TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 501/2026/DS-PT Ngày: 19-5-2026	
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Định - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 213/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 490/2026/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Thành L, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số G ấp T, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Bị đơn:*

+ Bà Lư Thị Ngọc M, sinh năm 1980.

+ Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số A ấp T, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

(Ông N ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số E Khu phố A, phường P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H Chi nhánh B1 – Phòng G.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Mỹ T – Chuyên viên. Địa chỉ: Số D ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Lư Thị Ngọc M, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa ông Lưu Thành L trình bày:*

Ngày 14/5/2021, bà Lư Thị Ngọc M và ông Đoàn Văn N có chuyển nhượng cho ông phần đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ 16, diện tích 317,8m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long). Giá chuyển nhượng thực tế là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông đã giao đủ số tiền này nên ngày 14/5/2021 ông và ông N, bà M cùng đến Văn phòng C ký tên và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/5/2021.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông nhiều lần yêu cầu ông N, bà M giao đất để ông sử dụng nhưng ông N, bà M không giao đất. Trên đất không có nhà, không có cây trồng, chỉ có một phần nhà tiền chế, mái tôn gắn liền với nhà của ông N, bà M lấn sang phần không gian trên đất đã chuyển nhượng cho ông, chiều rộng 5m, chiều dài 10m, diện tích là 50m^2. Hiện thửa đất này ông đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển thành phố H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng).

Nay ông L yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Đoàn Văn N và bà Lư Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C.

+ Buộc ông Đoàn Văn N và bà Lư Thị Ngọc M tháo dỡ, di dời phần nhà tiền chế mái tole gắn liền với nhà của ông N, bà M lấn sang phần không gian

trên đất đã chuyển nhượng cho ông L, chiều rộng 5m, chiều dài 10m, diện tích là 50m^2 để giao lại đất cho ông L. Ông L không hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời.

+ Trường hợp ông N, bà M muốn hủy hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại cho ông L số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 26/02/2021 với mức lãi suất 01%/tháng đến khi giải quyết xong vụ án để ông trả nợ cho ngân hàng.

** Tại đơn phản tố cùng các tài liệu cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn (và cũng là bị đơn), bà Lư Thị Ngọc M trình bày:*

Vào ngày 14/5/2021 vợ chồng bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thành L, có công chứng tại Văn phòng C. Hai bên có lập văn bản thỏa thuận là chỉ bán có 05 mét ngang lộ, dài từ tim lộ vô 45 mét đến phòng karaoke, chừa 1,4m đường vào đến phòng karaoke. Khi làm thủ tục xong thì ông L trả tiền không đủ như thỏa thuận và không làm giấy phần đất còn lại của thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16 cho bà M nên bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì trên đất còn có tài sản là phần nhà và phòng karaoke của bà M, ông N không có chuyển nhượng nên được xem là có đối tượng không thể thực hiện được.

Nay bà M yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông Lưu Thành L được thiết lập ngày 14/5/2021 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H với ông Lưu Thành L đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16 tại xã Đ, tỉnh Vĩnh Long theo các hợp đồng thế chấp số 23757/21MN/HĐBĐ ngày 12/07/2021, 26410/22MN/HĐBĐ ngày 19/07/2022 và 26410/22MN/HĐBD/PL01 ngày 04/6/2024.

+ Bà M đồng ý hoàn trả lại cho ông L số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2021 không thừa nhận vì hợp đồng này đã ghi không đúng bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc.

** Đại diện ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H – Chi nhánh B1 – Phòng G trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H cấp hạn mức tín dụng cho ông Lưu Thành L và bà Trương Thị Hồng N1 theo Hợp đồng tín dụng

số: 31496/22MN/HĐTD ngày 19/07/2022 và 19692/24MN/HĐTD ngày 04/06/2024.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 036549 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/05/2021 cho ông Lưu Thành L.

Ngân hàng đã thực hiện nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua: Hợp đồng thế chấp số 23757/21MN/HĐBĐ ngày 12/07/2021;26410/22MN/HĐBĐ ngày 19/7/2022 và 26410/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 04/6/2024 giữa Ngân hàng và ông Lưu Thành L đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre theo đơn đăng ký số 1365 ngày 12/7/2021.

Đến thời điểm hiện nay, tài sản nêu trên vẫn đang được Ngân hàng nhận làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay của ông Lưu Thành L và bà Trương Thị Hồng N1.

Ngân hàng đã thực hiện đúng, đủ các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động cho vay và nhận tài sản bảo đảm. Đến thời điểm này, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 9, tờ bản đồ 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vẫn đang được Ngân hàng nhận làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay của ông Lưu Thành L và bà Trương Thị Hồng N1 theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, giao dịch thế chấp được xác lập giữa Ngân hàng và ông Lưu Thành L, bà Trương Thị Hồng N1 đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có hiệu lực cho đến khi khách hàng hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng, không bị vô hiệu khi phát sinh tranh chấp với bên thứ ba. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Thành L về việc yêu cầu Tòa án tuyên buộc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1403, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317.8m^2 ký giữa ông Lưu Thành L và bà Lư Thị Ngọc M, buộc bà Lư Thị Ngọc M giao phần đất đã chuyển nhượng cho ông Lưu Thành L và đang thế chấp tại Ngân hàng.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1403, quyển số

01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021 giữa ông Lưu Thành L với bà Lư Thị Ngọc M do các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

+ Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số số DB 036549 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/05/2021 cho ông Lưu Thành L, giữ nguyên hiện trạng thế chấp tài sản tại Ngân hàng, không thay đổi chủ sở hữu tài sản bảo đảm.

Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng đối với tài sản bảo đảm Ngân hàng đang nhận thế chấp. Trong mọi trường hợp, việc hủy bỏ, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng (nếu có) phải được thực hiện sau khi ông L, bà N1 đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 213/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 119, 299, 319, 320, 398, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

Áp dụng Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành L về việc buộc bà Lư Thị Ngọc M, ông Đoàn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lư Thị Ngọc M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà M, ông N và ông L công chứng số 1403 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 23757/21MN/HĐBĐ ngày 12/07/2021; 26410/22MN/HĐBĐ ngày 19/7/2022 và 26410/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 04/6/2024 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B1 – Phòng G (H2) và ông Lưu Thành L, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre theo đơn đăng ký số 1365 ngày 12/7/2021 là vô hiệu.

- Buộc bà Lư Thị Ngọc M và ông Đoàn Văn N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lưu Thành L số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/10/2025, bị đơn bà Lư Thị Ngọc M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bà M chỉ đồng ý trả cho ông L số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lư Thị Ngọc M trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Lưu Thành L trình bày không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H đề nghị xử lý để Ngân hàng thu hồi được nợ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lư Thị Ngọc M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long và sửa lại phần tuyên án để đảm bảo thuận lợi cho việc thi hành án, cụ thể kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L để cấp lại cho bà M. Bà M có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công

khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Lư Thị Ngọc M; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Lư Thị Ngọc M kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Lư Thị Ngọc M, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lưu Thành L với bà Lư Thị Ngọc M, ông Đoàn Văn N đã thực hiện xong nhưng phía bị đơn chưa giao đất nên yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với lý do nguyên đơn chưa trả đủ tiền và diện tích chuyển nhượng không đúng với diện tích các bên đã thỏa thuận. Ngoài ra, trên đất còn có các tài sản của bị đơn và không được ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bị đơn cho rằng trên đất có đối tượng không thể tiếp tục thực hiện được nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và tuyên bố hợp đồng thế chấp thửa đất nêu trên là vô hiệu.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Thành L và bà Lư Thị Ngọc M, ông Đoàn Văn N được công chứng tại văn phòng công chứng huyện C, số công chứng 1403, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021.

+ Ngày 18/10/2020 giữa ông L và ông N, bà M có lập Hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 9, tờ bản đồ số 16, với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, các bên đã ký tên bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, có người làm chứng Võ Ngọc H. Số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng.

+ Ngày 26/02/2021 hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 với giá tiền là 1.500.000.000 đồng. Tại hợp đồng này có ghi nội dung "Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải để lại 1,4m đường vào phòng karaoke". Ngoài ra, các bên còn viết tờ cam kết ghi ngày 14/5/2021 với nội dung "Tôi bán cập Quốc lộ E, ngang 5, dài khoảng 45 mét tới cửa phòng karaoke, còn lại ngay phòng karaoke qua khoảng 02 mét mấy chạy xuống kinh chín thước, số tiền là 1 tỷ 500

triệu. Sau này đo lại diện tích bao nhiêu lấy bấy nhiêu chứ không bán theo sổ đỏ".

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 12/4/2024 trên đất có các vật kiến trúc bao gồm: Nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che ngăn phòng…, có giá trị 211.768.000 đồng; sân đan giá 1.516.000 đồng; nhà khung cột thép không móng, không trần… giá trị 22.471.000 đồng; mái che, nền tráng xi măng, xây tường lững giá 21.913.000 đồng; mái che đường vào quán karaoke giá 31.198.000 đồng. Trên phần đất chuyển nhượng dính phần nửa ngôi nhà và hai phòng karaoke của bà M nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không nêu và không thể di dời tài sản này được. Do đó, hợp đồng này có đối tượng thứ ba không thực hiện được. Mặt khác, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng thực tế các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiến là 1.500.000.000 đồng là có dấu hiệu trốn nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Do đó, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được và giá trị chuyển nhượng các bên ghi trong hợp đồng không đúng giá trị thực tế là có dấu hiệu lừa dối nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên có căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/02/2021 mặc dù bị đơn không thừa nhận với lý do hợp đồng ghi sai vị trí bên nhận đặt cọc và bên nhận cọc nhưng việc ông L và bà M lập hợp đồng đặt cọc này với mục đích ông L giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng để bà M chuyển nhượng thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông L là có thật. Cho nên có căn cứ xác định bà M đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng từ ông L nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự cần phải buộc bà M, ông N phải trả cho ông L số tiền 1.500.000.000 đồng là có căn cứ.

Do các bên đều có lỗi trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến vô hiệu nên 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. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất 01%/tháng của ông L đối với bà M tính từ ngày 26/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2.3. Đối với Hợp đồng thế chấp số 23757/21MN/HĐBĐ ngày 12/07/2021; 26410/22MN/HĐBĐ ngày 19/7/2022 và 26410/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày

04/6/2024 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B1 – Phòng G (H2) và ông Lưu Thành L, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre theo đơn đăng ký số 1365 ngày 12/7/2021. Ngày 12/7/2021 ông L, bà N1 thế chấp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H – Chi nhánh B1 – P. Trước khi cho vay ông Lưu Thành L có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C theo đơn đăng ký số 1365 ngày 12/7/2021.

Trước khi cho vay, Ngân hàng có đến nơi có tài sản thế chấp để khảo sát vị trí, thẩm định tài sản trên đất. Tuy nhiên, tại báo cáo kết quả định giá bất động sản của P ngày 05/7/2021 thì tài sản thẩm định bao gồm đất và công trình xây dựng trên đất nhưng các tài sản này ông L xác định là của bà M nhưng bà M không biết việc ông L dùng thửa đất và tài sản nêu trên thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng.

Tại phiên tòa, ông L và đại diện Ngân hàng đều thừa nhận khi đến khảo sát, thẩm định giá trị tài sản bao gồm đất và công trình kiến trúc trên đất, ông L có báo cho cán bộ tín dụng biết trên đất còn có tài sản của bà M là mái che, phòng karaoke đã xây dựng trên đất dùng để thế chấp nhưng Phòng G chỉ dựa vào thông tin cung cấp của ông L để tiến hành thẩm định tài sản mà không có sự chứng kiến của M là chưa khách quan, toàn diện, đầy đủ.

Xét thấy, Ngân hàng không đảm bảo các điều kiện trước khi ký kết hợp đồng thế chấp theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng đối với khách hàng nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Lư Thị Ngọc M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 213/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 119, 299, 319, 320, 398, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

Áp dụng Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành L về việc buộc bà Lư Thị Ngọc M, ông Đoàn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 16, diện tích 317,8m^2 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lư Thị Ngọc M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà M, ông N và ông L công chứng số 1403 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 23757/21MN/HĐBĐ ngày 12/07/2021; 26410/22MN/HĐBĐ ngày 19/7/2022 và 26410/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 04/6/2024 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B1 – Phòng G (H2) và ông Lưu Thành L, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre theo đơn đăng ký số 1365 ngày 12/7/2021 là vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Thành L để cấp lại cho bà Lư Thị Ngọc M. Bà M có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

- Buộc bà Lư Thị Ngọc M và ông Đoàn Văn N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lưu Thành L số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

3. Về chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 11.500.000 đồng, ông L và bà M mỗi bên phải chịu một nửa. Do ông L đã nộp tạm ứng trước nên bà M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L số tiền 5.750.000 (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Thành L có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0000166 ngày 04/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Vĩnh Long). Ông Lưu Thành L đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lư Thị Ngọc M có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0000050 ngày 02/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Vĩnh Long). Bà Lư Thị Ngọc M đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- H1 lại cho bà Lư Thị Ngọc M số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0002565 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lư Thị Ngọc M phải nộp số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0007983 ngày

31/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà Lư Thị Ngọc M đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 9 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 9 – Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt