

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số 96/2025/DS-PT

Ngày: 05-5-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 04 và 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

Địa chỉ: Số B, đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu T1 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 – Chi nhánh H3.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lương Văn H - Chức vụ: Trưởng nhóm xử lý nợ - Phòng XLN Pháp lý – Khối QTRR, có mặt; Ông Châu Trần Hải Đ – Chức vụ: Chuyên viên KHCN - Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 Chi nhánh H3, vắng mặt.

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1980, có mặt.

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn S, sinh năm 1988, vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú: 432B/35D, Dương Bá T2, phường A, quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện nay: Khu V, phường D, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Bà Võ Đan V, sinh năm 1996, vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú: Ấp M, xã T, huyện T, Vĩnh Long.

Nơi ở hiện nay: Khu V, phường D, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hùng T3 trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) – Chi nhánh H3 đã cấp tín dụng cho ông Nguyễn Duy K theo các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200287 ngày 27/01/2022 và khế ước nhận nợ số 800202200287/01 ngày 27/01/2022. Số tiền cấp tín dụng 500.000.000 đồng, nhận nợ ngày 27/01/2022, hoàn vốn mua đất, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Đối với khoản vay này ông K còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 13/12/2024 là 641.815.075 đồng, trong đó nợ gốc 481.253.000 đồng, lãi trong hạn 134.529.906 đồng, lãi quá hạn gốc là 12.382.590 đồng, lãi chậm trả lãi 13.649.579 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200832 ngày 13/4/2022 và khế ước nhận nợ số 800202200832/01 ngày 13/4/2022. Số tiền cấp tín dụng 800.000.000 đồng, nhận nợ ngày 13/4/2022, mục đích vay hoàn vốn mua đất, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 7,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Đối với khoản vay này ông K còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 13/12/2024 là 1.013.236.546 đồng, trong đó nợ gốc 780.002.000 đồng, lãi trong hạn 194.701.361 đồng, lãi quá hạn gốc là 19.553.414 đồng, lãi chậm trả lãi 18.979.771 đồng. Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ký ngày 27/01/2022, hạn mức cấp 50.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng cá nhân, thời hạn hạn mức thẻ là 36 tháng. Lãi suất thẻ là 28%/năm. Lãi suất điều chỉnh theo từng thời kỳ.

Đối với thẻ JCB ông K còn nợ số tiền 36.196.544 đồng, trong đó gốc là 17.458.432 đồng, lãi quá hạn là 18.738.112 đồng.

Đối với thẻ Visa ông K còn nợ số tiền 36.256.331 đồng, trong đó nợ gốc là 17.458.432 đồng, lãi quá hạn 18.797.899 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, ông Nguyễn Duy K thế chấp cho Ngân hàng các quyền sử dụng đất theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200177 ngày 13/4/2022.

Các khoản vay của ông Nguyễn Duy K đã quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông Nguyễn Duy K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Duy K phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 13/12/2024 là 1.727.504.496 đồng. Trong đó: Tổng nợ gốc: 1.261.255.000 đồng, tổng tiền lãi trong hạn: 329.231.267 đồng, tổng tiền lãi quá hạn: 31.936.004 đồng, tổng tiền lãi chậm trả lãi 32.629.350 đồng, nợ thẻ tín dụng 72.452.875 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán, ông K phải chịu lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán tất nợ. Trường hợp ông K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200177 ngày 13/4/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Duy K có lời trình bày: Ông K thừa nhận có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) Chi nhánh H3 theo hai hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200287 ngày 27/01/2022 và khế ước nhận nợ số 800202200287 ngày 27/01/2022, số tiền vay 500.000.000 đồng và hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200832 ngày 13/4/2022 và khế ước nhận nợ số 800202200832 ngày 13/4/2022, số tiền vay là 800.000.000 đồng và mở thẻ tín dụng với số tiền 50.000.000 đồng. Tính đến ngày 22/4/2024 ông K còn nợ Ngân hàng số tiền 1.551.326.901 đồng. Do làm ăn khó khăn nên không có tiền trả cho Ngân hàng.

Trước đây ông K có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn S, tại các thửa đất số 1988, 3658, 3703, phần đất tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Sau khi chuyển nhượng đất ông K có thế chấp các thửa đất trên để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) Chi nhánh H3 số tiền 500.000.000 đồng.

Nay ông K đồng ý trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng số tiền vốn gốc 481.253.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200287 và tiền vốn gốc 780.002.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200832. Ông K đồng ý trả tiền thẻ tín dụng JCB và Visa tính đến ngày 13/12/2024 là 72.452.875 đồng, trong đó vốn gốc là 34.916.864 đồng, lãi quá hạn là 37.536.011 đồng. Nếu ông K không có khả năng trả cho Ngân hàng thì ông K đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200177 ngày 13/4/2022, các phần đất tại ấp E, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Ông K thống nhất theo yêu cầu của ông Lê Văn S, thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Lê Văn S và bà Võ Đan V.

Thông nhất vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) với ông K tại các thửa đất 1988, 3658, 3703, phần đất tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang và đồng ý nhận lại từ ông S số tiền 300.000.000 đồng (trong đó vốn gốc là 280.000.000 đồng và lãi là 20.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày: Ông S và bà V không có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Duy K. Trước đây ông S có vay của Nguyễn Duy K số tiền 150.000.000 đồng và có đưa 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02178, H01325, H01923, phần đất tại thành phố V do ông S đứng tên cho ông Nguyễn Duy K giữ.

Ông K có kêu ông S và bà V ký tên vào hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng thực ra là ông K cho ông S ký hai hợp đồng, một là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Ông S có nhận tiền của Văn phòng C số tiền 100.000.000 đồng (trong đó Văn phòng C chỉ chuyển cho ông S 97.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng là tiền phí), sau đó ông K có đưa thêm số tiền 20.000.000 đồng và ông K giữ lại 30.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền ông S đã vay của ông K. Năm 2023, ông S có gặp ông K để nói chuyện và tính toán lại số tiền ông S đã vay của ông K, thì ông K có thỏa thuận với ông S sẽ đưa cho ông S tổng số tiền 500.000.000 đồng để chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông K nhưng ông K không thực hiện theo thỏa thuận mà chuyển tiền cho ông S rất nhiều lần mỗi lần vài triệu đến ngày 13/4/2023 ông K chuyển cho ông S 20.000.000 đồng và chốt lại số tiền ông S cầm cố nhà và đất cho ông K là 270.000.000 đồng. Hiện nay phần đất tại các thửa 1988, 3658, 3703 và nhà trên đất do ông S và bà V đang quản lý, sử dụng.

Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S và vợ Võ Đan V với ông Nguyễn Duy K. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) với ông Nguyễn Duy K tại các thửa đất 1988, 3658, 3703 vô hiệu. Ông S đồng ý trả lại cho ông K số tiền đã vay 300.000.000 đồng (trong đó vốn gốc là 280.000.000 đồng và lãi là 20.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Đan V trình bày: Năm 2021, ông Lê Văn S chồng bà V có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 1988, 3658, 3703 và nhà trên đất của bà Lương Thị L, sau khi chuyển nhượng ông S và bà V về ở trên đất tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Bà V và ông S có vay của ông K số tiền 150.000.000 đồng và đưa giấy tờ đất cho ông K giữ. Ông K dùng thủ đoạn gian dối cho bà V và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nói là hợp đồng thế chấp đất. Đến tháng 10/2022 bà V và ông S yêu cầu chuộc lại đất thì được biết ông K đã thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1). Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất trên thì bà V không đồng ý. Bà V thống nhất ý kiến của ông Lê Văn S, mọi quyết định của ông S là quyết định của bà V. Do bà V có con nhỏ nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang, tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S.

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 số tiền còn nợ là 1.727.504.496 đồng (một tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm chín mươi sáu đồng) tính đến ngày 13/12/2024. Trong đó: Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200287 ngày 27/01/2022 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 800202200287/01 ngày 27/01/2022 với số tiền gốc 481.253.000 đồng, lãi trong hạn 134.529.906 đồng, lãi quá hạn gốc là 12.382.590 đồng, lãi chậm trả lãi 13.649.579 đồng; Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200832 ngày 13/4/2022 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 800202200832/01 ngày 13/4/2022 với số tiền gốc 780.002.000 đồng, lãi trong hạn 194.701.361 đồng, lãi quá hạn gốc là 19.553.414 đồng, lãi chậm trả lãi 18.979.771 đồng; Thẻ JCB với số tiền 36.196.544 đồng, trong đó gốc là 17.458.432 đồng, lãi quá hạn là 18.738.112 đồng; Thẻ Visa với số tiền 36.256.331 đồng, trong đó nợ gốc là 17.458.432 đồng, lãi quá hạn 18.797.899 đồng.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Duy Kương còn phải chịu lãi suất trên số tiền chưa trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1t Nam.

5. Trường hợp ông Nguyễn Duy K không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200177 ngày 13/4/2022 tại các thửa đất số 1185, 1184, 1188, 1186. Các phần đất trên tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

6. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn S và bà Võ Đan V với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Duy K lập ngày 21/01/2022 là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Duy K số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), trong đó: Tiền gốc là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Duy K trả lại nhà và đất tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông Lê Văn S, bà Võ Đan V (đã nhận nhà và đất xong).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Duy K sang ông Lê Văn S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) với ông Nguyễn Duy K tại các thửa đất 1988, 3658, 3703, phần đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng và ông Nguyễn Duy K không vô hiệu, vì hợp đồng có đăng ký đúng quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Duy K cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông S, bà V đã hoàn thành, không ai lừa dối hay ép buộc, ông đã trả cho ông S và bà V số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và còn nợ lại 200.000.000 đồng, ông đồng ý trả tiếp cho ông S, bà V số tiền này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S, bà Võ Đan V đã được triệu tập hợp lệ tham dự phiên tòa lần hai nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị sửa án theo hướng Chấp nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 với ông Nguyễn Duy K. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các thửa đất 1988, 3658, 3703; Tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 138,1m²; tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang; Chấp nhận

yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 trong trường hợp ông Nguyễn Duy K không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 theo hợp đồng tín dụng đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng tín dụng số HĐTD 8002022287 ngày 27/01/2022 vay số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 800202200055 ký ngày 27/01/2022 đất và tài sản gắn liền với đất tọa tại khu vực 7 phường I, tỉnh Hậu Giang gồm 03 thửa đất đứng tên ông Nguyễn Duy K được cấp vào ngày 26/01/2022, hợp đồng được đăng ký vào ngày 27/01/2022 tại chi nhánh V2 đăng ký đất đai thành phố V là hợp lệ, đồng thời căn cứ hồ sơ định giá tài sản đối với 03 thửa đất 1988, 3658, 3703 và tài sản gắn liền với đất năm 2022 là đúng quy định ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Thời điểm định giá đất và nhà để cho vay ngân hàng có trực tiếp xuống định giá, mặc dù thời điểm định giá thì căn nhà do ông S, bà V đang ở, nhưng ông S bà V không có ý kiến hay phản đối gì với việc thẩm định giá của ngân hàng, do vậy xét thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng TMCP B – Chi nhánh H3 với ông Nguyễn Duy K không bị vô hiệu.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông Nguyễn Duy K và vợ chồng ông S, bà V có liên quan kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ vào lời trình bày của ông S thì trước đây ông có vay của ông K có số tiền 150.000.000 đồng và có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng vào ngày 22/01/2022 đến ngày 26/01/2022 ông Nguyễn Duy K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông K có thế chấp để vay ngân hàng, thời điểm thế chấp ngân hàng có tiến hành định giá tài sản để cho vay, ông S và bà V không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì, vẫn biết ông K thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay tiền ngân hàng khi ngân hàng xuống thẩm định nhà để tiến hành định giá tài sản thế chấp, bản thân ông S cho rằng đến năm 2023 thì giữa ông S, bà V và ông K đã thống nhất giá trị nhà đất tại 3 thửa chuyển nhượng cho ông K là 500 triệu đồng, ông K có đưa tiền nhiều lần cho ông S, bà V với tổng số tiền là 280 triệu đồng, như vậy thể hiện ý chí của các bên đều muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự thì giao dịch này có đủ điều kiện theo quy định, việc ông S, bà V chưa giao nhà cho ông K là do ông K chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận của hai bên, tại phiên tòa ông K đồng ý giao tiếp số tiền còn lại theo thỏa thuận cho ông S, bà V. Do vậy xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K và vợ chồng ông S, bà V đã hoàn thành nên không bị vô hiệu. Ông S, bà V cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc lừa dối, ép buộc hay giả tạo để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Đối với số tiền còn phải thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông S, bà V, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong cùng vụ án, nếu có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác.

Từ những căn cứ trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[4]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các điều 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468, 500, Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong hợp đồng vay tài sản; lãi suất trung bình trên thị trường; quyết định lãi, lãi suất trong bản án, quyết định của Tòa án.

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần L1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 số tiền còn nợ là 1.727.504.496 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm chín mươi sáu đồng) tính đến ngày 13/12/2024.

Theo: Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200287 ngày 27/01/2022 và giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 800202200287/01 ngày 27/01/2022 với số tiền gốc 481.253.000 đồng, lãi trong hạn 134.529.906 đồng, lãi quá hạn gốc là 12.382.590 đồng, lãi chậm trả lãi 13.649.579 đồng; Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202200832 ngày 13/4/2022 và giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 800202200832/01 ngày 13/4/2022 với số tiền gốc 780.002.000 đồng, lãi trong hạn 194.701.361 đồng, lãi quá hạn gốc là 19.553.414 đồng, lãi chậm trả lãi 18.979.771 đồng; Thẻ JCB với số tiền 36.196.544 đồng, trong đó gốc là 17.458.432 đồng, lãi quá hạn là 18.738.112 đồng; Thẻ Visa với số tiền 36.256.331 đồng, trong đó nợ gốc là 17.458.432 đồng, lãi quá hạn 18.797.899 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Duy K còn phải chịu lãi suất trên số tiền chưa trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

Trường hợp ông Nguyễn Duy K không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC800202200177 ngày 13/4/2022 tại các thửa đất số 1185, 1184, 1188, 1186. Các phần đất trên tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang và quyền sử dụng đất số HĐTC800202200055 ngày 27/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L1) với ông Nguyễn Duy K tại các thửa đất 1988, 3658, 3703, phần đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Không Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn S và bà Võ Đan V với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Duy K lập ngày 21/01/2022 có hiệu lực.

Tách số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K và ông Lê Văn S, bà Võ Đan V ra giải quyết thành vụ kiện khác nếu có tranh chấp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 không phải chịu, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.917.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm mười bảy nghìn đồng) theo lai thu số 0004661, ngày 07/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy K phải chịu số tiền 63.825.000 đồng (Sáu mươi ba triệu, tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007629 ngày 25/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Duy K phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá với số tiền 7.020.000 đồng (Bảy triệu không trăm hai mươi nghìn đồng), ông K phải nộp trả lại số tiền trên cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008162 ngày 26/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

6. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 5 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã L, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã L, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh