giữa ông D và ông Đ1, các bên đều thừa nhận không có việc chuyển nhượng thực tế, không giao nhận tiền nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định tại Điều 117 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Quốc D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc D được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, 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, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn Phòng C1, Văn phòng C2, Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và bà Nguyễn Thị Phước X nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 và 297 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nội dung kháng cáo, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất", "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và "Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp. Tuy nhiên, trong vụ án còn phát sinh quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ theo hợp đồng tín dụng do bà M1 đã chết trong quá trình giải quyết vụ án, nên cần xác định bổ sung quan hệ pháp luật "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại". Mặc dù vậy, việc cấp sơ thẩm chưa xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên chỉ là thiếu sót về tố tụng, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Đoàn Quốc D cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đoàn Quốc D.

[2.1] Về nguồn gốc và hiện trạng của tài sản tranh chấp: Hồ sơ thể hiện, ngày 29/01/2016 ông Nguyễn Văn Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 20/8/2018, ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 trên cơ sở hợp thửa 39 và thửa 40. Ngày

23/02/2016, ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận đối với nhiều thửa đất cùng tờ bản đồ số 14, đến ngày 10/9/2018, ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10 trên cơ sở hợp các thửa đất nêu trên.

Các thửa đất tranh chấp gồm: thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.785,9m² và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, diện tích 14.047,5m², cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đây là các thửa đất đã được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP A.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn VAMC: Ngày 27/11/2019, Ngân hàng TMCP A ký Hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M, số tiền vay 4.000.000.000 đồng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Đ1, bà M ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019, thế chấp thửa đất số 147 và thửa đất số 460 nêu trên. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Ông Đ1 thừa nhận khoản vay, thừa nhận nghĩa vụ trả nợ và đồng ý xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán được nợ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VAMC, buộc ông Đ1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà M thanh toán nợ cho VAMC. Đồng thời công nhận quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không trả nợ là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của ông D cho rằng hai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D, việc ông D chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Đ1 theo hợp đồng ngày 22/11/2019 chỉ nhằm để ông Đ1 đứng tên vay Ngân hàng giùm.

Xét thấy, lời trình bày này chưa đủ căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và hợp đồng thế chấp vào ngày 27/11/2019 đều do ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M trực tiếp ký với Ngân hàng TMCP A. Ngân hàng TMCP A2 ngân khoản vay cho ông Đ1, không có tài liệu thể hiện Ngân hàng xác lập quan hệ tín dụng với ông D hoặc xác định ông D là người vay thực tế. Việc ông D, bà H1 có chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ1 hoặc có trả lãi, trả nợ cho Ngân hàng chỉ chứng minh giữa ông D, bà H1 và ông Đ1 có quan hệ tiền bạc riêng hoặc có việc trả thay cho ông Đ1, chưa đủ căn cứ xác định ông D là chủ thể vay hoặc là chủ sử dụng hợp pháp của tài sản thế chấp.

Mặt khác, ông D, bà H1 không cung cấp được tài liệu thể hiện ông Đ1 giao lại toàn bộ hoặc một phần số tiền vay 4.000.000.000 đồng cho ông D quản lý, sử dụng. Ông D, bà H1 cũng không chứng minh được có thỏa thuận bằng văn bản về việc nhờ ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D về nội dung này là phù hợp.

[2.4] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018: Ngày 10/10/2018, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Quốc D tại Văn phòng C2, gồm Hợp đồng công chứng số 7402, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.785,9m² và Hợp đồng công chứng số 7403, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, diện tích

14.047,5m², giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 10.000.000 đồng đối với thửa 147 và 80.000.000 đồng đối với thửa 460.

Ông Đ1 cho rằng việc ký hợp đồng là để nhờ ông D đứng tên vay Ngân hàng giùm, không có giao nhận tiền và không giao nhận đất. Ông D, bà H1 lại cho rằng giá ghi trong hợp đồng thấp là nhằm trốn thuế, sau đó các bên ký lại hợp đồng ngày 11/10/2018 để ghi đúng giá. Như vậy, mặc dù lý do các bên trình bày khác nhau nhưng các bên đều thừa nhận nội dung giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 10/10/2018 không phản ánh đúng sự thật. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng cũng thấp bất thường so với diện tích, giá trị thực tế của tài sản.

Căn cứ Điều 117, Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 là giao dịch giả tạo, không phản ánh đúng ý chí, mục đích thật sự của các bên và tuyên vô hiệu là có căn cứ.

[2.5] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2018 tại Văn phòng C2: Sau khi đã ký hợp đồng ngày 10/10/2018, các bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Trong đó, Hợp đồng công chứng số 19236, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10 ghi giá chuyển nhượng 7.500.000.000 đồng. Hợp đồng công chứng số 19237, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Theo lời trình bày của ông D, bà H1, việc ký lại hợp đồng là do bà H1 không đồng ý việc ghi giá thấp trong hợp đồng ngày 10/10/2018.

Tuy nhiên, ông D, bà H1 không chứng minh được đã giao đủ số tiền 8.000.000.000 đồng chuyển nhượng theo các hợp đồng này cho ông Đ1, bà M. Lời khai về phương thức thanh toán không thống nhất, khi thì cho rằng trả tiền mặt, khi thì cho rằng cấn trừ nợ mua bán cá, khi thì cho rằng trả tiền để ông Đ1 xóa thế chấp và còn nợ 900.000.000 đồng. Những lời khai này không có chứng từ, biên nhận hoặc tài liệu chứng minh.

Đặc biệt, hồ sơ thể hiện ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng ký ngày 10/10/2018, không phải trên cơ sở hợp đồng ngày 11/10/2018. Việc cùng một tài sản, trong hai ngày liên tiếp, các bên ký nhiều hợp đồng chuyển nhượng tại hai tổ chức hành nghề công chứng khác nhau, nhưng không thực hiện thủ tục hủy bỏ hợp đồng trước, cho thấy các giao dịch này không phản ánh đúng bản chất chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 19236 ngày 11/10/2018 đối với thửa đất số 460 là có căn cứ. Đối với Hợp đồng công chứng số 19237 ngày 11/10/2018 đối với thửa đất số 147, do cấp sơ thẩm xác định không thuộc phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu nên không xem xét là phù hợp nguyên tắc Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 giữa ông D và ông Đ1: Ngày 22/11/2019, ông Đoàn Quốc D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 24482, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, chuyển nhượng lại thửa đất số 147 và thửa đất số 460 cho ông

Nguyễn Văn Đ1. Sau đó, ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay 4.000.000.000 đồng.

Ông D, bà H1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/11/2019 chỉ nhằm để ông Đ1 đứng tên vay Ngân hàng giùm. Ông Đ1 cho rằng đây là việc ông D trả lại đất do trước đó chỉ đứng tên giùm. Các bên đều thừa nhận không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ngày 22/11/2019 là giao dịch giả tạo và tuyên vô hiệu là phù hợp với Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, yêu cầu của ông D, bà H1 đề nghị công nhận quyền lợi đối với hai thửa đất hoặc nhận phần giá trị còn lại sau khi xử lý tài sản thế chấp là không có căn cứ.

[2.7] Đối với chứng cứ về việc ông D, bà H1 trả lãi, trả nợ cho Ngân hàng, xét thấy đây là chứng cứ cần được xem xét, tuy nhiên, việc một người không đứng tên trong hợp đồng tín dụng nộp tiền vào tài khoản của người vay hoặc trả thay nghĩa vụ cho người vay không làm phát sinh đương nhiên quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp. Nếu ông D, bà H1 cho rằng đã trả tiền thay ông Đ1 hoặc có quan hệ vay mượn, nhờ đứng tên với ông Đ1 thì có quyền khởi kiện ông Đ1, bà M1 bằng vụ án khác để yêu cầu giải quyết khoản tiền này.

Trong vụ án này, ông D, bà H1 không có yêu cầu độc lập về việc buộc ông Đ1 hoàn trả các khoản tiền đã trả thay, cũng không chứng minh được số tiền vay của Ngân hàng sau khi giải ngân được giao cho ông D sử dụng. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H1 đối với chứng cứ trả lãi, trả nợ này.

[2.8] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019 được ký giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M, đối tượng thế chấp là thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.785,9m² và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, diện tích 14.047,5m², cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Tại thời điểm nhận thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ1, tài sản không thể hiện đang bị tranh chấp, hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình nên quyền lợi của Ngân hàng được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm. Việc cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp, VAMC yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu bên vay không thanh toán nợ là có căn cứ.

[2.9] Về hậu quả pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018, hợp đồng ngày 11/10/2018 đối với thửa 460 và hợp đồng ngày 22/11/2019 đều không phản ánh đúng bản chất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chứng minh được việc giao nhận tiền chuyển nhượng, nên cấp sơ thẩm áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xử lý hậu quả giao dịch vô hiệu là phù hợp.

Thửa đất số 147 và thửa đất số 460 có nguồn gốc ban đầu của ông Đ1, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ1 và đã được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông D, bà H1 giao trả thửa đất số 147,

tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Đ1 để bảo đảm xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ.

[2.10] Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ1 về việc buộc ông D bồi thường thiệt hại số tiền 420.000.000 đồng do việc khởi kiện làm kéo dài vụ án: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là đúng, vì việc ông Duy thực H5 quyền yêu cầu độc lập, quyền khởi kiện là quyền tố tụng hợp pháp, không phải hành vi trái pháp luật theo Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.11] Sai sót của cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nội dung vụ án là có căn cứ, tuy nhiên phần quyết định còn có sai sót trong cách tuyên án. Cụ thể, cấp sơ thẩm tuyên "chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đoàn Quốc D" là chưa chính xác, vì Tòa án chỉ chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019, không chấp nhận yêu cầu xác định quyền sử dụng đất thuộc ông D hoặc giao giá trị còn lại của tài sản cho ông D. Do đó, cần sửa lại là "chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đoàn Quốc D".

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị M đã chết, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2 là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà M. Cấp sơ thẩm buộc những người này thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng chưa tuyên rõ việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết để lại chỉ trong phạm vi di sản của bà M là chưa phù hợp Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần sửa cách tuyên án cho đúng quy định pháp luật.

[3] Từ các phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Quốc D, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh về nội dung, sửa cách tuyên án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đoàn Quốc D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Quốc D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh về cách tuyên án.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 117, 124, 131, 133, 292, 317, 319, 365, 500, 501, 502, 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 45 Luật Đất đai 2024; Điều 26, Điều

27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1, ông Nguyễn Thanh Đ2.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1, ông Nguyễn Thanh Đ2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ vay gốc là 2.199.989.981 đồng, nợ lãi là 1.159.576.841. Tổng nợ gốc và lãi là 3.359.566.822 đồng (Ba tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi hai đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 26/9/2025) 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 các bên thỏa thuận theo hợp đồng cho vay từng lần số 220/19/TD/XIII ngày 27/11/2019 và giấy nhận nợ số 220/19/TD/XIII ngày 28/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Đ3 với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M.

1.3. Trường hợp ông Đ1, bà N, bà N1, ông Đ2 không thanh toán đúng, đủ nợ thì Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) có quyền phát mãi xử lý tài sản bảo đảm hoặc có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/19/TC/XIII ngày 27/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Đ3 theo số công chứng 012197 quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn Đ1 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với ông Đoàn Quốc D.

2.1 Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7402 quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7403 quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ký ngày 10/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M với ông Đoàn Quốc D tại Văn phòng công chứng Bình An tỉnh C2 đối với thửa đất số 460 tờ bản đồ số 10, thửa số 147 tờ bản đồ số 05 cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19236 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị M với ông Đoàn Quốc D tại Văn phòng công chứng Hồ Nai tỉnh C2 đối với thửa đất số 460 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Đoàn Quốc D có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ1 quyền sử dụng đất thửa số 147 tờ bản đồ số 5 và thửa số 460

tờ bản đồ số 10, cùng toạ lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ1 về yêu cầu ông Đoàn Quốc D bồi thường thiệt hại số tiền 420.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đoàn Quốc D, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 24482, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 giữa ông Đoàn Quốc D và ông Nguyễn Văn Đ1 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 460, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu. Không chấp nhận các yêu cầu khác của ông D, bà H1 về việc xác định quyền sử dụng đất thuộc ông D.

5. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M gồm ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 và ông Nguyễn Thanh Đ2, chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản thanh toán khoản nợ của bà Nguyễn Thị M đối với Công ty N3 Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam trong phạm vi di sản do bà Nguyễn Thị M để lại.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Thanh Đ2, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền 5.400.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm nghìn đồng) và có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

Ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 39.565.000 đồng (Ba mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) và có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đoàn Quốc D. Ông Đoàn Quốc D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 39.565.000 đồng (Ba mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng), đối trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp nên được xem là đã nộp xong.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam không phải chịu án phí, hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.663.000 đồng (Bốn mươi mốt triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0007885 ngày 29/11/2023 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Thanh Đ2, bà Nguyễn Thị Yến N, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí là 99.191.000 đồng (Chín mươi chín triệu, một trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu số tiền án phí là 21.100.000 đồng (Hai mươi mốt triệu, một trăm nghìn đồng). Ông Đ1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.775.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002745 ngày 09/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền án phí phải tiếp tục nộp là 18.325.000 đồng (Mười tám triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Đoàn Quốc D phải chịu án phí là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), ông D được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0002632 ngày 16/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền án phí còn phải tiếp tục nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

8 .Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Quốc D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011338 ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

10. 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 8 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng