

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9-TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 30/2026/DS-ST
Ngày: 31-3-2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9-TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Yến Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Huỳnh Hải

Ông Danh Văn Hoàng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 năm 2024 và 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP L (trước đây là Ngân hàng TMCP B3). Địa chỉ: LBP T, Số B T, Phường H, Thành phố Hà Nội (gọi tắt là Ngân hàng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh P, sinh năm 1981 - Giám đốc Phòng G. (Theo quyết định số 9721A/2023/QĐ-LPBank.GSKD&XLN ngày 11/7/2023). Có mặt

Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Tạ Thanh P1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt.

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K, ông Trần Văn B1, địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T1, do bà Lê Thị Thu T1 – Trưởng văn phòng làm đại diện. Địa chỉ: Ấp M, xã V, tỉnh Tây Ninh. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn T ký với Ngân hàng TMCP B3 - Chi nhánh L1 - Phòng G (nay là Ngân hàng TMCP L) các Hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ký ngày 05/7/2022 và KUNN số 11B2022248/01 ngày 05/7/2022, cụ thể: Số tiền vay: 250.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày 05/7/2022 đến ngày 05/7/2023; Lãi suất 9,2%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Mục đích sử dụng tiền vay: nuôi bò vỗ béo, nuôi heo thịt; Kỳ hạn trả nợ gốc: gốc trả cuối kỳ, thời gian ân hạn: không. Kỳ hạn trả lãi: lãi trả 06 tháng 01 lần theo dư nợ thực tế, trả vào ngày 25 của kỳ trả lãi, kỳ trả gần nhất vào ngày 25/12/2022, thời gian gia hạn: không; Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo khoản vay trên là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: CN 453701, số vào sổ cấp GCN: CH 04198 do UBND huyện V, tỉnh Long An cấp ngày 02/01/2019. Tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn T. Giá trị tài sản bảo đảm ước tính 370.000.000 đồng. Các nội dung cụ thể về đảm bảo cho hợp đồng vay được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDTC11B2021110 ngày 05/7/2022, được công chứng tại Văn phòng C1, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/6/2021, số công chứng: 1319, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022, số công chứng: 2182, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 16/6/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An.

Thực hiện theo Hợp đồng tín dụng nêu trên Ngân hàng TMCP B3 - Chi nhánh L1- P2 (nay là Ngân hàng TMCP L) đã giải ngân cho ông Trần Văn T theo giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ: số 11B2022248/01 ngày 05/7/2022 với số tiền giải ngân là 250.000.000 đồng.

Khi đến hạn trả vốn và lãi, ông Trần Văn T không thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn. Ngân hàng TMCP B3 - Chi nhánh L1 - P2 đã nhiều lần đơn đốc nhắc nhở ông Trần Văn T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Trần Văn T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết tại hợp đồng đã ký.

Do ông Trần Văn T đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ký ngày 05/7/2022, Khế ước nhận nợ 11B2022248/01 ngày 05/7/2022, không thanh toán nợ đúng hạn, không có thiện chí hợp tác với Ngân hàng B3 -Chi nhánh L1- P2 (nay là Ngân hàng TMCP L) để trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2026 là 430.385.273 đồng. Trong đó: Nợ gốc 249.629.037 đồng; Nợ lãi trong hạn: 17.327.740 đồng; Nợ lãi chậm trả gốc: 136.988.2029 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 4.747.326 đồng; Nợ thẻ tín dụng (loại thẻ JCB Credid): 21.692.960 đồng.

Đề nghị Tòa án buộc ông T tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo các nội dung Hợp đồng tín dụng và hợp đồng mở thẻ tín dụng đã ký kết với ngân hàng từ ngày 01/4/2026 cho đến khi tất toán các khoản vay.

Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC 11B2021110 ngày 16/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP B3 (nay là Ngân hàng TMCP L) - Chi nhánh L1 - Phòng G với ông Trần Văn T do Văn phòng C1 chứng thực đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 11-1, diện tích 100m² (ngang 5m, dài 20m), lô số 24 để đảm bảo thi hành án đối với hợp đồng tín dụng, bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn ông Trần Văn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC 11B2021110 ngày 16/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP B3 (hiện là Ngân hàng TMCP L) - Chi nhánh L1 - Phòng G với ông Trần Văn T do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 11-1, diện tích 100m² (ngang 5m, dài 20m), lô số 24 để đảm bảo cho ông, bà được tiếp tục sử dụng đất vì ông, bà đã trực tiếp sử dụng diện tích đất trên và cất nhà tạm để ở từ năm 2015 do nhận chuyển nhượng của anh ông T là ông Trần Văn S và ông S đã chỉ vị trí đất cho ông P1 và bà H cất nhà. Đến năm 2019, ông P1 bà H cất nhà cấp 4 và sinh sống đến nay. Trước đây, ông P1, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S thửa 311 tờ bản đồ 11-1, diện tích 100m² (ngang 5m, dài 20m) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông S

lại giao thửa đất 315, nay Ngân hàng tranh chấp hợp đồng thế chấp với ông T mới phát hiện bị nhầm thửa đất. Ông, bà đã sinh sống trên thửa đất 315 từ 2015 đến nay và không thấy Ngân hàng đến thực địa để thẩm định thửa đất thế chấp.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại trình bày ý kiến:

1. Chủ tịch UBND xã K, ông Phan Văn B2 trình bày ý kiến: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 311, 313 và 315, tờ bản đồ số 11-1 thuộc cụm dân cư G1, xã K là đúng quy định của pháp luật. Về việc giao đất, nếu người dân có nhu cầu cất nhà và có yêu cầu giao mốc thửa đất sẽ được các bộ chuyên môn tiến hành giao mốc, riêng một số trường hợp người dân tự cất nhà và không có yêu cầu giao đất sẽ không được giao mốc nên có một số trường hợp cất nhà bị nhầm thửa. Đối với hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp chỉ xác nhận thực tế có thửa đất trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kiểm tra trên thực tế việc sử dụng đất nên có trường hợp hồ sơ thẩm định không chính xác. Chủ tịch UBND xã K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

2. Ông Trần Văn M trình bày: Ông M là anh ruột của ông T, hiện nay ông M đang ở nhờ trên thửa đất 311 do ông P1, bà H đứng tên. Lý do ông ở trên thửa đất 311 là anh em trong nhà đăng ký mua lô đất tại cụm dân cư Gò Châu M1 gồm 3 thửa 311, 313 và 315, do chỉ biết 3 thửa đất là của 3 anh em mà không biết cụ thể thửa nào của người nào nên đã bị nhầm lẫn vị trí trong quá trình sử dụng (Thửa 311 của ông Trần Văn S đã chuyển nhượng cho ông P1, bà H nhưng giao nhận thửa 315 của ông T; thửa 313 của ông M thì ông T cất nhà ở; Thửa 311 của ông S thì ông M cất nhà ở, do hiện nay ông T né tránh không về nên không đổi thửa được). Khi Ngân hàng đi thẩm định để ký kết hợp đồng thế chấp thì ông M thấy cán bộ Ngân hàng thẩm định thửa 313 do lúc đó ông T cất nhà trên thửa 313 để ở. Việc các bên tranh chấp thì ông M không có yêu cầu gì, nếu ông P1, bà H hoặc ngân hàng lấy lại thửa đất 311 thì ông M đồng ý di dời, tự tháo dỡ nhà và không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

3. Ông Trần Văn S trình bày: Ông S là em ông Trần Văn M, là anh ông Trần Văn T. Trước đây, 3 anh em cùng đăng ký mua đất tại cụm dân cư Gò Châu M1 nhưng không yêu cầu địa chính giao đất nên có sự nhầm lẫn trong việc sử dụng đất (thửa 313 do ông M đứng tên thì ông T cất nhà ở, thửa 311 của ông S đứng tên thì ông M cất nhà ở, thửa 315 ông T đứng tên thì ông S giao cho ông P1, bà H cất nhà, trong khi thủ tục chuyển nhượng thì ghi thửa 311 nên hiện tại ông P1 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311 nhưng cất nhà ở trên thửa 315. Nay các bên tranh chấp thì ông S không có ý kiến hay yêu cầu gì và đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B đang ở trong căn nhà cất trên thửa đất 313 tờ bản đồ số 11-1 thuộc cụm dân cư Gò Châu M1, nhà và đất là của con rể bà mua của ông Trần Văn M, sau đó có sửa lại nhà như hiện nay và cho bà ở

nhưng chưa sang tên. Bà B không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T1, do bà Lê Thị Thu T1 – Trưởng văn phòng làm đại diện trình bày ý kiến: Ngày 16/6/2021, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP B3-Chi nhánh L1-Phòng G với ông Trần Văn T. Công chứng viên Lê Thị Thu T1 đã tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 11-1, diện tích 100 m², địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã K, huyện V, tỉnh Long An (nay là xã K, tỉnh Tây Ninh), công chứng số 1319 quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2021 theo đúng quy định của Luật Công chứng và các luật khác liên quan. Vì vậy, Văn phòng C1 không đồng ý việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP B3-Chi nhánh L1-Phòng G với ông Trần Văn T và không yêu cầu gì trong vụ án.

Kết quả xác minh của Tòa án: Qua xác minh hộ dân sống lâu năm gần các thửa đất 311, 313 và 315 tại cụm D, ông Huỳnh Văn C cung cấp thông tin sau: Ông C đã sinh sống tại cụm D từ năm 2016 đến nay. Thực tế người dân đăng ký mua đất tại cụm dân cư là sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu ai có yêu cầu thì địa chính xã sẽ xác định đúng vị trí và tiến hành giao mốc giới đất. Có một số trường hợp người dân tự ý cất nhà không yêu cầu địa chính giao đất, không xin giấy phép xây dựng thì sẽ không được giao mốc giới đất và có xảy ra việc nhầm thửa. Đối với trường hợp của 3 anh em ông M, ông S, ông T là sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết vị trí 3 thửa đất thì tự ý vào cất nhà, không yêu cầu địa chính giao mốc chính xác từng thửa đất nên dẫn đến nhầm lẫn.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả tiền gốc và tiền lãi của các khoản vay, tạm tính gốc và lãi đến ngày 31/3/2026 là: 430.385.273 đồng, đồng thời yêu cầu ông T trả tiếp tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong khoản nợ của hợp đồng tín dụng. Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp gồm đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 315 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H vẫn giữ quan điểm yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông T đối với thửa đất 315 do thửa đất này có căn nhà của ông P1, bà H đã cất trước khi phát sinh thế chấp, do sự nhầm lẫn giữa các anh em trong gia đình ông T nên ông S chuyển nhượng thửa đất 311 nhưng lại giao thửa đất 315 cho ông P1, bà H cất nhà. Giờ ông, bà không thể di dời nhà ra khỏi thửa 315 được nên nếu xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Ông P1, bà H đề nghị Ngân hàng đổi thửa đất 315 với thửa đất 311. Tuy nhiên, đại diện Ngân hàng cho rằng đề đổi thửa đất phải có sự đồng ý của ông T nhưng hiện nay ông T cố tình né tránh,

bỏ mặc kết quả giải quyết tranh chấp nên không thể thực hiện theo yêu cầu của ông P1, bà H được.

Dại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Đối với đương sự, nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các điều 70, 71 và 72 BLTTDS; Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70 và 72 BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ vào chứng cứ do ngân hàng cung cấp nhận thấy ngày 16/6/2021 tại phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110; hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ngày 05/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDTC11B2021110 đều có chữ ký và họ tên của ông Trần Văn T trong các văn bản trên.

Trong đó, Hợp đồng tín dụng đã nêu rõ nội dung số tiền vay là 250.000.000 đồng, mục đích vay nuôi bò vỗ béo, nuôi heo thịt. Số tiền này được giải ngân vào ngày 05/7/2022 được thể hiện tại khế ước nhận nợ số 11B20222248/01, ông T đã ký nhận. Mặc dù đã quá hạn nhưng ông T vẫn chưa thanh toán cho ngân hàng nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn như đã cam kết và từ khi vay cho đến thời điểm hiện tại ông T chưa thanh toán cho Ngân hàng được khoản tiền nào. Ngân hàng TMCP B3 - Chi nhánh L1 - P2 (Ngân hàng TMCP L) đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở ông Trần Văn T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Trần Văn T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết tại hợp đồng đã ký là vi phạm điểm 1 khoản 7.1 Điều 7 của hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ngày 05/7/2022. Đối với nợ vay thế tín dụng : ông T có ký đề nghị phát hành thế tín dụng kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản quốc tế ngày 15/7/2022 thông qua tài khoản số 047 111 660 001, do đó ông T có nợ thế tín dụng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ nên có căn cứ xác định ông T có nợ Ngân hàng TMCP B3 - Chi nhánh L1 - P2 (Ngân hàng TMCP L) 430.385.273 đồng tính đến ngày 31/3/2026.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 bà H1 yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP B3 (nay là Ngân hàng TMCP L) - Chi nhánh L1 - PGD Vĩnh Hưng với ông Trần Văn T do Văn phòng C1 chứng thực đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 11-1, diện tích 100m² lô số 24 để đảm bảo cho ông, bà vì ông, bà đã trực tiếp sử dụng diện tích trên đất cát nhà ở từ năm 2012.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất số PL01-HDTC11B2021110 ngày 05/7/2022 thì xét Hợp đồng đồng thể chấp quyền sử dụng đất số HDTC1182021110 ngày 16/6/2021 ông Trần Văn T thể chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN453701, số vào sổ cấp GCN: CH 04198 do UBND huyện V, tỉnh Long An cấp ngày 02/01/2019 đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 11-1 (nay là thửa 679), địa chỉ xã K, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, (lô số B khu C, cụm D) tài sản này do ông Trần Văn T đứng tên trong giấy. Tuy nhiên, tại thời điểm ngân hàng thẩm định năm 2021, trên thửa 315 (nay là thửa 679) đã có nhà do ông Tạ Thanh P1, Nguyễn Thị H xây dựng và sử dụng từ năm 2020. Nguyên nhân ông P1 bà H xây nhà trên đất của ông T là do ông P1 bà H mua đất của ông S thửa 311 (nay là thửa 676) nhưng ông S giao đất ông T cho vợ chồng ông, khi nhận chuyển nhượng từ ông S, ông P1 bà H không có kê địa chính giao mốc đất, thửa đất và biết lộn thửa vào khoảng giữa năm 2023. Thời điểm này, ông T hiện đang ở trên thửa 313 (nay là thửa 677), do đó khi ngân hàng thẩm định không phát hiện thửa đất thế chấp có nhà của ông P1 bà H. Trong hợp đồng thế chấp ông T ký kết với ngân hàng đã thỏa thuận các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp do bên thế chấp đầu tư, tạo lập trước và trong khi thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Nhưng căn nhà trên thửa đất 315 (nay là thửa 679) không phải tài sản của ông T và được xây dựng trước khi thế chấp do đó có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu nguyên đơn, chỉ công nhận hợp đồng thế chấp đối với thửa đất 315 (nay là thửa 679) tờ bản đồ số 11-1, không công nhận đối với tài sản trên thửa 315 (nay là thửa 679).

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 463, 466 BLDS 2015; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết 326, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 430.385.273 đồng và công nhận 1 phần hợp đồng thế chấp đối với thửa đất 315 (nay là thửa 679) tờ bản đồ số 11-1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P1 và bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông Trần Văn T cư trú tại xã K và tài sản thế chấp là bất động sản tọa lạc tại xã K, tỉnh Tây Ninh nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Trần Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[3.1] Ngày 05/7/2022 ông Trần Văn T đã thỏa thuận ký kết với Ngân hàng TMCP B3 - Chi nhánh L1 - P2 (nay là Ngân hàng TMCP L) hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 và KUNN số 11B2022248/01 ngày 05/7/2022 và có ký kết giao dịch bảo đảm thông qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDTC11B2021110 ngày 05/7/2022 được Văn phòng C1 và đã thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/6/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân cho ông T 250.000.000 đồng, đến hạn, ông T vi phạm nghĩa vụ mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Số tiền vay đã được giải ngân vào ngày 05/7/2022 được thể hiện tại khế ước nhận nợ số 11B2022248/01, ông T đã ký nhận tiền. Như vậy, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, cụ thể vi phạm điểm 1 khoản 7.1 Điều 7 của hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ngày 05/7/2022. Ngoài ra, ông T còn vay thế tín dụng thông qua hồ sơ ký đề nghị phát hành thế tín dụng kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản quốc tế ngày 15/7/2022 thông qua tài khoản số 047 111 660 001 nên có nợ thế tín dụng. Tính đến thời điểm ngày 31/3/2026, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 430.385.273 đồng (Gốc và lãi). Nhận thấy lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDTC11B2021110 ngày 05/7/2022, thấy rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 ông Trần Văn T thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN453701, số vào sổ cấp GCN: CH 04198 do UBND huyện V, tỉnh Long An cấp ngày 02/01/2019 đối với thửa đất số 315 (hiện nay là thửa 679), tờ bản đồ số 11-1, địa chỉ xã K, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, (lô số B khu C, cụm D) tài sản này do ông Trần Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Chủ tịch UBND xã K khẳng định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 315 cũng như các thửa 313, 311 là đúng quy định của pháp luật, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, việc thế chấp có đăng ký bảo đảm và được công chứng hợp lệ nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 315 là phù hợp với quy định của pháp luật nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Đối với tài sản gắn liền với thửa đất 315: Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024 xác định trên thửa đất có căn nhà tạm cột, kèo sắt, vách tường gạch, tole, mái tole, nền gạch men, nhà này do ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H xây dựng và sử dụng từ năm 2020 (trước đó là nhà tạm). Lý do ông P1 bà H xây nhà trên đất của ông T là do ông P1 bà H mua đất của ông S thửa 311 nhưng ông S giao nhầm đất ông T cho vợ chồng ông P1, bà H. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S, ông P1 bà H không kiểm tra giữa giấy tờ và thực tế thửa đất, không yêu cầu địa chính giao mốc đất, thửa đất nên đã sử dụng nhầm thửa trong thời gian dài mà không hay biết. Đến khoảng giữa năm 2023, khi ông M chuyển nhượng thửa đất 313 cho người khác thì mới biết việc sử dụng nhầm thửa đất. Hiện tại, ông P1, bà H không đồng ý giao thửa 315 và đề nghị đổi lại thửa đất 311 cho đúng thực tế sử dụng nhưng do ông T không hợp tác nên không thể thực hiện được việc đổi thửa.

Ngoài ra, đối chiếu với nội dung tại mục 2.1.2 Điều 2 của hợp đồng thế chấp ông T ký kết với Ngân hàng thì: Các tài sản, quyền và lợi ích sau (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp là các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp do bên thế chấp đầu tư, tạo lập trước và trong khi thế chấp. Tuy nhiên, căn nhà trên thửa đất 315 không phải tài sản của ông T mà thuộc quyền sở hữu của ông P1 và bà H xây cất trước thời điểm Ngân hàng và ông T ký kết hợp đồng thế chấp. Mặt khác, khi Ngân hàng đi thẩm định, đã tiến hành thẩm định thửa đất khác, không phải thửa 315 nên không phát hiện căn nhà của ông P1 và bà H nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc công nhận tài sản gắn liền với đất cũng là tài sản thế chấp.

[4] Xét yêu cầu của ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T đối với thửa đất 315, thấy rằng: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông Trần Văn T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa 315 là đúng quy định của pháp luật; Hợp đồng thế chấp đã được công chứng đúng quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V chứng nhận vào ngày 16/6/2021 tại phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là hợp lệ. Ông P1, bà H không kiểm tra và không yêu cầu địa chính giao mốc thửa đất 311 đã nhận chuyển nhượng từ ông S nên đã có sự nhầm lẫn trong quá trình sử dụng đất, đây là lỗi của ông S và cả ông P1, bà H. Trường hợp ông P1, bà H **muốn được** sử dụng ổn định thửa đất 315 phải thực hiện thủ tục đổi thửa với ông T. Không có căn cứ để **tuyên** vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông T nên hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông P1 và bà H.

[5] Đối với những người có **quyền** lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án chỉ có ý kiến trình bày để làm sáng tỏ các tình tiết của vụ án, không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Các đương sự đều phải chịu chi phí tố tụng, trong đó bị đơn ông T phải chịu chi phí nhiều hơn các đương sự còn lại. Buộc ông Trần Văn T phải chịu 3.000.000 đồng. Buộc Ngân hàng TMCP L phải chịu 1.000.000 đồng. Buộc ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.000.000 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.000.000 đồng; ông P1, bà H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 2.000.000 đồng. Nên buộc ông Trần Văn T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L 2.000.000 đồng và hoàn trả cho ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H 1.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng thế chấp. Nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các điều 317, 318, 318, 325, 357, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn Trần Văn T.

Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền: 430.385.273 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi ba đồng).

2. Kể từ ngày 01/4/2026, ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ngày 05/7/2022 và KUNN số 11B2022248/01 ngày 05/7/2022 đã ký kết với Ngân hàng TMCP B3, nay là Ngân hàng TMCP L cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng và thế tín dụng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn Trần Văn T.

3.1. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDTC11B2021110 ngày 05/7/2022 giữa Ngân hàng TMCP L với ông Trần Văn T. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 453701, số vào sổ cấp GCN: CH 04198 do UBND huyện V, tỉnh Long An cấp ngày 02/01/2019 có diện tích: 100 m², thửa số 315 (hiện nay là thửa 679), tờ bản đồ số 11-1, đất ở tại nông thôn, địa chỉ đất: xã K, huyện V, tỉnh Long An (nay là xã K, tỉnh Tây Ninh) do ông Trần Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản thế chấp được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số HDTD11B2022248 ngày 05/7/2022 và KUNN số 11B2022248/01 ngày 05/7/2022 đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng thế chấp đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 315 (hiện nay là thửa 679), tờ bản đồ số 11-1, đất ở tại nông thôn, địa chỉ đất: xã K, huyện V, tỉnh Long An (nay là xã K, tỉnh Tây Ninh) do ông Trần Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn nhà của ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H đang sinh sống có kết cấu: Móng bê tông cốt thép, tường gạch + vách tole, nền lát gạch men.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11B2021110 ngày 16/6/2021 giữa Ngân hàng TMCP L với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 315 (hiện nay là thửa 679), tờ bản đồ số 11-1, diện tích 100 m² (lô số B khu C).

5. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thuận thuận khác. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất thế chấp (nếu có yêu cầu), trường hợp không có yêu cầu nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp thì khi xử lý tài sản thế chấp, cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý kê biên thực hiện các thủ tục thi hành án cả quyền sử dụng đất đã được thế chấp và tài sản gắn liền với đất và trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu theo giá trị tại thời điểm thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn T phải chịu 3.000.000 đồng. Buộc Ngân hàng phải chịu 1.000.000 đồng. Buộc ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.000.000 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.000.000 đồng; ông P1, bà H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 2.000.000 đồng. Do đó, buộc ông Trần Văn T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L 2.000.000 đồng và hoàn trả cho ông Tạ Thanh P1, bà Nguyễn Thị H 1.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả thì người phải chịu lãi suất chậm trả 10%/năm theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí:

7.1. Buộc ông Trần Văn T phải chịu 21.515.000 đồng (đã làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

7.2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L 8.373.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng (nay là Phòng Thi hành án khu vực 9-Tây Ninh) theo biên lai thu tiền số 0002614 ngày 22/5/2024.

7.3. Buộc ông Tạ Thanh P1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông P1, bà H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng (nay là Phòng Thi hành án khu vực 9-Tây Ninh) theo biên lai thu tiền số 0002159 ngày 18/11/2024.

Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 9-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 9-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Thị Yến Linh