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

Bản án số: 669/2025/DS-PT
Ngày 23-9-2025
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tho– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 300/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng (Toà án nhân dân Khu vực 9 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 483/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Mai Văn H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1974.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1982 .

Cùng địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần L2 (tên gọi cũ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B).

Địa chỉ: LPB T, Số B, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1997, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 - Chi nhánh L3.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024)

3. Văn phòng C.

Địa chỉ: Khu phố G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: ông Đặng Trung T1, Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các văn bản trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Mai Văn H trình bày:

Do cần tiền để đáo hạn Ngân hàng nên vào ngày 09/6/2023, ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L có vay của ông số tiền 550.000.000đồng, lãi suất vay thỏa thuận là 3%/tháng. Để làm tin, ông S bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng C, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng ghi nhầm số tiền là 500.000.000 đồng. Bà L, ông S có hẹn sau khi đáo hạn cho ngân hàng sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để trả nợ cho ông, nên từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2023 đến nay ông không thực hiện thủ tục đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi vay đến tháng 11/2023 thì ông S, bà L có trả được cho ông số tiền 100.000.000 đồng tiền gốc và 82.500.000 đồng tiền lãi. Từ ngày 18/11/2023 đến ngày 18/3/2024, do bà L, ông S không có trả lãi nên hai bên thỏa thuận cộng dồn gốc và lãi thì bà L, ông S còn nợ số tiền 500.000.000 đồng (tiền gốc là 450.000.000 và tiền lãi là 50.000.000 đồng). Ông S, bà L có hẹn đến ngày 30/4/2024 sẽ trả lãi và hoàn lại cho ông ½ số tiền gốc nhưng đến hẹn ông S, bà L không trả.

Trong đơn khởi kiện, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2023, buộc ông S bà L chuyển nhượng cho ông H 400m^2 đất của thửa 1569; 1.927m^2 đất thuộc thửa 1789, thửa 1790 cùng tờ bản đồ số 4. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L liên đới trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật là 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 18/3/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ông Mai Văn H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L. Ông Mai Văn H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Bị ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị L. Ngày 09/6/2023 do cần tiền để đáo hạn Ngân hàng nên tại Ngân hàng N chi nhánh huyện T, ông và bà L có vay của ông Mai Văn H số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng và vợ chồng ông có đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, đảm bảo cho khoản vay trên nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền 500.000.000 đồng đối với các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2019. Vợ chồng ông có hứa sau khi đáo hạn ngân hàng sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ cho ông H. Đến tháng 11/2023 ông và bà L có vay của Ngân hàng B để trả nợ nhưng sau khi vay xong bà L bỏ nhà đi đâu ông không biết. Nay ông xác định từ khi vay đến tháng 11/2023 thì bà L có trả cho vợ chồng ông H được 100.000.000 đồng tiền gốc cùng với tiền lãi là 82.500.000đồng. Từ ngày 18/11/2023 đến ngày 18/3/2024, do không có trả lãi nên hai bên thỏa thuận cộng dồn gốc và lãi thì bà L, ông S còn thiếu nợ ông H số tiền 500.000.000 đồng. Nay ông đồng ý liên đới với bà Lê Thị L trả cho ông Mai Văn H số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật là 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 18/3/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ông Nguyễn Thanh S đồng ý liên đới với vợ ông là bà Lê Thị L trả cho Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/7/2024 là 646.052.512 đồng (600.000.000 đồng tiền gốc + 45.783.507 đồng tiền lãi + 269.005 đồng lãi suất chậm trả) và đồng ý tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

Ông Nguyễn Thanh S đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nguyễn Thanh S đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) với vợ chồng ông được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày thống nhất với ý kiến của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP L2 do ông Nguyễn Bá T và ông Võ Văn Ư đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L có vay vốn tại Ngân hàng TMCP L2 (tên gọi cũ: Ngân hàng TMCP B) theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD17D2023376 ngày 15/11/2023 để vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 17/11/2023 đến hết ngày 16/11/2024 với lãi suất 9,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm, mục đích vay là nuôi cá tra giống và nuôi bò vỗ béo, kỳ hạn trả lãi 06 tháng 01 lần theo dư nợ thực tế vào ngày 25 của kỳ trả lãi, kỳ trả gần nhất vào ngày 25/6/2024. Ông S, bà L có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-

SCC/HĐGD đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2019.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông S, bà L, tuy nhiên ông S, bà L chưa thanh toàn nợ gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông S, bà L vẫn không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng ý kết nên Ngân hàng thương mại cổ phần L2 (tên gọi cũ: Ngân hàng thương mại cổ phần B) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L liên đới trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 19/7/2024 là 646.052.512 đồng (600.000.000 đồng tiền gốc + 45.783.507 đồng tiền lãi + 269.005 đồng lãi suất chậm trả). Yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S, bà L được ký kết ngày 09/6/2023, Ngân hàng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An thì tại thời điểm thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, ông S, bà L đã cung cấp cho Ngân hàng bản xác nhận tình trạng đất, Ủy ban nhân dân xã H B xác nhận các thửa đất do ông S, bà L trực tiếp quản lý và sử dụng, không có tranh chấp, khiếu nại, không bị kê biên, thu hồi hay nằm trong khu quy hoạch. Ngân hàng đã đi xác minh thực tế tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) với ông S, bà L được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực nên Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của ông H, ông S về việc hủy hợp đồng thế chấp này.

Trong văn bản số 41/CV-VPCCĐTT ngày 25 tháng 7 năm 2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S, bà L ngày 09/6/2023, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ nên việc công chứng được thực hiện đúng nguyên tắc hành nghề và trình tự thủ tục công chứng theo quy định. Việc công chứng hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP B với ông S, bà L thì tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ, các đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ. Công chứng viên đã tra cứu lịch sử giao dịch tài sản có liên quan nhưng phần mềm không hiển thị thông tin, không hiển thị các giao dịch có liên quan và đảm bảo quyền lợi người dân nên Văn phòng công chứng đã chứng thực hợp đồng thế chấp. Đồng thời Văn phòng công chứng xin giải quyết vắng mặt.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng (Toà án nhân dân Khu vực 9 – Tây Ninh) đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, các Điều 116, 117, 120, 280, 288, 317, 327, 423, 424, 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H đối với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Mai Văn H với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L đối với các thửa đất số 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2019.

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Mai Văn H tổng số tiền 556.993.000 đồng (trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 56.993.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L2 đối với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP L2 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/7/2024 là 646.052.512 đồng (trong đó 600.000.000 đồng tiền gốc + 45.783.507 đồng tiền lãi + 269.005 đồng lãi suất chậm trả). Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L2 đối với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L về việc tranh chấp "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2019.

Buộc Ngân hàng TMCP L2 phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 tại các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An do UBND

huyện T cấp ngày 13/5/2019 do ông Nguyễn Thanh S đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Mai Văn H tổng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản số tiền 20.740.000 đồng.

5. Về án phí: Buộc Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L phải liên đới chịu 48.091.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002051 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Buộc Ngân hàng TMCP L2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 14.920.000 đồng theo biên lai số 0002152 ngày 29/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, Long An. Ngân hàng L2 được hoàn trả số tiền chênh lệch thông qua chi nhánh tỉnh Long An số tiền 14.620.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D2023187 ngày 15/11/2023 đối với tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1789, 1790, 1569 cùng tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 306438, CP 306439, CP 306451 số vào sổ cấp GCN: CH07389, CH07390, CH07391 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2019. Ưu tiên thanh toán cho ngân hàng khi xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 1789, 1790, 1569 cùng tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ngân hàng tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D2023187 ngày 15/11/2023.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Mai Văn H không rút đơn khởi kiện, trình bày cho rằng, ông H cho ông S bà L vay tiền, hai bên có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với hình thức chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng được lập trước thời điểm ông S bà L ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, ông H không có lỗi trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, chỉ có ông S bà L và Văn phòng công chứng có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của phía Ngân hàng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 do ông Nguyễn Bá T đại diện không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ngân hàng và ông S bà L được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên cần được bảo vệ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S bà L chỉ ký trên giấy tờ, thực tế thì ông S bà L vẫn là người trực tiếp sử dụng đất nên ông H không thực hiện thủ tục đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần L2 thấy rằng:

Ông Mai Văn H và ông Nguyễn Thanh S trình bày thống nhất, ông H có cho ông S, bà L vay số tiền 550.000.000đồng, hai bên thoả thuận lãi suất 3%/tháng. Để bảo đảm cho khoản vay này, ông S, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Văn H vào ngày 09/6/2023, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất 1789, 1790, 1569, tờ bản đồ số 4, đất tại xã H, huyện T. Các bên cũng thừa nhận từ khi vay đến tháng 11/2023 thì ông S, bà Lê Thị L có trả 100.000.0000đồng tiền gốc và 82.500.000đồng tiền lãi.

Xét thấy, các bên đều thừa nhận, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay số tiền 550.000.000đồng giữa ông H với ông S, bà L, đồng thời các bên cũng thừa nhận chưa thực hiện đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định, vì việc ký hợp đồng nhằm cấn trừ nợ, giữa ông H và ông S, bà L không có việc giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Toàn bộ đất và công trình trên đất vẫn do vợ chồng ông S, bà quản lý, sử dụng. Ông H và ông S đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông S đồng ý trả lại số tiền gốc và lãi suất theo yêu cầu của ông H.

Đối với Hợp đồng thế quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L ngày 15/11/2023 được công chứng tại VPCC Đặng Trung T1. Thấy rằng, việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thực tế, xác nhận chủ tài sản, khảo sát hiện trạng thửa đất 1789, 1790, 1569, tờ bản đồ số 4, đất tại xã H, huyện T, đất vẫn do ông S, bà L sử dụng, đất không tranh chấp, không bị khiếu nại hay bị giải toả kê biên phải thi hành án.

Theo Công văn số 42/CV-VPCCĐTT ngày 25/7/2024 của Văn phòng C thì việc Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng thế chấp số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L ngày 15/11/2023, số chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An là đúng quy định của pháp luật công chứng, đồng thời thực hiện tra cứu lịch sử giao dịch tài sản liên quan, tuy nhiên phần mềm không truy xuất được thông tin, không hiển thị các giao dịch liên quan đến các quyền sử dụng đất. Do đó, giữa Ngân hàng và ông S, bà L có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các GCN.QSD đất số CP306438, CP306439, CP306451 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2019 đúng quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt, Toà án đã thực hiện thủ tục triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, Văn phòng C vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ông Mai Văn H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L liên đới trả số tiền 500.000.000 đồng cùng mức lãi suất theo quy định của pháp luật là 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 18/3/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Ông H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L. Ông Mai Văn H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 yêu cầu ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L liên đới trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/7/2024 là 646.052.512đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L thanh toán toàn bộ khoản nợ, không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H.

[3.2] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Mai Văn H với ông Nguyễn Thanh S bà Lê Thị L, buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Mai Văn H số tiền 556.993.000 đồng; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần L2, buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần L2 số tiền 646.052.512đồng, không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023, buộc Ngân hàng thương mại Cổ phần L2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 tại các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số cho ông Nguyễn Thanh S nên Ngân hàng Thương mại cổ phần L2 kháng cáo

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp thấy rằng:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L2) với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

Hợp đồng đảm bảo điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 317, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai 2013.

[4.2] Vào thời điểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2) giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L ngày 15/11/2023 đối với các thửa đất số 1789, 1790, 1569 cùng tờ bản đồ số 4 thì trước đó ngày 09/6/2023 ông S bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất này cho ông Mai Thanh H2 nhưng ông H2 chưa lập thủ tục đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Việc cùng một tài sản được sử dụng để xác lập nhiều giao dịch hợp đồng, xuất phát từ hành vi gian dối của ông S, bà L và sự thiếu trách nhiệm trong tra cứu của Văn phòng C. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H2 với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L được các bên thừa nhận là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, điều này có nghĩa là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H2 với ông S và bà L vô hiệu trước khi ông S bà L xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng, mà chỉ xác lập nghĩa vụ theo hợp đồng vay. Như vậy, quyền sử dụng các thửa đất số 1789, 1790, 1569 cùng tờ bản đồ số 4 thực tế vẫn thuộc ông S, bà L, ông H2 không trở thành chủ thể quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng phát sinh hiệu lực để làm căn cứ tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là mâu thuẫn và chưa phù hợp pháp luật. Chính vì vậy Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực là chưa đúng quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự.

[4.3] Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2, bác yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông H2, sửa một phần bản án sơ thẩm. Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[5] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông H2 yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông S bà L và Ngân hàng nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Ngân hàng là không đúng yêu cầu khởi kiện, vì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba và Ngân hàng không có tranh chấp về hợp đồng này chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông S bà L không có khả năng thanh toán tiền.

[6] Tại phiên toà, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2, sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 kháng cáo được chấp nhận, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại Cổ phần L2.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 17/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng (Toà án nhân dân Khu vực 9 – Tây Ninh).

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 317, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 29 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 ông Mai Văn H đối với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2023 được Văn phòng C chứng thực số 1209 quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Mai Văn H với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L đối với các thửa đất số 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2019.

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Mai Văn H tổng số tiền 556.993.000đồng (trong đó tiền gốc là 500.000.000đồng và tiền lãi là 56.993.000đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 đối với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L2 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/7/2024 là 646.052.512 đồng (trong đó 600.000.000 đồng tiền gốc + 45.783.507 đồng tiền lãi + 269.005 đồng lãi suất chậm trả). Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC17D202387 ngày 15/11/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L2) với ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L được Văn phòng C chứng thực số 2580 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa 1789, 1790, 1569 tờ bản đồ số 04 tọa

lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP306438, CP306439, CP306451 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/5/2019.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Mai Văn H tổng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản số tiền 20.740.000 đồng.

5. Về án phí:

Ông Mai Văn H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiềm tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002051 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Tây Ninh).

Ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L phải liên đới chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch do vô hiệu hợp đồng và 48.091.365 đồng tiền án phí trên tổng số tiền trả cho ông Mai Văn H và Ngân hàng Thương mại cổ phần L2.

Ngân hàng Thương mại cổ phần L2 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L2 14.920.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002152 ngày 29/7/2024 và 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai số 0001729 ngày 23/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 9- Tây Ninh).

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 9 – TN;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS KV 9- TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga