

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 100/2026/DS-PT

Ngày: 06-02-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 543/2025/TLPT-DS ngày 09/12/2025 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 699/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 493/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 21/2026/QĐ-PT ngày 15/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 89/2026/QĐ-PT ngày 26/01/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1954; cư trú tại số F, đường P, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm: 1970; địa chỉ: số G, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 978, quyền số 03/2024/-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 24/7/2024), có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm: 1992; địa chỉ: số A, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng thương mại cổ phần N1; địa chỉ: số A, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên lạc: số C, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Thanh T, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

+ Ông Trần Nguyễn Hoài L1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 596/UQ-VCB-PC ngày 01/5/2024), vắng mặt.

+ Ông Đặng Thái S1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 47/UQ-LĐO-KHBL ngày 10/01/2024), có mặt.

+ Bà Trần Thị Ngọc O, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 127/UQ-LĐO-KHBL ngày 12/6/2024), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Phương Đại N, sinh năm: 1983. Luật sư của Công ty L2 - Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Văn phòng C4; địa chỉ: số I, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Lan A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), có mặt.

3/ Ông Châu Quốc H, sinh năm: 1984; địa chỉ: số F, đường P, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm: 1966; địa chỉ: số B, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4413, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 chứng nhận ngày 18/12/2024), có mặt.

4/ Vợ chồng ông Châu Quốc Đ1, sinh năm: 1983, bà Lê Thị Vy H2, sinh năm: 1986; địa chỉ: số F, đường P, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Minh L – Bị đơn; Ngân hàng thương mại cổ phần N1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 11/01/2023 của bà Nguyễn Thị S, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của nguyên đơn và của ông Huỳnh Hải Đ, người đại diện theo ủy quyền của bà S, thì:

Bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2021 giữa bà và ông Lê Minh L được công chứng tại Văn phòng C4 vì đây là hợp đồng giả cách; do bà S không vay được tiền của Ngân hàng nên thỏa thuận nhờ ông L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay (ông L vay Ngân hàng nào thì bà S không biết), sau khi ông L được làm thủ tục sang tên thì bà S mới biết ông L vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 (sau đây gọi tắt là V – Lâm Đồng). Tuy nhiên, sau khi nhận tiền từ Ngân hàng, ông L chỉ chuyển 1.100.000.000đ cho bà S, số tiền còn lại ông L nói đã chuyển cho ông H (con trai bà S), việc chuyển tiền giữa ông L và ông H như thế nào thì bà S không biết. Hai bên không bàn giao tài sản trên thực tế, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, khi Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp thì bà S và gia đình không biết. Đồng thời, bà S yêu cầu ông L trả lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất tại số F, đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng. Bà S đồng ý trả cho ông L số tiền 1.100.000.000đ và lãi phát sinh từ thời điểm ông L chuyển tiền cho bà S (số tiền lãi này bà trả ông L sau khi các bên đối chiếu tiền lãi mà bà S đã chuyển cho ông L trước đó). Trường hợp, Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S và ông L thì do hai bên chỉ làm hợp đồng giả cách, không bàn giao tài sản, không giao nhận tiền chuyển nhượng nên không phát sinh thiệt hại; do vậy bà S không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng và không có yêu cầu bồi thường gì khác.

Đối với yêu cầu độc lập của V – Lâm Đồng về việc yêu cầu ông L phải thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất tại số F, đường P, Phường F (phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho khoản nợ của ông L thì bà S không đồng ý. Đối với việc ông L yêu cầu bà S phải trả số tiền 7.203.909.076đ thì bà S không chấp nhận vì bà chỉ nhận 1.100.000.000đ nên chỉ đồng ý trả số tiền này.

Ngày 25/3/2025 bà S có đơn khởi kiện bổ sung về việc bà đồng ý dùng tài sản tại số F, đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông L, trường hợp ông L không trả được tiền cho Ngân hàng thì bà S đồng ý phát mại tài sản để Ngân hàng xử lý nợ. Bà yêu cầu ông L phải trả lại cho bà 3.500.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với nhà, quyền sử dụng đất tại số F, đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng ký ngày 18/5/2021 giữa ông L và Ngân hàng thương mại cổ phần N1; yêu cầu hủy cập nhật trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông L ngày 27/4/2021.

- Theo lời trình bày của ông Lê Minh L thì: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S vì ngày 20/4/2021 bà S có chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000đ, ông L chuyển khoản số tiền 1.100.000.000đ, còn lại 900.000.000đ ông giao tiền mặt tại nhà bà S (không có người làm chứng, không lập biên bản giao nhận tiền). Như vậy, ông đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho bà S. Hai bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng và ông L đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2021 theo đúng quy định, sau khi ký công chứng một thời gian thì bà S đã bàn giao nhà, quyền sử dụng đất cho ông (không rõ cụ thể), hai bên không lập biên bản bàn giao tài sản, ông nhận nhà nhưng không ở mà có ý định cho thuê nhưng do dịch bệnh C - 19 nên chưa có khách thuê. Ngày 18/5/2021 ông vay tín dụng tại V – Lâm Đồng số tiền 4.600.000.000đ, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004. Đến ngày 11/7/2022 bà S mong muốn nhận chuyển nhượng lại tài sản này từ ông L với giá thỏa thuận là 4.600.000.000đ cộng với khoản lãi mà ông đã trả cho Ngân hàng là 200.000.000đ, nhưng hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày, sau khi thỏa thuận thì ông bàn giao lại nhà, quyền sử dụng đất cho bà S nhưng bà S không thực hiện đúng thỏa thuận, không thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông và tiền lãi Ngân hàng. Đến ngày 12/10/2022 ông có gửi thông báo cho bà Nguyễn Thị S có nội dung “*Tôi có thay mặt bà Nguyễn Thị S vay Ngân hàng số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng)...*”, do thời gian này ông bị áp lực về kinh tế, đồng thời ông đã chuyển nhượng cho bà S bằng giá đã vay Ngân hàng nhưng bà S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán dẫn đến kinh tế của ông khó khăn, không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ông đã trả cho Ngân hàng tiền gốc là 441.000.000đ và tiền lãi hàng tháng đến ngày 27/5/2023; sau đó thì không trả gốc và lãi. Trường hợp Toà án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/4/2021 giữa ông và bà S thì ông yêu cầu bà S phải trả cho ông giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá của V – Lâm Đồng ngày 27/4/2021 là 7.203.909.076đ, ông đề nghị Toà án ghi nhận ý kiến này. Đối với việc V – Lâm Đồng yêu cầu ông trả số tiền nợ gốc tạm tính đến ngày 03/7/2024 theo hợp đồng tín dụng là 4.675.400.518đ và thẻ tín dụng là 251.467.147đ đồng thời, tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2024 để đảm bảo cho khoản nợ vay thì ông đồng ý.

- Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 thì: Ngày 18/5/2021 V – Lâm Đồng có ký hợp đồng tín dụng số 0312/TD1/21CD với ông Lê Minh L, theo đó Ngân hàng cho ông L vay số tiền 4.600.000.000đ. Ngoài ra, Ngân hàng còn cho ông L vay thẻ tín dụng với số tiền 200.000.000đ, tổng cộng là 4.800.000.000đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 ngày 15/11/2004 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2024. Ông L đã trả được tiền gốc là 441.000.000đ và tiền lãi hàng tháng đến ngày 27/5/2023 thì không trả gốc và lãi.

Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông L phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 03/7/2024 theo hợp đồng tín dụng là 4.675.400.518đ, trong đó: nợ gốc là 4.159.154.253đ, nợ lãi 482.342.096đ, lãi phạt trên gốc 7.045.610đ, lãi phạt trên lãi 26.858.559đ; dư nợ theo thẻ tín dụng là 251.467.147đ, trong đó tiền gốc 198.216.810, lãi phát sinh 32.339.819đ, phí, phạt phát sinh 20.910.518đ. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2024 để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông L và đảm bảo cho việc thi hành án. Quá trình cho vay thì Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản, tại thời điểm Ngân hàng thẩm định thì có chứng thư, hình ảnh về tài sản thế chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S thì Ngân hàng không đồng ý. Đối với yêu cầu của ông L yêu cầu bà S trả giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 27/4/2021 là 7.203.909.076đ thì Ngân hàng không có ý kiến gì vì đây là yêu cầu của cá nhân ông L.

- Theo lời trình bày của ông Châu Quốc H và bà Nguyễn Thị Tuyết H1, người đại diện theo ủy quyền của ông H, thì: Bà Nguyễn Thị S là mẹ ruột của ông H có bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng cho ông Lê Minh L để nhờ ông L vay số tiền 4.600.000.000đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên đã thế chấp vay là 1.800.000.000đ nên thực tế chỉ còn lại 2.800.000.000đ. Ngày 20/5/2021 ông L yêu cầu ông chuyển số tiền 2.000.000.000đ vào tài khoản của ông Lữ Đức H3 (là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và ông L) để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H khẳng định gia đình ông không bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số F, đường P, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông L.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Châu Quốc Đ1, bà Lê Thị Vi H4 thì: Vợ chồng ông, bà là con ruột và con dâu của bà Nguyễn Thị S; vợ chồng ông, bà

có hai con là Châu Chí C1, sinh ngày 04/8/2015 và Châu Chấn C2, sinh ngày 02/01/2021. Hiện gia đình ông, bà đang sinh sống tại 0, đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng. Gia đình ông, bà cùng bà Sinh S2 tại địa chỉ 0, đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng từ trước đến nay là liên tục và ổn định. Trước đây, khi bà S ký hợp đồng bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh L thì vợ chồng ông, bà hoàn toàn không biết, cho đến khi bà S khởi kiện ra Tòa án thì mới biết. Nay bà S có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông L thì vợ chồng ông, bà hoàn toàn thống nhất vì căn nhà nói trên là chỗ ở duy nhất của gia đình ông, bà.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 23/2025/DS-ST ngày 20/8/2025; Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy đăng ký biến động trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Minh L.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh L đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F, thành phố Đ (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 ngày 15/11/2004, được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/4/2021.

Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả cho ông Lê Minh L số tiền 1.100.000.000đ.

1.2. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1 và ông Lê Minh L đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F, thành phố Đ (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 ngày 15/11/2004.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần N1 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201061381 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004 cho bà Nguyễn Thị S.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1.

2.1. Buộc ông Lê Minh L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số nợ gốc là 4.357.171.063đ, nợ lãi, lãi phạt trên gốc, lãi phạt trên lãi:

1.122.481.270đ. Tổng cộng là 5.479.652.333đ. Kể từ ngày 18/8/2025 ông Lê Minh L còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo theo hợp đồng cho vay số 0312/TD1/21CD ngày 18/5/2021 cho đến khi ông L trả nợ dứt điểm cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1 về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1 và ông Lê Minh L.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/9/2025 V – Lâm Đồng kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 06/10/2025 ông Lê Minh L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Tại phiên tòa,

Ông Huỳnh Hải Đ, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Thái S1, người đại diện theo ủy quyền của V – Lâm Đồng thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: bà Nguyễn Thị S đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi do ông L vay của V – Lâm Đồng toàn bộ số tiền 5.424.890.771đ, trong đó số tiền nợ gốc là 4.158.954.553đ, tiền lãi tính đến ngày 05/02/2026 là 1.265.936.218đ và bà S tiếp tục chịu tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 0312/TD1/21CD ngày 18/5/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 và ông Lê Minh L, ngày chịu tiền lãi tiếp theo là 06/02/2026; đồng thời đồng ý duy trì hợp đồng thế chấp số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số 4495, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông L và V – Lâm Đồng để đảm bảo cho việc thi hành án; sau khi bà S trả nợ xong thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 cho bà S để nguyên đơn làm thủ tục xóa thế chấp và sang tên lại cho bà S; trong trường hợp bà S không trả được nợ thì sau khi Ngân hàng phát mãi khối tài sản thế chấp để thu hồi nợ; nếu giá trị tài sản vẫn còn thì phải có trách nhiệm trả lại cho bà S. Ông Lê Minh L đồng ý trả cho V – Lâm Đồng số tiền 303.612.029đ, trong đó tiền gốc là 198.216.810đ, tiền lãi là 105.395.219đ và ông Lê Minh L phải chịu lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng thế tín dụng số VS0560000603 ngày 29/01/2021, ngày chịu tiền lãi tiếp theo là 06/02/2026.

Ông Huỳnh Hải Đ, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S, yêu cầu ông L phải trả cho bà S số tiền 3.700.463.324đ mà bà S đã trả tiền gốc và lãi

cho Ngân hàng thay cho ông L (sau khi trừ số tiền gốc 1.100.000.000đ bà S đã nhận và tiền lãi tính từ ngày vay cho đến ngày 05/02/2026).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: do tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết một số nội dung của vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm; ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa đồng thời buộc ông L phải trả số tiền chênh lệch mà bà S đã trả cho Ngân hàng thay ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp, bởi lẽ, tại giai đoạn sơ thẩm bà S có đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/3/2025 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh L phải trả lại cho bà toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi mà ông L chưa thanh toán cho Ngân hàng (đây là số tiền mà bà S sẽ trả cho Ngân hàng thay ông L). Do vậy cần xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán”; đơn kháng cáo của ông Lê Minh L và Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh tỉnh L3; thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng:

Diện tích đất 59,95m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H, đường P, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng và căn nhà trên đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 mang tên ông Thân Văn S3, bà Nguyễn Thị S, đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị S ngày 27/12/2018. Ngày 20/4/2021 bà Nguyễn Thị S và ông Lê Minh L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3407, quyền số 02/2021TP/CC-SCC-HĐGD; được Văn phòng C4 chứng nhận, giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000đ.

[2.1] Theo bà S trình bày thì hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp đồng giả cách, do bà không vay được tiền Ngân hàng nên thỏa thuận nhờ ông L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở này để vay Ngân hàng (ông L vay Ngân hàng nào thì bà không biết), sau khi sang tên ông L thì bà mới biết bị đơn vay tại V – Lâm Đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền từ Ngân hàng, ông L chỉ chuyển 1.100.000.000đ cho bà, số tiền còn lại ông L nói ông chuyển cho ông H (là con trai bà S), việc chuyển tiền giữa ông L và ông H như thế nào thì bà không biết. Hai bên không có việc giao nhận

tiền, nhà và quyền sử dụng đất trên thực tế. Khi Ngân hàng xuống thẩm định tài sản để cho vay thì bà và gia đình không biết.

[2.2] Theo lời trình bày của ông L thì giá trị chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 2.000.000.000đ; ông đã chuyển khoản số tiền 1.100.000.000đ, còn lại 900.000.000đ thì giao tiền mặt tại nhà bà S, tuy nhiên không có người làm chứng, không lập biên bản giao nhận tiền. Như vậy, ông L đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho bà S. Hai bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng và ông L đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 ngày 27/4/2021 theo đúng quy định, sau khi ký công chứng một thời gian thì bà S đã bàn giao nhà, quyền sử dụng đất cho ông L (không rõ cụ thể), tuy nhiên hai bên không lập biên bản bàn giao tài sản.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Minh L thì thấy rằng:

[3.1] Ngày 20/4/2021 giữa ông L và bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất được Văn phòng C4 chứng nhận số 3407, quyền số 02/2021TP/CC-SCC-HĐGD đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F, thành phố Đ (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ. Ngày 27/4/2021 cơ quan có thẩm quyền là thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông Lê Minh L.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông L cho rằng đã nhận bàn giao nhà, quyền sử dụng đất nói trên nhưng cho gia đình bà S ở nhờ, tuy nhiên không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó tại văn bản thỏa thuận ngày 11/7/2022 thể hiện: *“Vì bên A (ông L) bảo lãnh vay Ngân hàng các bên thỏa thuận bên A (ông L) bán cho bên B (bà S) toàn bộ tài sản tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 4.600.000.000đ (BL 16, 17)”*. Xét thấy, việc thỏa thuận nói trên không phù hợp, bởi lẽ sau khi ký thỏa thuận, các bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định, bà S cho rằng bà đã thanh toán cho ông L số tiền 200.000.000đ, tuy nhiên ông L không thừa nhận, bà S không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được việc giao nhận số tiền nêu trên, đồng thời hồ sơ thể hiện bà S chuyển nhượng nhà cho ông L giá 2.000.000.000đ để đến 14 tháng sau bà lại nhận chuyển nhượng lại chính căn nhà, quyền sử dụng đất nói trên với giá 4.600.000.000đ (là số tiền ông L đã vay của V – Lâm Đồng) là không phù hợp với thực tế.

Đồng thời, ngày 12/10/2022 ông L thông báo cho bà S với nội dung *“...Tôi thay mặt bà S vay Ngân hàng số tiền 4.600.000.000đ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại số F P, đến nay đã quá ba tháng bà S không trả tiền lãi cho Ngân hàng và ông cũng không có khả năng trả lãi nêu trên. Tôi yêu cầu bà S trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận thông báo này hoặc nhận*

thông báo hợp lệ theo quy định của pháp luật, phải thực hiện việc trả lãi và gốc cho Ngân hàng để xóa thế chấp tài sản nêu trên và tôi sẽ thực hiện việc sang tên tài sản trên lại cho bà Nguyễn Thị S. Sau khi nhận được thông báo này bà S phải liên hệ với tôi theo ...và hai bên cùng thỏa thuận vấn đề này. Nếu quá thời hạn nêu trên tức: kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2022 đến ngày 19/10/2022, bà Nguyễn Thị S không thực hiện việc liên hệ để thỏa thuận và không thực hiện việc trả tiền cho Ngân hàng thì tôi sẽ bán tài sản nêu trên với giá 6.500.000.000đ để trả lãi và gốc cho Ngân hàng trước khi ngân hàng tiến hành việc thu hồi tài sản và phát mãi tài sản đảm bảo nêu trên, số tiền dư còn lại sau khi trả hết khoản tiền cho ngân hàng và căn trừ phí và các khoản nợ của tôi và bà Nguyễn Thị S tôi sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị S...” (BL 15).

[3.2] Như vậy, trong thực tế ông L chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 để thay bà S vay tiền của Ngân hàng là phù hợp với lời trình bày của bà S. Mặt khác tại thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giá trị của tài sản được xác định tại hợp đồng thế chấp là 5.817.000.000đ (ngày 18/5/2021), tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ xác định số tiền 2.000.000.000đ là không phù hợp với giá trị thực tế của khối tài sản này (việc thẩm định tài sản thế chấp được thực hiện sau việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên chưa đến một tháng).

[3.4] Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 20/7/2024 (BL 140) thể hiện “*Qua làm việc cùng bà Nguyễn Thị S và tổ dân phố xác nhận từ ngày 20/4/2021 đến nay chỉ có gia đình bà S sinh sống tại địa chỉ số F, đường P, Phường F, thành phố Đ. Ngoài ra không có ai khác ở cùng, gia đình nhà bà Sinh từ ngày 20/4/2021 đến nay không có chuyển đi nơi khác sinh sống*”. Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 20/4/2021 giữa bà S và ông L đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên là hợp đồng giả tạo, các bên không thực hiện bàn giao tài sản, không giao nhận tiền. Ông L cho rằng ông đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho bà S nhưng không chứng minh được có việc giao nhận tiền cho bên chuyển nhượng. Đây chỉ là hình thức thỏa thuận giữa hai bên nhằm mục đích vay tiền Ngân hàng, không có việc chuyển nhượng xảy ra trên thực tế; được xem là giao dịch giả tạo nên vô hiệu ngày từ thời điểm giao kết theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.5] Tại sao kê tài khoản ngày 17/5/2023 thể hiện ông Lê Minh L số tài khoản 0561000597400 chuyển cho bà Nguyễn Thị S, số tài khoản 056100535495 ngày 14/4/2021 chuyển số tiền 400.000.000đ, ngày 16/4/2021 ông L chuyển cho bà S số tiền 300.000.000đ; ngày 19/4/2021 ông L chuyển cho bà S số tiền 300.000.000đ; ngày 19/4/2021 ông L chuyển cho bà S số tiền 100.000.000đ. Như vậy tổng số tiền ông L chuyển khoản cho bà S là 1.100.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án bà S thừa nhận có nhận số tiền này, tuy nhiên nguyên đơn cho rằng

đây là số tiền bà đã vay của ông L để chuộc căn nhà số F, đường P, phường C - Đ khi đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh Đ2 để vay số tiền 1.800.000.000đ.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị S và ông Lê Minh L được Văn phòng C4 chứng nhận số 3407, quyền số 02/2021TP/CC-SCC-HĐGD ngày 20/4/2021 là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích cho việc ông L đứng tên tài sản và thế chấp vay tiền của Ngân hàng giúp cho bà S. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên chưa chính xác mà phải tuyên hợp đồng này vô hiệu mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy rằng: như trên đã phân tích; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà S và ông L thực tế là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích ông L đứng tên để vay tiền giúp cho bà S, không có việc bàn giao nhà, quyền sử dụng đất và thanh toán tiền chuyển nhượng nên không phát sinh hậu quả khi giải quyết hợp đồng vô hiệu; cấp sơ thẩm không đề cập, xem xét là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của V - Lâm Đồng về việc yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số M), đường P, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2024 thì thấy rằng:

[4.1] Do có nhu cầu vay vốn của Ngân hàng nên bà S đã thỏa thuận với ông L để ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên nhằm mục đích ông L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số D để vay Ngân hàng giúp cho bà S. Để thực hiện thỏa thuận nói trên thì ông L đã chuyển khoản cho bà S số tiền 1.100.000.000đ để bà S trả khoản tiền vay tại Ngân hàng N1, Chi nhánh Đ2 để rút Giấy chứng nhận đang thế chấp ra thì mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/5/2021 ông Lê Minh L ký hợp đồng thế chấp với V - Lâm Đồng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0312/TD1/21TC được Văn phòng C4 chứng nhận số 4495, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD để vay số tiền 4.600.000.000đ, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004 mang tên ông Châu Văn S4, bà Nguyễn Thị S, đăng ký biến động sang tên ông Lê Minh L ngày 27/4/2025 đối với diện tích đất 59,95m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H, đường P, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[4.2] Xét hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Minh L và V - Lâm Đồng thực hiện đúng quy định của pháp luật, sau khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là khu vực Đ) đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận theo quy định. Đồng thời, quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp nói trên V - Lâm Đồng đã tiến hành thẩm tra hồ sơ cho vay, có kèm theo hình ảnh. Tuy nhiên, như đã phân tích; do hợp đồng chuyển nhượng nói trên vô hiệu do giả tạo; dù Ngân hàng không biết việc bà S và ông L thỏa thuận đứng tên giùm để vay Ngân hàng nhưng việc Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản đảm bảo nhưng chưa tiến hành làm việc với những người đang thực tế sinh sống tại căn nhà này do vậy cũng có lỗi trong việc nhận thế chấp tài sản nói trên nên lẽ ra phải chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình.

[4.3] Tại Văn bản thỏa thuận ngày 11/7/2022 giữa ông Lê Minh L và bà Nguyễn Thị S thể hiện *“Văn bản thỏa thuận về việc thỏa thuận sang nhượng nhà đất, hôm nay ngày 11/7/2022, bên thứ nhất (bên A) ông Lê Minh L...bên thứ hai (Bên B) bà Nguyễn Thị S...Sau khi xem xét hiện trạng nhà và đất tọa lạc tại số H đường P, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng...Vì lý do bên A bảo lãnh thế chấp tài sản tại Ngân hàng thương mại cổ phần V, Chi nhánh Đ2 nên hai bên cùng thống nhất về phương thức thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các điều khoản sau...Bằng văn bản này bên A đồng ý bán cho bên B toàn bộ tài sản là nhà và đất theo hiện trạng và theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004. Thông tin về tài sản, tổng diện tích sử dụng 41,09m², diện tích xây dựng 27,36m², kết cấu nền xi măng, tường xây, cốt gạch, sàn ván, mái tôn, số tầng 01 tầng, 01 lầu; đất ở thửa 243, tờ bản đồ số 22; diện tích 29,95m²; hình thức sử dụng riêng 59,59m², giá bán thỏa thuận 4.600.000.000đ, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, bên A đã thanh toán cho bên B số tiền 200.000.000đ...phía dưới có chữ ký và ghi họ tên ông Lê Minh L, bà Nguyễn Thị S...”*.

Đồng thời, tại Thông báo của ông Lê Minh L (BL 15) thể hiện *“Hôm nay, ngày 12/10/2022 tôi Lê Minh L gửi thông báo này đến bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1956 để thông báo nội dung như sau: Theo như thỏa thuận của tôi và bà Nguyễn Thị S, tôi có thay mặt bà Nguyễn Thị S vay Ngân hàng số tiền 4.600.000.000đ với tài sản thế chấp là thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004, cụ thể như sau: nhà ở: số H, đường P, Phường F, Đ, Lâm Đồng, tổng diện tích sử dụng 41,09m²; diện tích xây dựng 27,36m², số tầng một trệt, một lầu; đất ở: thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22, diện tích 59,95m², đến nay đã ba tháng bà Nguyễn Thị S không trả lãi cho Ngân hàng và tôi cũng không có khả năng để trả số tiền lãi nêu trên. Tôi yêu cầu bà Nguyễn Thị S trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận thông báo này hoặc nhận thông báo hợp lệ theo quy định của pháp luật, phải thực hiện*

việc trả lãi và gốc cho Ngân hàng để xóa thế chấp tài sản nêu trên và tôi sẽ thực hiện việc sang tên tài sản trên lại cho bà Nguyễn Thị S. Sau khi nhận được thông báo này bà Nguyễn Thị S phải liên hệ với tôi theo số điện thoại 0785.116.878 để hai bên cùng thỏa thuận vấn đề này. Nếu quá thời hạn nêu trên tức kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2022 đến ngày 19 tháng 10 năm 2022, bà Nguyễn Thị S không thực hiện việc liên hệ để thỏa thuận và không thực hiện việc trả tiền cho Ngân hàng thì tôi sẽ bán tài sản nêu trên với giá 6.500.000.000đ để trả tiền lãi và gốc cho Ngân hàng trước khi Ngân hàng tiến hành việc thu hồi tài sản và phát mãi tài sản đảm bảo nêu trên, số tiền dư còn lại sau khi trả hết khoản tiền cho Ngân hàng và căn trừ phí và các khoản nợ của tôi và bà Nguyễn Thị S tôi sẽ trả lại cho bà S”.

Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp nói trên ông L cũng đã thông báo cho bà S biết về việc phải trả tiền lãi cho Ngân hàng và thông báo cho bà S thời gian để bà S chuộc lại tài sản nói trên kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2022 đến ngày 19 tháng 10 năm 2022, sau thời hạn nói trên bà S không có ý kiến gì thì ông L có quyền chuyển nhượng tài sản nói trên cho người khác. Tuy nhiên bà S không có ý kiến gì đối với thông báo của ông L.

Do bà S và ông L cùng thống nhất thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích để vay tiền của Ngân hàng nên bà S phải chịu trách nhiệm trong việc ông L thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Sau khi ông L vay được tiền của Ngân hàng nhưng không đưa số tiền còn lại 3.500.000.000đ cho bà S, tuy nhiên bà S cũng không yêu cầu ông L phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền lại cho bà S, dẫn đến việc ông L đã sử dụng số tiền này mà không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm bà S có đơn khởi kiện bổ sung đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi và đồng ý dùng tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, ông Huỳnh Hải Đ, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Thái S1, người đại diện theo ủy quyền của V – Lâm Đồng thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: bà Nguyễn Thị S đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại và lãi do ông L vay của V – Lâm Đồng toàn bộ số tiền 5.424.890.771đ, trong đó số tiền nợ gốc là 4.158.954.553đ, tiền lãi tính đến ngày 05/02/2026 là 1.265.936.218đ và bà S tiếp tục chịu tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 0312/TD1/21CD giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 và ông Lê Minh L, thời gian chịu tiền lãi tiếp theo là ngày 06/02/2026; đồng thời đồng ý duy trì hợp đồng thế chấp số 0312/TD1/21TC giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 và ông Lê Minh L do Văn phòng C4 chứng nhận số 4495, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 để đảm bảo cho việc thi hành án; sau khi bà S trả nợ xong thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bảo gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 cho bà S để nguyên đơn là thủ tục xóa thế chấp và sang tên lại cho bà S; trong trường hợp bà S không trả được nợ thì sau khi Ngân hàng

phát mãi khối tài sản thế chấp để thu hồi nợ; nếu giá trị tài sản vẫn còn thì phải có trách nhiệm trả lại cho bà S. Ông Lê Minh L đồng ý trả cho V – Lâm Đồng số tiền 303.612.029đ, trong đó tiền gốc là 198.216.810đ, tiền lãi là 105.395.219đ và ông L phải chịu lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng thế tín dụng số VS0560000603 ngày 29/01/2021. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự nên cần chấp nhận.

Đối với việc bà S yêu cầu ông L trả số tiền chênh lệch sau khi trừ số tiền 1.100.000.000đ và lãi trả cho Ngân hàng trên số tiền này mà bà đã nhận từ bị đơn thì thấy rằng: Việc ông L thừa nhận có vay số tiền 4.600.000.000đ và đã giao cho bà S số tiền 1.100.000.000đ, số tiền còn lại ông L cho rằng đã giao cho ông H, tuy nhiên ông L không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa hôm nay bà S đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng mà ông L còn nợ sau khi đã trừ số tiền 1.100.000.000đ và số tiền lãi bà S phải chịu. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn; cần chấp nhận việc của bà S yêu cầu ông L phải trả cho bà số tiền nói trên tổng cộng là: 3.700.463.324đ (5.424.890.771đ – {1.100.000.000đ (tiền gốc bà S phải trả cho Ngân hàng) + 624.427.447đ (tiền lãi mà bà S phải chịu trên số tiền 1.100.000.000đ tính đến ngày 05/02/2026)}).

[6] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N1 và ông Lê Minh L, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[7] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm là 600.000đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong); bà S tự nguyện chịu số tiền này nên cần ghi nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông L, Ngân hàng thương mại cổ phần N1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc ông Lê Minh L phải chịu 121.189.900đ án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị S (106.009.300đ; 72.000.000đ + 1.700.463.324đ x 2%) và Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 (15.180.600đ; 303.612.029đ x 5%); ngoài ra ông Lê Minh L phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tổng cộng là 121.489.900đ.

Lẽ ra bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên bà S là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi và có đơn miễn án phí theo quy định nên căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 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; để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 370, 371, 407, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 4 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là: “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán*”.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Minh L, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự; cụ thể như sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bà Nguyễn Thị S và ông Lê Minh L số 3407, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 chứng nhận ngày 20/4/2021 đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F, thành phố Đ (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 số tiền 5.424.890.771đ (năm tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi một đồng), trong đó tiền nợ gốc là 4.158.954.553đ (bốn tỷ một trăm năm mươi tám triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm năm mươi ba đồng), tiền lãi tính đến ngày 05/02/2026 là 1.265.936.218đ (một tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm mười tám đồng); bà S phải tiếp tục chịu tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 0312/TD1/21CD ngày 18/5/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 và ông Lê Minh L cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay; thời gian chịu tiền lãi tiếp theo là ngày 06/02/2026.

1.3. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0312/TD1/21TC ngày 18/5/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 và ông Lê Minh L được Văn phòng C4 chứng nhận số 4495, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số

22 tọa lạc tại số H (số mới 62), đường P, Phường F (nay là phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi bà Nguyễn Thị S trả xong số tiền nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201061381 ngày 15/11/2004 cho bà S. Bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký biến động để sang tên lại cho bà Nguyễn Thị S. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị S không trả được số tiền nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 (V) có quyền phát mãi tài sản nói trên để thu hồi nợ. Trong trường hợp sau khi phát mãi tài sản nói trên để thu hồi nợ xong, nếu giá trị tài sản vẫn còn thì Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ cho bà S.

1.4. Ông Lê Minh L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 số tiền 303.612.029đ (ba trăm lẻ ba triệu sáu trăm mười hai nghìn không trăm hai mươi chín đồng), trong đó tiền gốc là 198.216.810đ (một trăm chín mươi tám triệu hai trăm mười sáu nghìn tám trăm mười nghìn đồng), tiền lãi tính đến ngày 05/02/2026 là 105.395.219đ (một trăm lẻ năm triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm mười chín đồng); ông L phải tiếp tục chịu tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số hợp đồng thế tín dụng số VS0560000603 ngày 29/01/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1, Chi nhánh L3 và ông Lê Minh L cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay; thời gian chịu tiền lãi tiếp theo là ngày 06/02/2026.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị S5 về việc: “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán*”; buộc ông Lê Minh L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 3.700.463.324đ (ba tỷ bảy trăm triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm hai mươi bốn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: bà S phải chịu 600.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn án phí toàn bộ Dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị S.

+ Buộc ông Lê Minh L phải chịu 121.489.900đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007312 ngày 31/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông L còn phải nộp 121.189.900đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Lê Minh L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần N1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Ngân hàng được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003680 ngày 01/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch