TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 247/2026/DS-ST
Ngày 13 tháng 9 năm 2026
V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Ngọc Thúy và bà Lê Thị Nhớ

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng

Đại diện Viện kiểm sát nhân Khu vực 3 - Đà nẵng tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Thu Sương - Chức vụ: Kiểm sát viên

Ngày 13.9.2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 316/2026/TLST-DS ngày 08.4.2026 về việc " *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1231/2026/QĐXXST - DS ngày 25.8.2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1241/2026/QĐST-DS ngày 09.9.2026, giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê T, sinh năm 1972; CCCD số 049072016868 cấp ngày 12.8.2021. Địa chỉ: Số F đường L, tổ H phường A, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1955; CCCD số 058155003508 cấp ngày 12.8.2021. Địa chỉ: Số G đường H, phường A, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: G T, phường C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc Q1, ông Nguyễn Bảo Q2, bà Nguyễn Thị Lan N, ông Nguyễn Phương N1, bà Trần Thị Kiều N2 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; Cùng địa chỉ: Số F N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Bà Q1, ông Q2 có mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1990; CCCD số 048090003019 cấp ngày 21.9.2021.

- Ông Nguyễn Tiến N3, sinh năm 1954; CCCD số 048054004039 cấp ngày 12.8.2021.

- Bà Hồ Thị Ngọc D, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: G đường H, phường A, thành phố Đà Nẵng. Ông N3, bà D và ông H1 vắng mặt.

- Văn phòng C. Địa chỉ: Số A đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

** Người vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*: Luật sư Thái Quốc V - Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn ông Lê T trình bày:*

Ngày 16/9/2023, bà Vũ Thị Q có mượn tôi số tiền 314.000.000 đồng và bà Q đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng số BX 284200 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 26/11/2014 để tôi giữ. Đến thời hạn trả tiền thì bà Q không thực hiện nghĩa vụ mà cố tình trì hoãn thời gian và hứa hẹn. Tại thời điểm đó và Vũ Thị Q có đến mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với lý do là "đưa về cho con tôi thấy rồi 3 ngày sau tôi trả lại" vì tin tưởng nên tôi đã đồng ý cho mượn. Sau đó bà Q không trả lại Giấy chứng nhận cũng như không trả tiền, vì vậy tôi đã làm đơn khởi kiện và đến ngày 06/8/2024, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng) đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/2024/QDST-DS, theo đó bà Vũ Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho tôi số tiền 314.000.000 đồng, thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 01/12/2024. Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật và là căn cứ để thi hành án theo quy định.

Trong quá trình thi hành án, qua xác minh của Cơ quan Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đà Nẵng, ngày 03/12/2024 bà Vũ Thị Q và ông Nguyễn Tiến N3 (chồng bà Q) đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 272, tờ bản đồ số: 00, địa chỉ: KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng tại Văn phòng C, số công chứng 4950, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện trong thời điểm bà Vũ Thị Quy D1 có nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, đối với tài sản duy nhất có giá trị để thi hành án, dẫn đến việc thi hành án không thể thực hiện được. Do đó, tôi cho rằng việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với tôi. Hành vi trên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Nay, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tôi làm đơn này khởi kiện bà Vũ Thị Q ra Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng để yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng do Văn phòng C, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Vũ Thị Q, ông Nguyễn Tiến N3 và ông Nguyễn Tiến H1 là vô hiệu.

- Huỷ chỉnh lý biến động đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Nguyễn Tiến N3, bà Vũ Thị Q sang tên ông Nguyễn Tiến H1

** Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, bị đơn bà Vũ Thị Quy trình B:*

Tôi có nợ ông Lê T số tiền 314.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/2024/QDST-DS của Toà án nhân dân quận Cẩm Lệ (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng). Vào ngày 03/12/2024, vợ chồng tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng cho con trai là Nguyễn Tiến H1. Và H1 vay của Ngân hàng TMCP S, chi nhánh Đ1 số tiền 1.800.000.000 đồng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 00 nêu trên. Hiện nay H1 cũng bị quá hạn tại Ngân hàng và Ngân hàng đã khởi kiện vụ án. Hiện nay, Nguyễn Tiến H1 cũng đang khó khăn về tài chính, sức khoẻ nên chưa thể trả nợ cho Ngân hàng. Nay ông T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và Nguyễn Tiến H1 là vô hiệu; huỷ chỉnh lý biến động đối với giao dịch chuyển nhượng nêu trên thì tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP S trình bày:*

Ông Nguyễn Tiến H1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ1 (S1) theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0239/2024/HDTDTDH- CN/SHB.120100 ngày 05/12/2024 và phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01- 0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 06/12/2024, cụ thể: Số tiền vay: 1.800.000.000 đồng; mục đích vay: Cho vay mua bất động sản để ở dành cho KHCN; Thời hạn cho vay: 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày S1 giải ngân vốn vay lần đầu tiên cho khách hàng. Trả nợ gốc và lãi: theo Khế ước nhận nợ số 01-0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 05/12/2024, như sau: Trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 25. Số tiền trả nợ gốc hàng tháng từ kỳ 01 đến kỳ 300 là 6.000.000 đồng/tháng; Trả lãi: hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế; Ngày trả nợ gốc và lãi đầu tiên là ngày 25/12/2024, ngày trả nợ gốc và lãi cuối cùng là ngày 05/12/2049.

Lãi suất vay: Lãi suất cho vay trong hạn: trong vòng 24 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân là 8,69%/năm. Sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần. Mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VND tương ứng với kỳ hạn vay 300 tháng của S1 tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,9%/năm. Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp không thanh toán lãi đúng hạn, khách hàng vay vốn sẽ phải trả lãi phạt chậm trả lãi được tính theo mức lãi suất phạt chậm trả lãi trên số lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm thanh toán

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Nhà và đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 12, địa chỉ KDC số A đường N, phường H, quận C, thành Đ theo GCN QSD đất, QSHNO và TS khác gắn liền với đất số BX 284200 do Sở T cấp ngày 26/11/2014, đứng tên ông Hồ Phan D2 và bà Võ Thị Thanh D3, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H1 ngày 06/12/2024. Toàn bộ số tài sản nêu trên đã được thế chấp tại S1 theo Hợp đồng thế chấp QSD đất và TSGLVĐ 0239/2024/HĐTC-CN/SHB.120100 ngày 06/12/2024, ký giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ1 với Ông Nguyễn Tiến H1 tại Văn phòng C1 ngày 06/12/2024, có số công chứng là 11341, quyển số 01/2024 TP/CC- SCC/HĐGD; đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C ngày 06/12/2024.

Ông Nguyễn Tiến H1 đã rút vốn vay tại Ngân hàng TMCP S với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng thể hiện qua Khế ước nhận nợ số 01-0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 05/12/2024. Tính từ khi nhận nợ đối với Khế ước nêu trên, tạm tính đến ngày 13/09/2026, ông Nguyễn Tiến H1 đã trả cho Ngân hàng S1 tổng cộng số tiền là 185.420.908 đồng, trong đó trả gốc 66.000.000 đồng, trả lãi 119.420.908 đồng. Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Tiến H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP S đã nhiều lần gọi điện để gặp mặt, gửi Thông báo nợ, lập Biên bản làm việc nhằm xử lý khoản nợ quá hạn, tuy nhiên ông H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như đã cam kết. Ngân hàng S1 tiếp tục gửi các Thông báo nợ quá hạn, Thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng ông H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD đã ký kết. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh, Ngân hàng TMCP S khởi kiện ông Nguyễn Tiến H1 ra Tòa án nhân dân khu vực 3 - thành phố Đà Nẵng đề nghị Q3 Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Tiến H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 12/09/2026 là: 1.888.979.183 đồng, trong đó nợ gốc 1.734.000.000 đồng nợ lãi 154.979.183 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Tiến H1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền lãi, các khoản lãi quá hạn, phí phát sinh được quy định tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 05/12/2024, phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01-0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 06/12/2024 và Khế ước nhận nợ số 01-0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100

ngày 05/12/2024 mà ông H1 đã ký với Ngân hàng TMCP S kể từ ngày 13/09/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Tiến H1 không trả được nợ yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là nhà và đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 12, địa chỉ KDC số A đường N, phường H, quận C, thành Đ theo GCN QSD đất, QSHNO và TS khác gắn liền với đất số BX 284200 do Sở T cấp ngày 26/11/2014, đứng tên ông Hồ Phan D2 và bà Võ Thị Thanh D3, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H1 ngày 06/12/2024.

** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Tiến H1 trình bày*:

Ông H1 xác nhận có vay vốn tại ngân hàng S1 - Chi nhánh Đ1 số tiền 1.800.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 05/12/2024. Tính đến ngày 18.5.2026 ông H1 thừa nhận còn nợ số tiền gốc 1.734.000.000đ và 103.888.778 tiền lãi, tổng cộng 1.837.889.778 đồng. Ông H1 đề nghị được trả số tiền trên trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 18.5.2026.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày luận cứ bảo vệ xác định:*

Việc bà Q ông N3 chuyển nhượng nhà và đất cho ông H1 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Căn cứ quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự thì giao dịch đó vô hiệu. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N3, bà Q với ông H1 và hủy chỉnh lý biến động sang tên tài sản cho ông Nguyễn Tiến H1 của cơ quan đăng ký đất đai.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng:*

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác chưa thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị Q, ông Nguyễn Tiến N3 và ông Nguyễn Tiến H1 là vô hiệu;

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng S1 để buộc ông Nguyễn Tiến H1 phải trả số tiền cho Ngân hàng, cụ thể số tiền tính đến hết ngày 12/09/2026 là 1.888.979.183 đồng, trong đó nợ gốc 1.734.000.000 đồng; nợ lãi 154.979.183 đồng.

+ Xử lý tài sản thế chấp nếu ông H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lê T với bị đơn bà Vũ Thị Q là yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu; tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nguyễn Tiến H1 là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn có địa chỉ cư trú trên địa bàn phường A, thành phố Đà Nẵng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị Q, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Tiến H1, Nguyễn Tiến N3, bà Hồ Thị Ngọc D và Văn phòng C vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê T thì thấy: Ngày 16/9/2023, bà Vũ Thị Q có mượn ông Lê T số tiền 314.000.000 đồng và do bà Q không trả tiền nên ông T đã khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng). Ngày 06/8/2024, Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/2024/QDST-DS, theo đó bà Vũ Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 314.000.000 đồng, thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 01/12/2024. Sau khi Quyết định có hiệu lực pháp luật và đến thời hạn trả nợ nhưng bà Q không thực hiện việc trả nợ như cam kết trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án mà vào ngày 03/12/2024, bà Vũ Thị Q cùng chồng là ông Nguyễn Tiến N3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (cũ) là tài sản duy nhất của bà Q ông N3 cho con trai là Nguyễn Tiến H1 tại Văn phòng C, số công chứng 4950, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD. Hội đồng xét xử xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện trong thời điểm bà Vũ Thị Q đang có nghĩa vụ trả nợ cho ông T theo Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, đối với tài sản duy nhất có giá trị để thi hành án, dẫn đến việc thi hành án không thể thực hiện được. Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng tài sản nói trên của bà Q là hành vi trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tấn Đ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: KDC số A đường

N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (cũ) giữa bà Vũ Thị Q, ông Nguyễn Tiến N3 với ông Nguyễn Tiến H1 tại Văn phòng C, số công chứng 4950, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông Nguyễn Tiến N3, bà Vũ Thị Q sang tên ông Nguyễn Tiến H1, Hội đồng xét xử thấy rằng khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng tài sản vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên, môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án nên Hội đồng xét xử không cần thiết tuyên hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP S, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Tiến H1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ1 (S1) theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0239/2024/HDTDTDH- CN/SHB.120100 ngày 05/12/2024 và phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01- 0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 06/12/2024, số tiền vay 1.800.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng các bên ký kết thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng và phải có nghĩa vụ thực hiện các cam kết trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về tiền lãi hàng tháng và trả gốc khi khoản nợ đến hạn. Theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng thì ông H1 có nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi đến hạn nhưng ông H1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết. Đến nay, khoản nợ trong hợp đồng đều đã quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng ông H1 vẫn chưa thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 thừa nhận khoản nợ gồm nợ gốc và nợ lãi đối với Ngân hàng nhưng cho rằng do làm ăn khó khăn nên yêu cầu được trả trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 18.5.2026 nhưng đến nay ông H1 vẫn không thực hiện. Như vậy, ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, vi phạm các hợp đồng tín dụng đã ký kết, là người có lỗi trong việc chậm thanh toán tiền nợ. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc ông H1 trả số tiền còn nợ là phù hợp quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể số tiền ông H1 phải trả cho ngân hàng là số tiền tạm tính đến hết ngày 12.09.2026 là 1.888.979.183 đồng, trong đó nợ gốc 1.734.000.000 đồng, nợ lãi 154.979.183 đồng (lãi trong hạn: 150.796.794 đ, lãi quá hạn 4.182.389đ).

[3] Về xử lý tài sản thế chấp: Tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà và đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 12 (cũ là thửa đất số 272, tờ bản đồ 00), địa chỉ KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 284200 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 26/11/2014, đứng

tên ông Hồ Phan D2 và bà Võ Thị Thanh D3, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H1 ngày 06/12/2024. Toàn bộ số tài sản nêu trên đã được thế chấp tại S1 theo Hợp đồng thế chấp số 0239/2024/HĐTC-CN/SHB.120100 ngày 06/12/2024, ký giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ1 với ông Nguyễn Tiến H1 tại Văn phòng C1 ngày 06/12/2024; đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C ngày 06/12/2024. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại phần nhận định xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn N4 trên đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q, ông N3 với ông H1 đối với nhà đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 12, địa chỉ KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, giao dịch thế chấp giữa ông H1 với Ngân hàng thể hiện Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, xác định hợp đồng thế chấp chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0239/2024/HĐTC-CN/SHB.120100 ngày 06/12/2024 không bị vô hiệu và nếu ông H1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp nói trên sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự để ngân hàng thu hồi nợ, số tiền còn lại của giá trị tài sản sẽ đảm bảo cho các khoản nợ, trong đó có khoản nợ của ông Lê T và chủ sở hữu tài sản hiện tại có quyền khởi kiện yêu cầu chủ thể có lỗi hoàn trả những chi phí và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự.

[4] Ông Lê Tấn K yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết.

[5] Đề nghị của Luật sư về việc tuyên vô hiệu hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị Q, ông Nguyễn Tiến N3 với ông Nguyễn Tiến H1 cùng như đề nghị của K1 sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đối với đề nghị của Luật sư về hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Tiến H1 trong giấy chứng nhận quyên sử dụng đất, Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.2] nên không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Vũ Thị Q phải chịu 300.000đ.

- Vì chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Tiến H1 phải chịu 66.669.000đ

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chổ là 3.0000.000đ ông H1 phải chịu. Ngân hàng đã nộp và chi nên ông H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 3.000.000đ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 133, Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

- Điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" của ông Lê T đối với bà Vũ Thị Q.

Xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (cũ) giữa bà Vũ Thị Q, ông Nguyễn Tiến N3 với ông Nguyễn Tiến H1 tại Văn phòng C, số công chứng 4950, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" của Ngân hàng TMCP S đối với ông Nguyễn Tiến H1

Xử : Buộc ông Nguyễn Tiến H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm tính đến hết ngày 12.09.2026 là 1.888.979.183 đồng (*Một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu, chín trăm bảy mươi chín ngàn, một trăm tám mươi ba đồng*), trong đó nợ gốc 1.734.000.000 đồng; nợ lãi 154.979.183 đồng (lãi trong hạn: 150.796.794 đồng, lãi quá hạn 4.182.389 đồng).

Lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 13.9.2026 trên số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0239/2024/HDTDTDH- CN/SHB.120100 ngày 05.12.2024 và phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01- 0239/2024/HĐTDTDH-CN/SHB.120100 ngày 06.12.2024.

Khi ông Nguyễn Tiến H1 thanh toán xong khoản nợ trên thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông H1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 284200 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 26/11/2014 cho ông Nguyễn Tiến H1.

*** Về xử lý tài sản thế chấp:** Trong trường hợp ông Nguyễn Tiến H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 12, (cũ là thửa đất số 272 tờ bản đồ 00), địa chỉ KDC số A đường N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, (nay là số G H phường A, thành phố Đà Nẵng), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 284200 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 26.11.2014, đứng tên ông Hồ Phan D2 và bà Võ Thị Thanh D3, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H1 ngày 06.12.2024 theo hợp đồng thế chấp chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0239/2024/HĐTC-CN/SHB.120100 ngày 06.12.2024, ký giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ1 với ông Nguyễn Tiến H1 tại Văn phòng C1 ngày 06.12.2024 sẽ được xử lý theo Điều 299 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

* Đất: Diện tích 120m^2 ;

* Nhà có cấu trúc: Nhà cấp 3 có 02 tầng; Mái đúc bê tông, tường xây gạch, nền gạch men, diện tích xây dựng 85,3m^2, tổng diện tích sử dụng 166,8m^2 .

* Nhà đất có tứ cận như sau:

- Tây giáp đường H;
- Nam giáp nhà 09 H;
- Bắc giáp nhà 05 H;
- Đông giáp đường thoát hiểm.

4. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu như sau:

- Bà Vũ Thị Q phải chịu 300.000 đồng;
- Ông Nguyễn Tiến H1 phải chịu 66.669.000 đồng;
- Ông Lê T và Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, đã nộp theo biên lai thu số 0003448 ngày 08.4.2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí 32.905.242 đồng, đã nộp theo biên lai thu số 0002786 ngày 25.3.2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Ông Nguyễn Tiến H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP S chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

Án xử công khai, nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 3 - Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ.

Đặng Ngọc Cường