

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC-VĨNH LONG**

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

Bản án số: 73/2025/DS-ST.
Ngày: 27 - 8 - 2025.
V/v tranh chấp HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
và Hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC-VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thanh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Tùng Châu.

Bà Võ Thị Mỹ Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Khôi - Thư ký Tòa án nhân Khu vực-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2025/TLST-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2025 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 98/2025/QĐST-DS, ngày 31/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số nhà 203, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Số nhà 346, khóm H, phường T, thành phố V (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Khắc P, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số nhà 11, Khóm B, Phường C, thành phố V (nay là phường C), tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

- **Bị đơn:** Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1990 và chị Hoàng Hạnh N, sinh năm 1991; cùng nơi cư trú: Số nhà 14, đường C, Phường M, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Số 18, đường L, phường H, quận G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Khuru Trung H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T; Ông Nguyễn Văn T và ông Đào Văn S; cùng địa chỉ: Số 538, đường T, Phường M, Quận B (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2024 cùng các lần hòa giải tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Ngày 22/4/2021, ông Huỳnh Văn L có ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T, đối với thửa đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường h (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long; mục đích là nhờ ông T đứng tên dùm để thế chấp vay vốn ngân hàng (có văn bản thỏa thuận việc đứng tên dùm ký ngày 22/4/2021), số tiền vay là 8.000.000.000 đồng. Đến ngày 10/7/2023 ông L đã hoàn tất số tiền nêu trên cho Ngân hàng, thì ông mới phát hiện ông T tự ý vay thêm để sử dụng mục đích cá nhân của ông T, hiện nay còn dư nợ ngân hàng 1.681.070.445 đồng, trong đó có nợ thế tín dụng 266.965.184 đồng.

Ông L đã nhiều lần yêu cầu ông T trả số nợ còn lại và trả lại Giấy đất cho ông L nhưng ông T cố tình né tránh không thực hiện. Nay ông L yêu cầu: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 22/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và ông Nguyễn Anh T, đối với thửa đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường H (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long; buộc ông Nguyễn Anh T và bà Hoàng Hạnh N (vợ ông T) trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với thửa đất nêu trên.

Ông Nguyễn Anh T, bà Hoàng Hạnh N được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do lần thứ hai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng) trình bày: Ngày 21/4/2021 ông Nguyễn Anh T có ký hợp đồng tín dụng số 73262.21.114.5583405.TD vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền 8.000.000.000 đồng; tiếp đến ngày 29/5/2021 ông Nguyễn Anh T có ký hợp đồng tín dụng số 106201.21.114.5583405.TD vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.000.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay ông T, bà N có thể chấp cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường H (nay là

phường N), tỉnh Vĩnh Long, theo hợp đồng thế chấp số 97153.21.114.5583405.BĐ ngày 20/5/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà N đã vi phạm nghĩa vụ, tính đến ngày 27/8/2025 ông T, bà N còn nợ ngân hàng số tiền 1.681.070.445 đồng. Trong đó, nợ gốc 1.032.485.208 đồng; nợ lãi trong hạn 340.697.128 đồng; nợ lãi quá hạn 40.922.926 đồng và nợ thẻ tín dụng 266.965.184 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu: Buộc ông T, bà N trả số nợ nêu trên; buộc ông T, bà N tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng đã ký từ ngày 28/8/2025 đến khi thanh toán xong số nợ cho ngân hàng; trường hợp ông T, bà N không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng, thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp nêu trên.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền, nghĩa vụ liên quan (ngân hàng); ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn và ngân hàng trong việc trả nợ; đề nghị ngân hàng trả lại tài sản nguyên đơn khi nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ; ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn về chịu chi phí tố tụng và án phí; dành cho nguyên đơn vụ kiện khác đối với ông T và bà N về việc đòi lại số tiền đã trả nợ thay tại ngân hàng khi nguyên đơn có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Huỳnh Văn L kiện yêu cầu “*Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 22/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và ông Nguyễn Anh T, đối với thửa đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường H (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long; buộc ông Nguyễn anh T và bà Hoàng Hạnh N (vợ ông T) trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với thửa đất nêu trên*”; Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông Nguyễn Anh T, bà Hoàng Hạnh N trả tiền gốc, lãi đã vay của Ngân hàng. Hợp đồng được ký kết và thực hiện tại phường H, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long, Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”. Đồng thời, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do, nên áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ngày 22/4/2021, ông Huỳnh Văn L có ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T, đối với thửa

đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường H (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long; mục đích là nhờ ông T đứng tên dùm để thế chấp vay vốn ngân hàng (có văn bản thỏa thuận việc đứng tên dùm ký ngày 22/4/2021), đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, nên việc ông L yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Anh T là có căn cứ chấp nhận đúng với quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, việc thỏa thuận vay tiền giữa ông L và ông T là có thật, thực tế là ông L là người đã trực tiếp thanh toán vốn với ngân hàng, cho nên việc ông T vi phạm nghĩa vụ thì ông L cũng phải có trách nhiệm liên đới đối với số tiền vay do ông T ký kết với Ngân hàng, theo quy định tại khoản 1 Điều 288 của Bộ luật dân sự. Đối với Ngân hàng, việc ký kết hợp đồng thì Ngân hàng thực hiện cho vay đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và Ngân hàng tự thỏa thuận việc trả nợ, việc thỏa thuận của hai bên không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên cần được ghi nhận và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu chi phí tố tụng và án phí là hợp lý. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu, do đương sự không yêu cầu, hơn nữa đây là hợp đồng giả tạo, tài sản không có giao nhận, không có hậu quả xảy ra, nên không phải xem xét.

[3] Xét yêu cầu độc lập của ngân hàng: Căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, tính đến ngày 27/8/2025 ông T, bà N còn nợ ngân hàng số tiền 1.681.070.445 đồng. Trong đó, nợ gốc 1.032.485.208 đồng; nợ lãi trong hạn 340.697.128 đồng; nợ lãi quá hạn 40.922.926 đồng và nợ thế tín dụng 266.965.184 đồng, nên ngân hàng kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ như đã nêu trên là đúng theo quy định tại các Điều 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự (trừ số tiền nợ thế tín dụng 266.965.184 đồng để các bên tự thỏa thuận) và yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp nếu người có nghĩa vụ không thực hiện việc trả nợ là đúng, nên được chấp nhận. Như đã nhận định nêu trên, ông L tự nguyện trả số tiền mà ông T, bà N còn nợ Ngân hàng và ngân hàng cũng đã đồng ý thỏa thuận việc trả nợ của ông T, đã được ghi nhận như đã nêu trên, nên ngân hàng có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp cho ông L, ông L được quyền nhận tài sản theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2021 giữa ông T và ông L, khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ là có căn cứ. Đồng thời, dành cho ông L khởi kiện vụ kiện khác đối với ông T, bà N để đòi lại số tiền mà ông L tự nguyện trả thay khi ông có yêu cầu khởi kiện là đúng quy định tại khoản 2 Điều 288 của Bộ luật dân sự.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn và người có liên quan được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016. Đối với ông L, ông tự nguyện trả nợ thay cho ông T và án phí cần được ghi nhận. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của ngân hàng và thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 15.000.000

đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn và người có liên quan được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu số tiền nêu trên là đúng theo quy định khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu phần chi phí tố tụng nên được ghi nhận, số tiền này ngân hàng đã tạm nộp trước và đã được chi, nên nguyên đơn nộp lại để trả cho ngân hàng.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn và người có liên quan; dành cho nguyên đơn vụ liên khác đối với bị đơn về việc trả nợ thay; ghi nhận sự tự nguyện của đương sự việc chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định là hợp lý, nên chấp nhận. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tố tụng, Kiểm sát viên có nhận xét, từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định tại phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành tốt những quy định của pháp luật và vụ án được đưa ra xét xử đúng hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 và điểm b khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 124, khoản 1 khoản 2 Điều 288, các Điều 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 22/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và ông Nguyễn Anh T, đối với thửa đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường H (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 3923.

Ông Huỳnh Văn L được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo quy định, đối với thửa đất số 285; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại phường H (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự như sau:

+ Ông Huỳnh Văn L tự nguyện có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.414.105.261 đồng (*một tỉ bốn trăm mười bốn triệu một trăm lẻ năm ngàn hai trăm sáu mươi một đồng*). Trong đó, nợ gốc 1.032.485.208 đồng (*một tỉ không*

trăm ba mươi hai triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm lẻ tám đồng); nợ lãi trong hạn 340.697.128 đồng (*ba trăm bốn mươi triệu sáu trăm chín mươi bảy ngàn một trăm hai mươi tám đồng*); nợ lãi quá hạn 40.922.926 đồng (*bốn mươi triệu chín trăm hai mươi hai ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng*).

+ Kể từ ngày 28/8/2025 ông Huỳnh Văn L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

+ Trường hợp, trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Q, thì lãi suất mà ông L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Q.

+ Khi ông Huỳnh Văn L không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 141776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/5/2021, thửa đất số 285, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường H, thành phố V (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long (Hợp đồng thế chấp số 97153.21.114.5583405.BĐ ngày 20/5/2021).

+ Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 141776, thửa đất số 285, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại phường phường H (nay là phường N), tỉnh Vĩnh Long, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/5/2021 cho ông Huỳnh Văn L nhận (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2021) khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ. Dành cho ông L vụ kiện khác đối với ông T, bà N khi ông có yêu cầu.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn L, về việc nộp 54.423.000 đồng (*năm mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi ba ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) ông L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu tiền số 0007633 ngày 17/01/2025; ông L còn phải nộp thêm số tiền 54.123.000 đồng (*năm mươi bốn triệu một trăm hai mươi ba ngàn đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Hoàng Hạnh N nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí 24.827.692 đồng (*hai mươi bốn triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm chín mươi hai đồng*) Ngân hàng đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, theo biên lai thu tiền số 0021247 ngày 10/6/2024 được hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn L, về việc nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tiền chi phí tố tụng, số tiền này được trả lại cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng) có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND KV-Vĩnh Long;
- Cơ quan THADS có thẩm quyền ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Hồ Thanh Hồng**

