TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 448/2025/DS-PT
Ngày: 23-9-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

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: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2279/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Địa chỉ: Tầng A, 2, 3 Tòa nhà G, Số C, đường H, phường Ô, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy H – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lâm H1 – Trưởng phòng Xử lý nợ

- Phòng Xử lý nợ phía Nam - Ban Xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Lâm H1:

1. Ông Võ Đức H2 – Chuyên gia - Phòng Xử lý nợ Miền Nam

2. Ông Huỳnh Thiên V – Chuyên gia - Phòng Xử lý nợ Miền Nam

3. Ông Vũ Hoàng N – Trưởng Bộ phận - Phòng Xử lý nợ Miền Nam

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1974

2. Bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2), sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp A, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983

Địa chỉ liên hệ: Số A, ấp B, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1962

2. Anh Trần Minh H3, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp A, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Minh H3: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Ấp A, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1942

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Ấp A, xã L, tỉnh Vĩnh Long

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tổng .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng người đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần A trình bày:

Ông Lê Văn T, bà Trịnh Thị Tường V2 có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần A (A1) - Chi nhánh tỉnh V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) theo hợp đồng cho vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020, cụ thể: Số tiền vay là: 1.900.000.000 đồng. Mục đích vay: Cho vay bù đắp số tiền bên vay đã vay mượn của người (bên) thứ 3 để thanh toán tiền sang nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre). Thời hạn vay: 240 tháng. Lãi suất vay được quy định tại giấy nhận nợ số 3736/20/TD/XXVIII.01 ngày 10/8/2020: 9,8%/năm, cố định trong 12 tháng đầu, từ tháng 13 đến tháng 120 theo tần suất 03 tháng thay đổi lãi suất một lần; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả đối với khoản vay không trả đúng hạn bằng số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia (:) 365. Phương Thức trả nợ: Trả gốc định kỳ hàng tháng vào ngày 01 hàng tháng, kỳ 1-239: 7.917.000 VND/tháng, kỳ 240: 7.837.000 VND/tháng. Trả lãi định kỳ vào ngày 01 hàng tháng. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 thì tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất diện tích 559,9 m^2, thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 116555, số vào sổ cấp GCN: CS08078, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/7/2020 cho ông Lê Văn T, bà Trịnh Thị Tường V2. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà V2 đã trả nợ gốc là 237.510.000 đồng, lãi là 204.952.002 đồng, ngưng trả gốc và lãi từ ngày 11/02/2023. Tính đến ngày 01/4/2025 ông T, bà V2 còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền là 2.540.191.850 đồng (bao gồm nợ gốc là 1.662.490.000 đồng, lãi là 877.701.850 đồng. Do đó Ngân hàng yêu cầu ông T, bà V2 phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 01/4/2025 tổng gốc và lãi là 2.540.191.850 đồng. Đối với tài sản thế chấp thì Ngân hàng yêu cầu nếu trong trường hợp ông T, bà V2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ theo hợp đồng đã ký. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 về việc hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T, bà V2.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Cháu ruột ông là ông Phan Văn N1, sinh năm 1987; địa chỉ: số nhà B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do ông N1 cần vốn để kinh doanh bất động sản nên có nhờ ông đứng ra vay tiền của Ngân hàng và ông đồng ý; trước đây ông

cũng đã giúp ông N1 vay nhiều lần. Theo đó, ông N1 và Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh V tự thỏa thuận mọi thủ tục, sau đó nhân viên Ngân hàng yêu cầu ông ký tên vào hợp đồng. Ông và vợ ông là Trịnh Thị Tường V2 ký tên vào hợp đồng cho vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 với Ngân hàng. Việc giao nhận tiền và trả lãi là do ông N1 thực hiện. Nay, ông và bà V2 đồng ý liên đới trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020. Vấn đề đứng ra vay cho ông N1 thì ông và ông N1 tự thỏa thuận, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020: trước khi lập hợp đồng tín dụng nhân viên Ngân hàng có đến thẩm định nhưng chỉ thẩm định qua loa. Thời điểm này trên đất đã có nhà bà T1 nhưng không có xem xét hay trao đổi, làm rõ những tài sản của người khác trên đất; bản thân ông cũng không biết để khai, chỉ biết thế chấp sổ rồi Ngân hàng cho vay bao nhiêu thì cho vay. Ông không rõ đất của ông bị vướng thủ tục như thế nào, nghe nói lại là chỉ vay được số tiền nhỏ nên Ngân hàng hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất là tài sản thế chấp (thửa 299) cho cha mẹ của ông N1 là ông Phan Văn C2, bà Lê Thị K; ngay sau đó, ông C2, bà K chuyển lại thửa đất này cho ông để thể hiện việc ông mua mới để đủ điều kiện tăng hạn mức vay... Theo hợp đồng tín dụng thì thể hiện mục đích vay là: "cho vay bù đắp số tiền bên vay đã vay mượn của người (bên) thứ 3 để thanh toán tiền sang nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất 299, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre) nhưng thực chất, thửa đất 299 ban đầu của ông và bà V2, việc chuyển qua ông C2, bà K sau đó chuyển lại cho ông chỉ là thủ thuật do Ngân hàng hướng dẫn. Bên cạnh đó, trước khi ký hợp đồng thế chấp, trên thửa 299 đã có nhà, tài sản của bà Lê Thị Tổng . Do đó, ông và bà V2 đồng ý yêu cầu độc lập của bà T1.

Năm 1998, ông nhận chuyển nhượng thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre của ông Nguyễn Văn M. Trước đây, khi vợ chồng bà T1 ly hôn thì bà T1 và cháu H3 về sống với gia đình ông. Được một thời gian, để cuộc sống của bà T1 thoải mái hơn thì năm 2003 ông cho bà T1 phần đất ngang 3.5m, dài hết đất, thuộc một phần thửa đất 299, tờ bản đồ số 01 để cất nhà ở. Lúc đó, ông có đến huyện để làm thủ tục tách sổ nhưng huyện trả lời do đất của ông chưa có thổ cư, diện tích tách nhỏ không đủ điều kiện tách, ông thì không có tiền lên thổ cư nên không thực hiện được thủ tục tách thửa. Đến năm 2010, bà T1 cất nhà kiên cố như nhà hiện tại, toàn bộ vốn xây cất là do bà Tổng T2 bỏ ra. Sau đó, do lo sau này không có giấy tờ rõ ràng, các con ông và con bà T1 sẽ tranh chấp nên ông, bà V2 và bà T1 có làm "Giấy cho đất" ngày 19/10/2021, thực tế phần đất này đã cho từ năm 2003. Các bên cùng đến Ủy ban xã để xin xác nhận nhưng cán bộ

xã không đồng ý xác nhận. Ông xác định, phần đất ông và bà V2 đã cho bà T1 là cho đứt (cho vĩnh viễn) nhưng do vướng thủ tục nên không tách thửa được. Ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T1.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày:

Bà là chị ruột của ông Lê Văn T. Năm 2009, ông T làm giấy tay cho bà phần đất ngang 3,5m dài hết đất, thuộc một phần thửa đất 299, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Thời điểm này bà có yêu cầu thực hiện thủ tục tách sổ để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đất của ông T là đất cây lâu năm, không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên không thực hiện được. Năm 2010, bà cất nhà trên đất và sinh sống ổn định, liên tục cho đến nay. Sự việc ông T, bà V2 vay tiền Ngân hàng bà không biết. Từ trước đến nay bà cũng không gặp ai xuống thẩm định nhà của bà hay trao đổi, thông báo gì về việc thế chấp nhà của bà đang ở để đảm bảo khoản nợ vay Ngân hàng. Đây là nơi ở duy nhất của bà và con bà là anh Trần Minh H3, ngoài nhà này ra bà và anh H3 không còn nhà, đất nào khác. Việc Ngân hàng dùng tài sản của bà để đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà V2 là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa bên thế chấp là ông Lê Văn T, bà Trịnh Thị Tường V2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần A – chi nhánh V; Xem xét công nhận giấy cho đất ngày 19/10/2021 giữa người cho đất là ông Lê Văn T, bà Trịnh Thị Tường V2 với người nhận đất là bà; Xem xét công nhận căn nhà trên đất là do cá nhân bà xây cất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần A: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T1 bởi lẽ tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, ông T, bà V2 cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý, đất không có tranh chấp và hợp đồng thế chấp đã công chứng đúng quy định. Ông T, bà V2 có cam kết tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông bà và tại biên bản kiểm tra tài sản sau vay có xác nhận chữ ký của ông T thể hiện trên thửa 299 chỉ có nhà của ông T, bà V2 và điểm kinh doanh, ăn uống, không có tài sản của người thứ ba trên đất. Bà T1 chỉ có đơn xin cất nhà tạm năm 2010 và giấy cho đất năm 2021 không đảm bảo về mặt hình thức và xác lập sau khi ông T, bà V2 ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Đối với căn nhà bà T1 tranh chấp thì không có cơ sở xác định là tài sản của bà T1.

Bị đơn ông T trình bày: Ông và bà V2 thống nhất đồng ý trả cho Ngân hàng

thương mại cổ phần A số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 01/4/2025 là 2.540.191.850 đồng, tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/4/2025 cho đến khi trả tất nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Tại thời điểm Ngân hàng đến thẩm định tài sản thì cán bộ Ngân hàng không hỏi về việc có tài sản của người khác trên đất không và bản thân ông cũng không biết để tự trình bày. Ông xác định căn nhà bà T1 đang ở trên thửa đất ký hiệu là 299b, thuộc một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ số 01 là tài sản của bà T1, được xây dựng từ năm 2010, sinh sống ổn định cho đến nay. Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 trình bày: Từ năm 2003, ông T, bà V2 đã tặng cho bà phần đất 299b. Căn nhà trên đất bà xây dựng từ năm 2010, là chỗ ở của bà và con bà là anh H3, lúc xây nhà có xin chính quyền địa phương xác nhận nhưng do con bà còn nhỏ, chưa hiểu biết nên viết thành cất nhà tạm. Bà xác định đây là tài sản của bà, từ lúc xây dựng đến nay không có ai tranh chấp. Do đó, bà giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị hội đồng xét xử hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T, bà V2, xem xét công nhận phần nhà, đất của bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh V về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2).

Buộc ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh V số tiền còn nợ tính đến ngày 01/4/2025 là 2.540.191.850 (hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu một trăm chín mươi mốt nghìn tám trăm năm mươi) đồng; bao gồm, nợ gốc: 1.662.490.000 (một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng ỹ nợ lãi 877.701.850 (tám trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm lẻ một nghìn tám trăm năm mươi) đồng theo hợp đồng vay từng lần số 3736/TD/XXVIII ngỹ 10/8/2020.

Kể từ ngày 02/4/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 và giấy nhận nợ số 3736/20/TD/XXVIII.01 ngày 11/8/2020.

Nếu trong quá trình trả nợ, ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) không trả đúng như án tuyên thì Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020. Khi xử lý tài sản, ưu tiên thanh toán cho bà Lê Thị T1 giá trị căn nhà (bao gồm toàn bộ công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất) tọa lạc trên phần đất ký hiệu 299b, thuộc một phần thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Giá trị cụ thể được cơ quan có thẩm quyền xác định tại thời điểm xử lý tài sản. (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T1 về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T1 về việc công nhận giấy cho đất ngày 19/10/2021 giữa ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) với bà Lê Thị Tổng .

Ghi nhận căn nhà trên phần đất ký hiệu 299b, thuộc một phần thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là tài sản của bà Lê Thị Tổng .

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

Bà Lê Thị T1 phải chịu số tiền 3.816.950 (ba triệu tám trăm mười sáu nghìn chín trăm năm mươi) đồng và đã nộp xong.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 24/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 nộp đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long), yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1 là công nhận giấy cho đất (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) giữa ông T, bà V2 với bà T1; hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông T, bà V2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tổng . Các đương sự khác trong vụ án không có ý kiến khác so với ý kiến đã thể hiện tại phiên tòa sơ thẩm và không có sự thỏa thuận nào về nội dung giải quyết vụ án. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày một số căn cứ yêu cầu Tòa án chấp nhận kháng cáo của bà như: Việc tặng cho đất giữa ông T, bà V2 và bà T1 đối với diện tích đất có căn nhà của bà T1 (thửa 299b) thuộc một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ số 01, tại ấp A, xã L, huyện G là có thật, mặc dù hai bên không có lập hợp đồng tặng cho theo quy định pháp luật, diện tích đất được tặng cho không đảm bảo diện tích đất tối thiểu để tách thửa nhưng bà T1 không có phần đất nào khác để di dời. Từ năm 2010, bà T1 đã sinh sống trong căn nhà trên phần đất này, thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp đất của ông T, bà V2 bà không biết, không có tham gia hoặc đồng ý, từ đó yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận giấy cho đất (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) giữa ông T, bà V2 với bà T1; hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông T, bà V2.

Đại diện 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 đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần A khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng; trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, xem xét giấy cho đất nên xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"; bị đơn có địa chỉ tại huyện G, tỉnh Bến

Tre. Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C1 vắng và có đơn yêu cầu xem xét, giải quyết vắng mặt. Do đó, việc đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong vụ án chỉ có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị T1 kháng cáo yêu cầu sửa án liên quan nội dung bà T1 yêu cầu công nhận giấy cho đất (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) giữa ông T, bà V2 với bà T1 và hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông T, bà V2; Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét lại phần nội dung bản án liên quan đến nội dung kháng cáo nói trên, các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Về nội dung:

Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng cho vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa ông Lê Văn T, bà Trịnh Thị Tường V2 (nay theo căn cước công dân có tên gọi là Trịnh Ngọc Tường V1) đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh V hợp đồng cho vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 và giấy nhận nợ số 3736/20/TD/XXVIII.01 ngày 11/8/2020 để yêu cầu bị đơn trả số tiền đã vay chưa thanh toán. Tuy ông T, bà V1 cho rằng mục đích vay vốn trong hợp đồng vay không đúng và ông bà đứng ra vay cho cháu là ông Phan Văn N1, người nhận và sử dụng vốn vay, trả gốc, lãi là ông N1 nhưng nay không có tranh chấp với ông N1 trong vụ án này và đồng ý trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng nên Hội đồng xét xử không xem xét đến các thỏa thuận giữa ông T, bà V1 với ông N1 trong vụ án. Đồng thời, do các bên ký kết hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ nêu trên trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Do đó, các bên tham gia giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 11/8/2020, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ vốn vay là 1.900.000.000 đồng cho ông T, bà V1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà V1 không thực hiện đúng những thỏa thuận đã ký kết, không trả tiền nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn. Ông T, bà V1 đã vi phạm hợp đồng, ngưng trả gốc và lãi từ ngày 11/02/2023. Tính đến ngày 01/4/2025 ông T, bà V1 còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền là 2.540.191.850 đồng (bao gồm nợ gốc là 1.662.490.000 đồng, lãi là 877.701.850 đồng). Do ông T, bà V1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo nội dung hợp

đồng cho vay từng lần đã ký kết nên Ngân hàng thương mại cổ phần A khởi kiện yêu cầu ông T, bà V1 trả số tiền còn nợ nêu trên, đồng thời quyết định về phần tiền lãi Ngân hàng được tiếp tục tính từ ngày 02/4/2025 đến khi ông T, bà V1 thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 và giấy nhận nợ số 3736/20/TD/XXVIII.01 ngày 11/8/2020 là có căn cứ, phù hợp với quy định các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng và thỏa thuận tại hợp đồng số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Xét kháng cáo của bà Lê Thị T1:

Ông T, bà V1, bà T1 cùng cho rằng các bên thỏa thuận cho đất cho bà T1 từ năm 2003. Bà T1 xây nhà trên đất từ năm 2010 nhưng do không thực hiện tách thửa được và để tránh trường hợp sau này các con, cháu tranh chấp nên các bên lập giấy tay dưới hình thức "giấy cho đất" vào ngày 19/10/2021. Trên cơ sở đó, bà T1 yêu cầu công nhận giấy cho đất (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) giữa ông T, bà V1 với bà T1; hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông T, bà V1.

[1] Xét tính pháp lý hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất dưới hình thức "giấy cho đất" ngày 19/10/2021 giữa người cho đất là ông T, bà V1 với người được tặng cho đất là bà T1, thấy rằng:

[1.1] Giấy cho đất ngày 19/10/2021 có nội dung ông T, bà V1 cho bà T1 một nền nhà chiều ngang 3.5m, chiều dài 35.2m, thuộc một phần thửa đất số 299 tờ bản đồ số 01, tại ấp A, xã L, huyện G do ông T, bà V1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy cho đất không được công chứng, chứng thực nên không đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Theo kết quả đo đạc ngày 10/9/2024, thửa 299 diện tích 559.9m^2, trong đó diện tích lộ giới là 284m^2, diện tích còn lại sau khi trừ đi diện tích lộ giới là 275.9m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, diện tích bà T1 sử dụng thực tế là 118.5m^2. Theo Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì thửa đất 299 không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa (diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp tại xã Em^2). Như vậy thoả thuận tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm quy định diện tích tối thiểu để tách thửa đất và tại thời điểm lập giấy cho đất, các bên biết được quy định trên nhưng vẫn thực hiện nên giấy cho đất ngày 19/10/2021 không có hiệu lực pháp lý.

[1.3] Mặt khác, tại thời điểm lập giấy tặng cho đất bà T1 thì ông T, bà V1 đã thế chấp toàn bộ thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, diện tích 559.9m^2 cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020. Ông T, bà V1 tặng cho đất bà T1 không được sự đồng ý của Ngân hàng. Vì vậy cho nên việc tiếp tục định đoạt phần tài sản đã thế chấp của ông T, bà V1 cho bà T1 là không phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ trên cho thấy việc bà T1 yêu cầu công nhận giấy cho đất (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) giữa bà T1 với ông T, bà V1 là không có cơ sở, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[2] Xét hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông T, bà V1:

[2.1] Theo hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng và ông T, bà V1 thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất 559,9m^2, thuộc thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 116555, số vào sổ cấp GCN: CS08078, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/7/2020 cho ông Lê Văn T, bà Trịnh Thị Tường V2. Xét thấy, thửa đất 299 thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà V2. Việc các bên ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực.

[2.2] Mặc dù, ông T, bà V2, bà T1 cùng xác định trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì ông T, bà V2 đã tặng cho một phần quyền sử dụng của thửa 299 cho bà T1 nhưng việc tặng cho này không hợp pháp nên bà T1 không phải là người có quyền sử dụng đối với thửa đất hoặc một phần đất thuộc thửa đất 299. Vì vậy, bà T1 yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng với ông T, bà V2 là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc Ngân hàng được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông T, bà V2 không trả nợ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Căn nhà trên phần đất thửa 299b là của bà T1 xây dựng, có trước thời điểm ông T thế chấp đất cho Ngân hàng; Ông T, Ngân hàng cũng không có chứng cứ chứng minh quyền sở hữu căn nhà là của ông T; Mặt khác, căn cứ vào sự thừa

nhận của Ngân hàng, nội dung "Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất" ngày 10/8/2020, tại phần mô tả tài sản thế chấp chỉ ghi nhận quyền sử dụng thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, ngoài ra không ghi nhận tài sản khác, căn nhà bà T1 sinh sống không phải là tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T, bà V2, do đó không phải là đối tượng của hợp đồng thế chấp nêu trên. Tuy nhiên, do nhà được xây dựng kiên cố, là tài sản gắn liền với đất, việc di dời, tách rời làm ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị sử dụng của cả căn nhà. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng và quyền lợi của người có tài sản trên phần đất đã đăng ký biện pháp bảo đảm thì trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cần ưu tiên thanh toán cho bà T1 giá trị căn nhà (bao gồm toàn bộ nhà, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất) tọa lạc trên phần đất ký hiệu 299b, thuộc một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ số 01 trước khi thực hiện thanh toán nợ Ngân hàng. Giá trị ưu tiên thanh toán cụ thể do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định tại thời điểm xử lý tài sản.

Từ những nhận định trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 là có căn cứ. Bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh yêu cầu độc lập của mình có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long).

[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] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T1 có nghĩa vụ nộp theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không nhận kháng cáo của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tổng .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Vĩnh Long).

Căn cứ vào các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi,

bổ sung năm 2017); khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 54 Luật Công chứng năm 2014; các Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 148, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2).

Buộc ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền còn nợ tính đến ngày 01/4/2025 là 2.540.191.850 (hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu một trăm chín mươi mốt nghìn tám trăm năm mươi) đồng; bao gồm, nợ gốc 1.662.490.000 (một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng ề nợ lãi 877.701.850 (tám trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm lẻ một nghìn tám trăm năm mươi) đồng theo hợp đồng vay từng lần số 3736/TD/XXVIII ngầy 10/8/2020.

Kể từ ngày 02/4/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay từng lần số 3736/20/TD/XXVIII ngày 10/8/2020 và giấy nhận nợ số 3736/20/TD/XXVIII.01 ngày 11/8/2020.

Nếu trong quá trình trả nợ, ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) không trả đúng như án tuyên thì Ngân hàng thương mại cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020. Khi xử lý tài sản, ưu tiên thanh toán cho bà Lê Thị T1 giá trị căn nhà (bao gồm toàn bộ công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất) tọa lạc trên phần đất ký hiệu 299b, thuộc một phần thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Giá trị cụ thể được cơ quan có thẩm quyền xác định tại thời điểm xử lý tài sản (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T1 về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3736/20/TC/XXVIII ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T1 về việc công nhận giấy cho đất ngày 19/10/2021 giữa ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) với bà Lê Thị Tổng .

Ghi nhận căn nhà trên phần đất ký hiệu 299b, thuộc một phần thửa đất 299, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) là tài sản của bà Lê Thị Tổng .

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

Bà Lê Thị T1 phải chịu số tiền 3.816.950 (ba triệu tám trăm mười sáu nghìn chín trăm năm mươi) đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.218.000 (ba mươi sáu triệu hai trăm mười tám nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005890 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 - Vĩnh Long).

Buộc ông Lê Văn T, bà Trịnh Ngọc Tường V1 (Trịnh Thị Tường V2) phải chịu án phí là 82.803.837 (tám mươi hai triệu tám trăm lẻ ba nghìn tám trăm ba mươi bảy) đồng.

Bà Lê Thị T1 được miễn án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T1 được miễn án phí.

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 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 Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 7 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 7 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ, KT, TT & THA TAND tỉnh;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Nguyễn Thị Rẻn