

Bản án số: 588/2025/DS-ST

Ngày: 27-11-2025

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 386/2025/TLPT-DS thụ lý số 386/2025/TLPT-DS ngày 20/10/2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 459/2025/QĐXXPT-DS ngày 29/10/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị B, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ B, khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, nay là phường B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn: Bà Phùng Thị Lệ M, sinh năm 1986, nơi cư trú: Thôn C, xã T, huyện B, Thành phố Hà Nội, nay là: xã V, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc X, sinh năm 1959 và bà Đặng Thị H, sinh năm 1962; Cùng nơi cư trú: Tổ B, khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, nay là: phường B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A); địa chỉ trụ sở: 442, N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số B H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, nay là phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh C – Chức vụ: nhân viên xử lý nợ (văn bản uỷ quyền ngày 22/9/2023) và ông Nguyễn Bá L – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ khu vực (theo Giấy uỷ quyền ngày 14/8/2025) (ông C và ông L có mặt)

2. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ B, khu phố S, phường S, thành phố L tỉnh Đồng Nai, nay là: phường B, tỉnh Đồng Nai (xin vắng mặt).

3. Bà Trương Thị Ngọc M1, sinh năm 2005; nơi cư trú: Tổ B, khu phố S, phường S, thành phố L tỉnh Đồng Nay, nay là: phường B, tỉnh Đồng Nai (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2018, bản tường trình và tại phiên tòa - nguyên đơn bà Bùi Thị B trình bày:*

Ngày 12/7/2011, bà có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 1043, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35) tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã L (nay là phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai) của ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H. Hai bên có làm giấy tay thỏa thuận mua bán có ký xác nhận đóng mộc của Ủy ban nhân dân (UBND) xã S, thị xã L (nay là phường S, thành phố L). Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, ngày 12/7/2011 bà đã đưa cho bà H số tiền 50.000.000 đồng; ngày 18/7/2011 bà đưa cho bà H số tiền 100.000.000 đồng; ngày 01/8/2011 bà đưa cho bà H số tiền 50.000.000 đồng. Mỗi lần đưa tiền thì bà và bà H có làm giấy tay, ngày 18/7/2011 giữa bà và bà H có thỏa thuận bằng giấy tay số tiền 50.000.000 đồng còn lại khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ giao hết, về thủ tục và chi phí phát sinh thì do bà H chịu toàn bộ. Sau khi làm giấy tay thì bà B đã nhận đất.

Đầu năm 2012, bà đã xây dựng nhà và làm hàng rào toàn bộ phần diện tích đất đã mua, bà đã nhiều lần hỏi thúc bà H làm thủ tục sang nhượng đất cho bà nhưng bà H cứ nói từ từ. Năm 2014 bà H xây dựng nhà trọ tại phần đất còn lại của bà, tháng 8/2015 bà hay tin bà H vay nợ nhiều không trả được nên cùng ông X bỏ đi khỏi địa phương, bà có trình báo với chính quyền địa phương về việc chuyển nhượng đất trên.

Đến năm 2018 bà mới biết tài sản bà H đã thế chấp cho ngân hàng là do bị kê biên phát mãi tài sản trả nợ cho ngân hàng. Nay bà khởi kiện ông X, bà H yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự bằng giấy thỏa thuận mua bán ngày 12/7/2011 có UBND xã S xác nhận đối với hiện trạng diện tích đất bà đang sử

dụng là thửa đất số 22, Tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố S, xã S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 308,4m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L1. Bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông X, bà H số tiền mua đất 50.000.000 đồng còn thiếu sau khi có giấy tờ.

Nay bà B yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà và ông X, bà H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và ghi nhận thỏa thuận ông X, bà H sẽ trả lại cho bà số tiền chi phí tố tụng là 25.984.826 đồng, ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

+ Không yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp và thống nhất giá đã được Hội đồng định giá vào năm 2025 vì diện tích đất này không có biến động nhiều về giá cả.

+ Thống nhất bản vẽ của Văn phòng Đ chi nhánh L1 đo vẽ số: 2414/2024 ngày 18/9/2024.

+ Về án phí: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai, bản tường trình - bị đơn bà Đặng Thị H, ông Lê Ngọc X trình bày:*

Lời khai của ông X, bà H thống nhất với lời trình bày của bà Bùi Thị B về quá trình giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Ngày 25/5/2015 bà H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A để vay vốn và thế chấp quyền sử dụng đất luôn cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà B vào năm 2011, bà là người làm thủ tục tách thửa cho bà B khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ rút sổ về sang tên cho bà B, nhưng ông bà làm ăn thất bại không còn khả năng chi trả và bà H bị đi tù nên không thực hiện được sang tên thửa đất cho bà B đến hôm nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B và yêu cầu độc lập của Ngân hàng A thì ông bà xin Ngân hàng A giúp đỡ vợ chồng bà và bà B hoàn thành thủ tục quyền sử dụng đất thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35 cho bà B. ông X, bà Hòa đồng ý với ý kiến của bà B về số tiền sau khi làm xong thủ tục và đồng ý trả toàn cho bà B số tiền chi phí tố tụng, ngoài ra ông bà không còn yêu cầu gì khác.

Đối với việc thế chấp tài sản cho ngân hàng, vào năm 2015 ông bà có vay mượn của ngân hàng A số tiền 3.500.000.000 đồng; tài sản đảm bảo là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.075m² thửa đất số 1043 (nay là thửa 22, 23 tờ bản đồ số 35 phường S) theo hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015. Khi thế chấp tài sản trên thì một phần thửa đất đã chuyển nhượng cho bà B và bà B đã xây nhà từ năm 2011. Khi ngân hàng đến thẩm định tài sản để vay tiền chúng tôi có thông báo cho ngân hàng biết là một phần đất đã chuyển nhượng cho bà B như đã nêu trên. Nay chúng tôi đồng ý trả tiền cho ngân hàng và đồng ý phát mãi một phần tài sản thế chấp để trả khoản nợ trên cho ngân hàng.

**Tại bản tường trình, biên bản lấy lời khai, lời khai tại phiên tòa – đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng*

thương mại cổ phần () Á Châu trình bày:

Vào năm 2015, Ngân hàng thương mại cổ phần () Á Châu cấp tín dụng cho ông X, bà H với số tiền vay là 3.500.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số DNA.BĐCN.02200415 - 02 ngày 25/4/2015 và hợp đồng số DNA.BĐCN.02200415 - 03 ngày 25/4/2015; theo khế ước nhận nợ số 196837829; 196842659 ngày 27/04/2015; tài sản đảm bảo để thanh toán khoản nợ vay trên là thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 07, theo hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015. Do ông X, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Á khởi kiện ông, bà ra Tòa án yêu cầu trả số nợ trên. Ngày 19/9/2017, Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2017/QĐST-KDTM sau đó bị hủy. Ngân hàng TMCP Á nhận thế chấp tài sản của ông X, bà H đúng theo quy định pháp luật, vì vậy yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy thỏa thuận mua bán đất được lập ngày 12/7/2011 giữa ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H với bà Bùi Thị B, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là bà Bùi Thị B vì theo quy định tại Bộ luật Dân sự và Luật đất đai đều quy định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật”. Tuy nhiên, việc mua bán đất giữa bà B và ông X, bà H chưa được thực hiện việc công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy việc mua bán đất của ông X, bà H cho bà B không được pháp luật công nhận và bảo vệ, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, vì ngân hàng đã thực hiện việc đăng ký thế chấp đầy đủ đúng quy định.

+ Hiện nay ngân hàng Á yêu cầu ông Lê Ngọc X, bà H phải trả cho ngân hàng số tiền: 5.123.852.079 đồng (Nợ gốc 1.811.080.000 đồng, lãi trong hạn 225.843.408 đồng, lãi 3.086.928.671 đồng). Trường hợp ông bà X không trả được số tiền trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất thuộc thửa 1043, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 22, 23 tờ bản đồ số 35) tọa lạc tại KP. Suối Tre, xã S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H.

+ Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay giữa ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H với bà Bùi Thị B diện tích đất trên.

+ Không yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp và thống nhất giá đã được Hội đồng định giá vào năm 2025 vì diện tích đất này không có biến động nhiều về giá cả.

+ Thống nhất bản vẽ của Văn phòng Đ chi nhánh L1 đo vẽ số 2414/2024 ngày 18/9/2024.

+ Về án phí: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương Văn H1, bà Trương Thị Tuyết M2 trình bày:*

Ông H1 là chồng của bà B, chị M2 là con ruột của ông bà; ông bà B chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Hiện nay chỉ có ông và bà

B, cháu M2 đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Việc chuyển nhượng mua bán là do bà B mua bán với ông X, bà H từ năm 2011, ông không liên quan gì, ông và chị M2 không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc các bên đang tranh chấp nên ông H1 và chị M2 đề nghị Tòa án cho phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử và đề nghị Tòa án giải quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011.

Công nhận giao dịch dân sự bằng giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 12/7/2011 giữa ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H và bà Bùi Thị B đối với diện tích đất 308,4m² tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Á đối với ông Lê Ngọc X và bà Đặng Thị H về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc ông Lê Ngọc X và bà Đặng Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ngân hàng Á số tiền nợ là 5.123.852.079đ (năm tỷ một trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi hai ngàn không trăm bảy mươi chín đồng. (Trong đó nợ gốc 1.811.080.000đồng, lãi trong hạn 225.843.408đồng, lãi 3.086.928.671 đồng).

Chấp nhận một phần hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015 đối với diện tích đất 493.9m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính phường S, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L1. Ngân hàng thương mại cổ phần Á được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp diện tích đất 493.9m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 35 của ông X, bà H trên để thanh toán khoản nợ cho ngân hàng Á.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015 đối với diện tích đất 308.4m² thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính phường S của bà Bùi Thị B, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cổ phần Á về hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 12/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 12/7/2025, Ngân hàng TMCP Á có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B; tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011; công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Á và ông X bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Ngân hàng TMCP Á giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã trình bày tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo đề ngày 12/7/2025.

- Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Về nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp: Ngày 12/7/2011, bà Bùi Thị B có nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 1043, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35) tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã L, tỉnh Đồng Nai của vợ chồng ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Việc mua bán được hai bên lập thành “Giấy thỏa thuận mua bán” có xác nhận của UBND xã S, thị xã L (cũ). Thời điểm hai bên lập giấy mua bán, bà B đã thanh toán cho vợ chồng ông X bà H 03 lần với tổng số tiền 200.000.000 đồng và được ông X bà H bàn giao đất để sử dụng. Hai bên có thỏa thuận khi nào hoàn tất việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ) cho bà B thì bà B sẽ có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền 50.000.000 đồng còn lại (BL 02-04). Đầu năm 2012, bà B tiến hành xây nhà trên một phần của thửa đất, làm tường rào và ở trên đất; năm 2014, bà B tiếp tục xây thêm nhà trọ trên phần đất còn lại và sử dụng đất cho đến nay nhưng

các bên chưa làm thủ tục tách thửa cho bà B phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng.

[3] Năm 2015 ông X, bà H thế chấp toàn bộ thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 22, 23 tờ bản đồ số 35) tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã L, tỉnh Đồng Nai của ông bà cho Ngân hàng TMCP Á để vay vốn, trong đó bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà B. Do không có tiền trả và vi phạm hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện buộc ông X, bà B phải trả số tiền nợ vay đồng thời yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất trên. Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011; Ngân hàng TMCP Á cũng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông X bà H phải trả số tiền nợ gốc và lãi đã vay cho ngân hàng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà H với bà Bùi Thị B và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á (sau đây gọi tắt là: ngân hàng) về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B; tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011; công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Á và ông X bà H, nhận thấy:

[5] Năm 2011, bà B nhận chuyển nhượng của ông X bà H diện tích 308,4m² (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L1 thể hiện tại bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2414/2024 ký xác nhận ngày 18/9/2024- BL 651) là một phần thuộc thửa 1043, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 22, tờ bản đồ số 35) tại ấp S, xã S, thị xã L. Việc chuyển nhượng được hai bên lập giấy tay mua bán và được UBND xã S xác nhận. Bà H, ông X đã nhận tiền; bà B nhận đất, xây nhà, xây tường rào và sử dụng ổn định từ đầu năm 2012 đến nay, không phát sinh tranh chấp. Các bên đều thừa nhận các tình tiết trên, nên đây là sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên được xác lập trên thực tế, bằng sự tự nguyện và được UBND xã xác nhận, phù hợp với quy định tại các điều 121, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 117 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy hợp đồng chưa tuân thủ đầy đủ về hình thức theo Luật Đất đai 2003 nhưng các bên đã giao nhận tiền (trên 2/3 giá trị) và bàn giao đất thực tế; bà B đã sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà ở mà không ai tranh chấp. Bên cạnh đó, tại Biên bản xác minh ngày 10/10/2018, UBND xã S đã có ý kiến khẳng định thửa 1043 khi đo đạc năm 2013 đã tách thành thửa 22 và thửa 23 theo hiện trạng quản lý; thửa 22 (là thửa bà B nhận chuyển nhượng, đủ điều kiện tách thửa và được sang tên nếu không tranh chấp. Đến nay, các đương sự vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên. Như vậy, có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng cho bà B là hoàn toàn có thật, phù hợp với hiện trạng và ý chí các bên. Để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp và sự ổn định cuộc sống của bà B Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận giao dịch dân sự bằng giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 12/7/2011

giữa ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H và bà Bùi Thị B đối với diện tích đất 308,4m² mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau là phù hợp. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Về việc yêu cầu Tòa án buộc ông X bà H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của phía ngân hàng, buộc ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H2 phải có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ 5.123.852.079 đồng (gồm: 1.811.080.000 đồng nợ gốc, 225.843.408 đồng lãi trong hạn và 3.086.928.671 đồng lãi quá hạn). Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[8] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay, ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản đảm bảo là thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 07 bản đồ địa chính xã S theo Hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015 giữa ông X bà B và ngân hàng. Tại Đơn kháng cáo, ngân hàng cho rằng căn cứ để xác định Giấy thỏa thuận mua bán lập ngày 12/7/2011 giữa bà B với ông X bà H2 không có giá trị pháp lý, vì lý do: tại thời điểm năm 2011 ông X bà H2 chưa được cấp GCNQSDĐ nên không có quyền được chuyển nhượng đất; việc chuyển nhượng đất phải được lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng các bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức nên việc chuyển nhượng đất giữa các bên không phát sinh hiệu lực pháp lý. Đồng thời, cho rằng hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông X bà H2 là có hiệu lực, vì: ngân hàng đã căn cứ vào GCNQSDĐ, đây là chứng thư pháp lý cao nhất để ghi nhận ông X bà H2 được quyền sử dụng, sở hữu tài sản; hợp đồng này thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định và tại thời điểm ký kết không hề có bất cứ tranh chấp, thông tin ngăn chặn nào; ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn ngay tình. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng bổ sung căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 12/7/2011 vô hiệu là vì các lý do: giấy sang nhượng không thể hiện diện tích, giá tiền, tứ cận cụ thể; phần xác nhận của UBND xã chỉ có chữ ký và đóng dấu mà không có lời xác nhận nên không có cơ sở xác định nội dung thỏa thuận chuyển nhượng có được UBND xác nhận không và chữ ký đó có phải là chữ ký của ông Chủ tịch hay không; một hợp đồng giấy tay không có giá trị pháp lý không thể trở thành hợp đồng hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng ngày 12/7/2011 giữa bà B với ông X bà H2, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa ông X bà H2 với ngân hàng.

[9] Xét trình bày của phía ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: tại phiên tòa những người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng cho rằng ngân hàng nhận tài sản thế chấp thì chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X, bà H2, còn việc thẩm định tài sản thế chấp là chỉ để xác định giá trị tài sản thế chấp. Xét trình bày trên là không hợp lý, bởi ngân hàng đồng ý giao cho người vay vốn một khoản tiền lớn nhưng lại chấp nhận nhận thế chấp một tài sản chỉ được thể hiện trên giấy tờ mà không xem xét đến thực tế hiện trạng tài

sản là thể hiện ngay từ khi nhận thế chấp ngân hàng đã chấp nhận rủi ro. Xét, trình bày của bị đơn ông X bà H2 khi ông bà khẳng định thời điểm ngân hàng đến thẩm định tài sản thế chấp ông bà có thông báo cho ngân hàng biết việc bà B đã mua đất. Và, xét việc bà B đã tiến hành xây dựng công trình có hàng rào ranh giới rõ ràng từ năm 2012, trước thời điểm ngân hàng nhận thế chấp cũng như xét việc chính ngân hàng thừa nhận có đến thẩm định đất thì thấy rằng, thời điểm nhận thế chấp thửa đất 1043 ngân hàng hoàn toàn biết và buộc phải biết trên đất có liên quan đến người thứ ba (là bà B). Nhưng, ngân hàng vẫn ký kết hợp đồng thế chấp là có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần và không thuộc trường hợp ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần hiệu lực của hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Đồng thời, như đã phân tích ở các đoạn [5], [6] thì mặc dù giao dịch ngày 12/7/2011 giữa bà B và ông X bà H2 mặc dù không đúng về mặt hình thức, trong giấy thỏa thuận chuyển nhượng không ghi rõ số tiền, diện tích, tứ cận nhưng các bên đã thống nhất với nhau về giá tiền, diện tích, đã bàn giao đất trên thực tế, có ranh giới rõ ràng; giao dịch chuyển nhượng này có trước giao dịch thế chấp. Theo tinh thần hướng dẫn tại mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì cần công nhận giao dịch thực tế của các đương sự này. Ngoài ra, xét tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền ngân hàng yêu cầu Tòa trưng cầu giám định đối với chữ ký trong phần xác nhận của UBND xã S để xác định đây có phải là chữ ký của ông Chủ tịch Ủy ban hay không, Hội đồng xét xử thấy rằng việc giám định là không cần thiết vì giấy sang nhượng này được lập bằng giấy tay và đã được xác định là không đúng pháp luật về mặt hình thức nên không chấp nhận yêu cầu giám định của phía ngân hàng.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Á là không có căn cứ để chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: phần này các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[12] Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà Bùi Thị B đang nợ ông X, bà H2. Số tiền này hai bên đã thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ bà B sẽ trả lại cho ông X, bà H2 như đã cam kết. Ông X, bà H2 không có đơn yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 đồng.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 08/2025/QĐ-SCBSBA ngày 20/10/2025) của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai.

Căn cứ các điều 85, 86, 87, 92, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121; 122, 123 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 117, 129, 292, 295, 297, 318, 325, 357, 463, 466, 467, khoản 1 điều 468, 500; 501, 502; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 99, 100, 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010; Nghị quyết 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011.

Công nhận giao dịch dân sự bằng giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 12/7/2011 giữa ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H và bà Bùi Thị B đối với diện tích đất 308,4m² tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L1.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên, chuyển quyền cũng như đăng ký kê khai, tách thửa theo quy định của pháp luật (kèm theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L1).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Á đối với ông Lê Ngọc X và bà Đặng Thị H về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc ông Lê Ngọc X và bà Đặng Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ngân hàng Á số tiền nợ là 5.123.852.079đ (năm tỷ một trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi hai ngàn không trăm bảy mươi chín đồng. Trong đó nợ gốc 1.811.080.000 đồng, lãi trong hạn 225.843.408 đồng, lãi 3.086.928.671 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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) nếu người phải thi hành án chưa thanh toán cho ngân hàng Á số tiền nợ trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán tính từ ngày 31/5/2025, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng các bên đã ký số: DNA.BĐCN.02200415 - 02 ngày 25/4/2015 và hợp đồng số

DNA.BĐCN.02200415 - 03 ngày 25/4/2015; theo khế ước nhận nợ số 196837829; 196842659 ngày 27/04/2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Chấp nhận một phần hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015 đối với diện tích đất 493.9m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính phường S, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L1. Ngân hàng thương mại cổ phần Á được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp diện tích đất 493.9m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 35 của ông X, bà H trên để thanh toán khoản nợ cho ngân hàng Á.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.02200415 ngày 25/4/2015 đối với diện tích đất 308.4m² thửa đất số 22, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính phường S của bà Bùi Thị B, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2414/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cổ phần Á về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Ngọc X và Đặng Thị H với bà Bùi Thị B ký ngày 12/7/2011.

Chi phí tố tụng: Ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho Bùi Thị B cho phí tố tụng là 25.984.826 (hai trăm triệu chín trăm tám bốn nghìn tám trăm hai sáu) đồng. Buộc ông X, bà H phải trả lại cho Ngân hàng Á số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Ngọc X, bà Đặng Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 113.123.852 (một trăm mười ba triệu một trăm hai ba nghìn tám trăm năm hai) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch;

Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp theo biên lai số 008419 ngày 04/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Khánh, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Đồng Nai.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị B số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 008181 ngày 05/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Khánh, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4-Đồng Nai.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 37.589.034 (ba bảy triệu năm trăm tám chín nghìn không trăm ba bốn) đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 008610 ngày 22/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Khánh, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Đồng Nai.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án

phí ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018616 ngày 11/7/2025.

Trường hợp Bản án này 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 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 Đồng Nai;
- TAND khu vực 4 - Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi