

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 188/2025/DS-PT

Ngày 17/4/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế
chấp tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Võ Bích Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 622/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974.

Bà **Đỗ Kim D**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số A X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị Y. Địa chỉ: Số B, đường số D, KDC H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông **Trần Thanh T1**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số G đường số E (khu B), KDC H, khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Văn phòng C (Tên gọi cũ: Văn phòng C)

Địa chỉ: Số B, N, khu dân cư I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Địa chỉ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N: Số G, L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt), tầng B Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q: Ông Nguyễn Văn Hoàng P – Chuyên viên xử lý nợ.

4. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số C, N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: 1. Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Kim D là nguyên đơn.*

2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

Nguyên trước đây, vào ngày 13/10/2022 vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Kim D có vay của ông Trần Thanh T1 số tiền 3.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn cho vay tính từ ngày 13/10/2022 đến ngày 13/4/2023. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T1 yêu cầu ông bà ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1588, tờ bản đồ số: 35, diện tích: 108.00m², địa chỉ KDC C - H, P. A, Q. N, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 379727, số vào sổ cấp GCN: CH04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/6/2012) đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Kim D cho ông Trần Thanh T1.

Bên cạnh đó, ông T1 còn yêu cầu ông bà phải ký thêm “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để chuyển nhượng thửa đất số 1588 nêu trên sang tên ông T1. Do đó, cùng ngày 13/10/2022, ông bà đã đến Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) chứng nhận ngày 13/10/2022, số công chứng: 5225, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Đây là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay 3.500.000.000 đồng. Thực hiện theo hợp đồng vay, hàng tháng ông bà đều thực hiện việc đóng lãi và có trả một phần nợ gốc cho phía bị đơn. Hiện tại số tiền nợ gốc ông bà còn nợ lại khoảng gần 3.000.000.000 đồng. Nay đã hết thời hạn cho vay theo thỏa thuận, ông bà

đã nhiều lần liên hệ ông T1 để trả lại số tiền nợ gốc còn lại và yêu cầu phía ông T1 thực hiện việc chuyển nhượng sang tên thửa đất số 1588 nêu trên cho ông bà. Tuy nhiên, phía ông T1 cố tình tránh né, không trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà.

Nên nguyên đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) công chứng ngày 13/10/2022, số công chứng: 5225, quyển số 01/2022 do giả cách.

- Hủy xác nhận chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 14/6/2012) đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Thanh T1.

- Buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn. Trong trường hợp bị đơn không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại cho nguyên đơn.

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6826402.22.630 được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 26/12/2022, số công chứng: 8014, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HSGD giữa bên thế chấp ông Trần Thanh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Q, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 1588, tờ bản đồ số: 35, diện tích: 108.00m², tọa lạc tại: KDC C - H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 379727, số vào sổ CH 04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/6/2012, chỉnh lý biến động ngày 17/11/2022).

- Đối với số tiền vay 3.500.000.000 đồng. Trong thời gian qua, nguyên đơn đã trả cho bị đơn tạm tính tổng cộng là 1.345.000.000 đồng (lãi từ 13/10/2022-13/01/2023 (thời gian 03 tháng) là 315.000.000 đồng (lần 1: 105.000.000 đồng trừ vào số tiền vay 3,5 tỷ; lần 2: chuyển khoản vào ngày 24/11/2022 số tiền 105.000.000 đồng; lần 3: đưa tiền mặt số tiền 105.000.000 đồng, không làm biên nhận) và trả nợ gốc là: 1.030.000.000 đồng trả bằng hình thức chuyển khoản. Cụ thể:

- Lần 1: bà D chuyển 30 triệu đồng vào ngày 16/12/2022;

- Lần 2: bà D chuyển 20 triệu đồng vào ngày 02/3/2023;

- Lần 3: Bà D chuyển 80 triệu đồng vào ngày 16/3/2023;

- Lần 4: bà D chuyển 100 triệu đồng vào ngày 04/4/2023;

- Lần 5: bà D chuyển 2 lần tổng số tiền 800 triệu cùng ngày 06/4/2023.

Lãi suất nguyên đơn đóng cho bị đơn là 3%/tháng từ 13/10/2022 đến 13/01/2023, yêu cầu tính trừ số tiền lãi vượt quy định pháp luật trừ vào số tiền

nợ gốc. Tạm tính đến ngày 27/10/2013, nguyên đơn chỉ còn nợ gốc: 2.323.520.317 đồng và nợ lãi chưa trả là 413.315.792 đồng. Nguyên đơn đồng ý thông nhất trả cho bị đơn số tiền này.

Không đồng ý việc bị đơn cho rằng nguyên đơn nợ số tiền 105.000.000 đồng theo biên nhận ngày 21/02/2023, vì đây là tiền lãi, không phải số tiền bị đơn đưa cho nguyên đơn mượn thêm mặc dù trong biên nhận không nói rõ số tiền lãi do giữa các bên thoả thuận.

Đối với số tiền 210.000.000 đồng theo biên nhận ngày 23/12/2022 là số tiền nợ nằm trong tổng số tiền 3.500.000.000 đồng, không phải số tiền mượn thêm của bị đơn.

** Theo đơn phản tố và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Ông Trần Thanh T1 đồng ý với nguyên đơn là Hợp đồng chuyển nhượng trên là nhằm mục đích thế chấp và cho vay tiền, nguyên đơn đã nhận của ông tổng cộng số tiền là 3.815.000.000 đồng gồm 3.500.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp và vào ngày 23/12/2022 nguyên đơn có nhận thêm của ông số tiền 210.000.000 đồng, đến ngày 21/02/2023 nguyên đơn nhận thêm của ông số tiền 105.000.000 đồng. Quá trình vay nợ thì nguyên đơn có trả cho ông số tiền 900.000.000 đồng gồm ngày 04/04/2023 nguyên đơn chuyển cho ông số tiền 100.000.000 đồng và đến ngày 06/04/2023 nguyên đơn chuyển 02 lần cho ông T1 tổng số tiền 800.000.000 đồng (gồm: 450.000.000 đồng và 350.000.000 đồng), đến nay thì không thanh toán nữa. Nguyên đơn không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác từ khi nhận tiền của ông cho đến nay. Do đó, ông T1 làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Kim D phải trả cho ông T1 số tiền nợ gốc là 2.915.000.000 đồng và lãi trên số tiền nợ gốc từ ngày 13/10/2022 đến ngày 27/10/2023 với mức lãi suất là 20%/năm với số tiền lãi tạm tính là 671.818.599 đồng.

Đồng thời buộc ông T và bà D phải tiếp tục chịu lãi từ ngày 28/10/2023 đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/năm trên số tiền nợ. Bị đơn chưa nhận lãi của nguyên đơn nên không đồng ý trừ lãi vào vượt mức quy định vào nợ gốc như ý kiến nguyên đơn.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) công chứng ngày 13/10/2022, số công chứng: 5225, quyển số 01/2022 do giả cách.

+ Hủy xác nhận chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 14/6/2012) đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Thanh T1.

+ Và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn.

→ Bị đơn chỉ đồng ý khi nguyên đơn trả đủ tiền nợ cho bị đơn như đã trình bày phần trên.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc yêu cầu ông T1 trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/7/2024: 4.308.284.898 đồng (gồm nợ gốc: 4.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 38.608.734 đồng; lãi quá hạn: 269.676.164 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 24/7/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ, mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng các bên ký kết. Phía bị đơn đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ nêu trên. Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp do đang tranh chấp với nguyên đơn nên đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp nguyên đơn trả đủ tiền cho bị đơn, bị đơn sẽ trả nợ Ngân hàng giải chấp lấy tài sản trả cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, trong trường hợp nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được về việc nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn tổng cộng gốc và lãi là 4.000.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không có tiền trả cho bị đơn thì bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn vay Ngân hàng số tiền 4.000.000.000 đồng để nguyên đơn có tiền trả nợ cho bị đơn.

Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu phản tố. Yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 03 khoản nợ gốc tổng cộng là: 2.915.000.000 đồng (gồm: khoản nợ gốc 1: 2.600.000.000 đồng + khoản nợ gốc 2: 210.000.000 đồng và khoản nợ gốc 3: 105.000.000 đồng) và lãi tạm tính từ ngày 13/10/2022 đến ngày 01/8/2024 là: 1.121.796.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là: 4.036.796.299 đồng, mức lãi suất 1.66%/tháng.

** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:*

- Rút lại một phần yêu cầu độc lập. Cụ thể, Ngân hàng rút lại yêu cầu đối với:

+ Hợp đồng tín dụng số 4853946.22 ngày 08/6/2022 với số tiền là 6.170.312.341 đồng.

+ Yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 21, địa chỉ: Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD621813, vào sổ cấp GCN số: CS07360 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/6/2022, đứng tên ông Trần Thanh T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9360068.22.630 ngày 06/7/2022.

- Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu độc lập với Hợp đồng tín dụng số 9224410.22 ngày 22/12/2022, Hợp đồng tín dụng số 8056619.23 ngày 13/9/2023, Hợp đồng tín dụng số 9080800.24 ngày 19/3/2024, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6828402.22.630 ngày 26/12/2022. Ngân hàng yêu cầu ông T1 trả tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/7/2024:

4.308.284.898 đồng (gồm nợ gốc: 4.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 38.608.734 đồng; lãi quá hạn: 269.676.164 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 24/7/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ, mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng các bên ký kết. Trong trường hợp không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1588, tờ bản đồ số: 35, địa chỉ: KDC C - H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 379727, sổ vào sổ cấp GCN: CH04695 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/6/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T1 ngày 17/11/2022.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn; huỷ Hợp đồng thế chấp và huỷ chỉnh lý sang tên bị đơn thì Ngân hàng không đồng ý. Do Ngân hàng không biết việc thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn. Ngân hàng nhận thế chấp đúng quy định pháp luật, tài sản đứng tên ông T1 nên Ngân hàng cho ông T1 vay và nhận thế chấp tài sản của ông T1. Tài sản thế chấp đã được thẩm định và định giá đúng quy định. Biên bản thẩm định và chứng thư thẩm định giá cung cấp sau cho Tòa án. Khi thẩm định tài sản thế chấp có ông T1 chỉ tài sản và người quản lý tài sản là ông T, bà D- nguyên đơn dẫn Ngân hàng xem nhà, nguyên đơn biết việc ông T1 vay Ngân hàng và thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Ngân hàng ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày:*

Ngày 26/12/2022 Văn phòng C có công chứng Hợp đồng thế chấp số 8014, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Bên thế chấp: Ông Trần Thanh T1 có yêu cầu Văn phòng Công chứng công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Q (V) Chi nhánh C1.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 1588, tờ bản đồ số: 35, diện tích: 108.00m², tọa lạc tại: KDC C - H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 379727, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 19/06/2012). Các đương sự nêu trên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan. Suu tra trên hệ thống thông tin công chứng không có bất cứ ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy yêu cầu của đương sự là hợp lệ, Văn phòng Công chứng đã công chứng Hợp đồng thế chấp nêu trên. Ngoài Hợp đồng thế chấp nêu trên, công chứng viên không ký, chứng nhận bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc chấm dứt, huỷ bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho đến thời điểm này. Văn phòng C xin được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như quá trình xét xử của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5225, quyền số 01/2022/TP/CC-*

SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thanh T1 đã được Công chứng viên Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng C đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D và ông Trần Thanh T1 đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/10/2022 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D trả cho ông Trần Thanh T1 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/9/2024 là 3.228.210.000 đồng (Trong đó: nợ gốc 2.376.200.000 đồng; nợ lãi: 825.010.000 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 13/9/2024 cho đến khi nguyên đơn thanh toán xong nợ cho bị đơn với mức lãi suất 20%/năm (tương đương 1.66%/tháng)

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D trả cho ông Trần Thanh T1 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/9/2024 là: 342.278.000 đồng (Trong đó: nợ gốc 315.000.000 đồng; nợ lãi: 27.278.000 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 13/9/2024 cho đến khi nguyên đơn thanh toán xong nợ cho bị đơn với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0.83%/tháng).

- Buộc ông Trần Thanh T1 trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/9/2024 là: 4.435.943.322 đồng (gồm nợ gốc: 4.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 52.352.227 đồng; lãi quá hạn: 383.591.095 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 11/9/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ, mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng các bên ký kết.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 26/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Thanh T1 công chứng tại Văn phòng C vô hiệu.

- Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Thanh T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 14/6/2012 cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D; chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 17/11/2022; chỉnh lý thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 26/12/2022 (bản chính) đối với các thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại:

KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trong trường hợp Ngân hàng và ông Trần Thanh T1 không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D theo quy định pháp luật.

- Huỷ chỉnh lý biến động xác nhận chuyển nhượng ông Trần Thanh T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 17/11/2022 đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Huỷ chỉnh lý thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 26/12/2022 đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc trong trường hợp ông Trần Thanh T1 không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D về việc cho rằng số tiền 105.000.000 là tiền nợ lãi và số tiền 210.000.000 đồng là khoản tiền nợ trong khoản nợ vay 3.500.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T1 về việc cho rằng số tiền nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D chuyển khoản 3 lần tổng số tiền 130.000.000 đồng là tiền nguyên đơn nợ bị đơn tiền gạo.

- Về chi phí thẩm định: Ông Trần Thanh T1 phải chịu 3.000.000 đồng nhưng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Nên ông Trần Thanh T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D số tiền trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- + Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D phải chịu 103.409.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà D được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001443 ngày 02/8/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000855 ngày 25/01/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ông T, bà D phải nộp thêm số tiền 102.809.700 đồng.

- + Bị đơn ông Trần Thanh T1 phải chịu 112.736.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bị đơn được khấu trừ 52.860.000 đồng theo biên lai thu số 0000618 ngày 01/12/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ông T1 phải nộp thêm số tiền 59.876.000 đồng.

- + Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 59.137.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp theo biên lai thu 0001452 ngày

11/6/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ngân hàng được nhận lại 58.837.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 24/9/2024, nguyên đơn cho rằng việc Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 210.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/9/2024 và 105.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 21/02/2023 cùng tiền lãi phát sinh là không đúng sự thật, gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn về các khoản này.

Tại đơn kháng cáo của 23/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng cho rằng, việc Toà án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp ngày 26/12/2022 giữa ông Trần Thanh T1 và Ngân hàng thiếu căn cứ, chưa làm rõ sự thật khách quan vụ án và chưa áp dụng đúng quy định của pháp luật dẫn đến làm ảnh hưởng nghiêm trọng lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, đối với kháng cáo của nguyên đơn, trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì nguyên đơn đã nhận đủ 3 tỷ đồng, hai khoản vay còn lại là độc lập nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đối với kháng cáo của Ngân hàng, tài sản trên đất là do nguyên đơn đang quản lý sử dụng, quá trình thẩm định cho vay, Ngân hàng không có tài liệu chứng minh việc nguyên đơn biết việc thế chấp nên Ngân hàng không phải là bên ngay tình. Do vậy, kháng cáo của Ngân hàng cũng không có căn cứ, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng tổng số tiền 315 triệu đồng theo các biên nhận ngày 23/12/2022 và 21/02/2023 nằm trong số tiền đã vay của bị đơn (3,5 tỷ đồng) nên đề nghị được khấu trừ trong nghĩa vụ trả nợ. Thấy rằng, tại

Biên nhận nợ ngày 23/12/2022 với số tiền 210 triệu đồng có thể hiện rõ nội dung nhận tiền theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số giấy chứng nhận BI379772 vào sổ cấp giấy CN CH04695 ngày 19/6/2012. Đây là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã thế chấp cho bị đơn. Do vậy, nguyên đơn cho rằng số tiền này nằm trong số tiền của hợp đồng thế chấp (3,5 tỷ đồng) trước đó là có căn cứ chấp nhận. Đối với Biên nhận ngày 21/02/2023 với số tiền 105 triệu đồng, nội dung biên nhận chỉ thể hiện nhận tiền, không đề cập nội dung nhận tiền vì lý do gì nên không có căn cứ xác định số tiền này thuộc hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính từ ngày 21/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (12/9/2024) là:

$105.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 18 \text{ tháng} 27 \text{ ngày} = 16.326.100 \text{ đồng}.$

Vốn và lãi là: $105.000.000 \text{ đồng} + 16.326.100 \text{ đồng} = 121.326.100 \text{ đồng}.$

[3] Theo đơn kháng cáo, Ngân hàng cho rằng hợp đồng thế chấp là đảm bảo thủ tục và đúng quy định nên có hiệu lực. Thấy rằng, tại mục 3.0 của hợp đồng thế chấp thể hiện, tài sản bảo đảm còn bao gồm cả tài sản trên đất. Thực tế trên đất có căn nhà 1 trệt 2 lầu của nguyên đơn. Căn nhà này cũng có giấy phép xây dựng hợp pháp. Tại Thông báo kết quả định giá tài sản (Bút lục 288 – 291) cũng có ghi nhận căn nhà này. Ngân hàng cung cấp các ảnh chụp căn nhà nhưng không có tài liệu chứng minh nguyên đơn biết việc thế chấp nhà đất. Trong khi đó, nhà đất hiện tại do nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Điều đó cho thấy Ngân hàng không phải là bên ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu là đúng pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng không có cơ sở chấp nhận.

[4] Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, đồng thời điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Ngân hàng chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D và ông Trần Thanh T1 đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/10/2022 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 26/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Thanh T1 công chứng tại Văn phòng C vô hiệu.

- Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Thanh T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04695 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 14/6/2012 cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D; chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 17/11/2022; chỉnh lý thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 26/12/2022 (bản chính) đối với các thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trong trường hợp Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Thanh T1 không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D theo quy định pháp luật.

- Huỷ chỉnh lý biến động xác nhận chuyển nhượng ông Trần Thanh T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 17/11/2022 đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Huỷ chỉnh lý thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận ngày 26/12/2022 đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D trả cho ông Trần Thanh T1 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/9/2024 là 3.228.210.000 đồng (Trong đó: nợ gốc 2.376.200.000 đồng; nợ lãi: 852.010.000 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 13/9/2024 cho đến khi nguyên đơn thanh toán xong nợ cho bị đơn với mức lãi suất 20%/năm (tương đương 1.66%/tháng)

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D trả cho ông Trần Thanh T1 số tiền 121.326.100 đồng theo Biên nhận ngày 21/02/2023 (Trong đó: nợ gốc 105.000.000 đồng; nợ lãi: 16.326.100 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 13/9/2024 cho đến khi nguyên đơn thanh toán xong nợ cho bị đơn với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0.83%/tháng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 210.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 23/12/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T1 về việc cho rằng số tiền nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D chuyển khoản 3 lần tổng số tiền 130.000.000 đồng là tiền nguyên đơn nợ bị đơn tiền gạo.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q:

- Buộc ông Trần Thanh T1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/9/2024 là: 4.435.943.322 đồng (gồm nợ gốc: 4.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 52.352.227 đồng; lãi quá hạn: 383.591.095 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 11/9/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ, mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng các bên ký kết.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc trong trường hợp ông Trần Thanh T1 không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất 1588, tờ bản đồ số 35, diện tích: 108m², tọa lạc tại: KDC C, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Thanh T1 phải chịu 3.000.000 đồng nhưng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Nên ông Trần Thanh T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D số tiền trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Kim D phải chịu 98.990.722 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001443 ngày 02/8/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000855 ngày 25/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ông T, bà D phải nộp thêm số tiền 98.390.722 đồng.

- Ông Trần Thanh T1 phải chịu 129.435.943 đồng, khấu trừ 52.860.000 đồng theo biên lai thu số 0000618 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, ông T1 phải nộp thêm số tiền 69.559.943 đồng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 59.137.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp theo biên lai thu 0001452 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ngân hàng thương mại cổ phần Q được nhận lại 58.837.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng phí số 0001991 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng án phí số 0002025 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều thành án phí, coi như Ngân hàng Q đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TÒA - Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều
- THADS quận Ninh Kiều
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chê Linh

