

Bản án số 975/2025/DS-PT
Ngày 25/8/2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng
CNQSDĐ và HĐ tín dụng.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán:

Bà Lý Thị Lệ Thủy

Bà Bùi Thị Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 19, 25/8/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thụ lý số 87/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 04 năm 2025, về tranh chấp Tranh chấp Hợp đồng CNQSD đất và Hợp đồng tín dụng”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2025/QĐPT-DS ngày 30/5/2025; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 11323/2025/QĐPT-DS ngày 23/7/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Trương X, sinh 1968 và bà Nguyễn Thị T, sinh 1970; Cùng địa chỉ: Đường D, thôn Q, xã N, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Thanh T1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn T, xã K, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ D, khu phố T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1.Ông Trần Văn C, sinh năm 1980; HKTT: Tổ D, khu phố T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

3.2.Ngân hàng TMCP B (Nay là Ngân hàng TMCP L1); Địa chỉ: Tầng A, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà Thai Holdings T2 - Số B T, phường T, quận H, Hà Nội.

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T3, chủ tịch HĐQT.

+Người đại diện theo Ủy quyền: Ông Lê Thanh Q, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh V (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2025).

+Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Thùy T4, sinh 1991 và Ông Đặng Hữu Q1, sinh 1993 – Chuyên viên xử lý nợ - Chi nhánh V; Địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2025). Có mặt)

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP B (Nay là Ngân hàng TMCP L1);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Trương X, bà Nguyễn Thị T và người đại diện, trình bày:* Ông Trương X, bà T có quyền sử dụng đất diện tích đất 319m² thuộc thửa 2262, tờ bản đồ 15, tọa lạc xã N, huyện C, nguồn gốc bố mẹ tặng cho đến năm 2014 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là giấy CNQSDĐ) số BX 691500 ngày 24/11/2014 đứng tên ông Trương Xá . Tháng 04/2020, con rể ông X là ông Trần Văn C có nhu cầu vay vốn để làm ăn, ông C có trao đổi và đề xuất xin mượn Giấy CNQSDĐ số BX 691500 để vay vốn làm ăn, nên ông X đồng ý. Do ông C đang bị nợ xấu Ngân hàng nên không thể trực tiếp vay vốn. Vì vậy, ông C nhờ bà Trần Thị L (là em gái ruột của ông C) đứng ra vay giúp. Sau khi thống nhất thì ông X và bà L công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 vào ngày 27/4/2020, sau khi thủ tục pháp lý hoàn thành thì bà L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó các bên gồm ông X, ông C, bà L lập “Giấy mượn nhà đất ngày 04/5/2020” về việc cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 691500 để bảo đảm trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với mục đích là chỉ cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải mua bán chuyển nhượng. Ông C khẳng định rằng bà L không có số tiền để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, phía ông X không nhận tiền chuyển nhượng từ bà L. Sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L làm hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng TMCP B, ông C và bà L thỏa thuận sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi hoàn thành xong việc trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng khi hết hạn hợp đồng vay vốn. Việc vay vốn của bà L tại Ngân hàng số tiền bao nhiêu và thời hạn vay bao lâu thì phía ông X không biết. Đến nay do nhu cầu cần sử dụng đất và cũng hết thời hạn cho mượn sổ nên ông X yêu cầu ông C, bà L phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên ông C và bà L không thể tất toán khoản vay để lấy sổ trả lại cho ông X. Nay khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+Tuyên Hợp đồng CNQSDĐ được ký kết giữa ông Trương X với bà Trần Thị L tại Văn phòng C1, số công chứng 562, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 vô hiệu do giả tạo.

+Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTTC11A202025 ngày 05/5/2020 giữa Ngân hàng TMCP B với bà Trần Thị L vô hiệu.

+ Công nhận diện tích đất 319m² thuộc thửa 2262, tờ bản đồ 15, tọa lạc xã N, huyện C, tỉnh BRVT cho nguyên đơn ông X bà T.

**/ Bị đơn bà Trần Thị L không có lời trình bày:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cô tình không đến tòa.

**/ Tại các bản khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Trần Văn C không có lời trình bày: Mặc dầu tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông C cô tình không đến.

+ Ngân hàng TMCP B (Nay là Ngân hàng TMCP L1), trình bày: Ngày 28/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh V (Nay là Ngân hàng TMCP L1) {Viết tắt là Ngân hàng} với bà Trần Thị L ký kết Hợp đồng tín dụng số HDTD11A202025, nội dung thỏa thuận như sau: Số tiền cho vay 720.000.000 đồng, phương thức cho vay từng lần, mục đích cho vay: Cho vay bổ sung vốn mua thửa đất số 2262 tờ bản đồ số 15 tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 691500 do UBND huyện C cấp ngày 24/11/2014. Thời hạn cho vay 240 tháng, số tiền đã giải ngân 720.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất diện tích 319m² (Hình thức sử dụng riêng 319m², Mục đích sử dụng: Đất ở: 100m²; đất trồng cây lâu năm 219m²; Nguồn gốc sử dụng: Bà Trần Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Trương X), Trên đất có tài sản là nhà cấp 4, đất thuộc thửa 2262 tờ bản đồ số 15 tại xã N, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 691500, do UBND huyện C cấp ngày 24/11/2014. Tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị L được thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số HDTC11A202025. Số công chứng 1481, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2020 tại Phòng C2 tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L thanh toán tiền gốc, tiền lãi được một thời gian thì không tiếp tục thực hiện nên vi phạm các cam kết trong hợp đồng đã ký. Nay Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập, như sau: Buộc bà Trần Thị L phải trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP B (Nay là Ngân hàng TMCP L1) tổng số tiền tính đến ngày 18/10/2024 là 1.147.185.679 đồng (trong đó nợ gốc là 696.000.000 đồng và tiền lãi 451.185.679 đồng (gồm lãi trong hạn 338.649.299 đồng, lãi chậm trả gốc 49.745.515 đồng, lãi chậm trả lãi 62.790.865 đồng) và tiền lãi phát sinh tiếp theo của Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bà Trần Thị L không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

**/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương X, bà T:*

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 319m² thuộc thửa 2262, tờ bản đồ 15, tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được ký kết giữa ông Trương X với bà Trần Thị L, số công chứng 562, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2020 tại Văn phòng C1 vô hiệu do giả tạo.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 319m² (có 100m² thổ cư) thuộc thửa 2262, tờ bản đồ 15, tọa lạc xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trương Xá .

+Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V).

Công nhận Hợp đồng tín dụng số HDTD11A202025 ngày 28/4/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V) với bà Trần Thị L có hiệu lực pháp luật.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11A202025 ngày 05/5/2020 giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V) với bà Trần Thị L, hợp đồng được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với quyền sử dụng đất thửa 2262, tờ bản đồ 15 tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V) có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 691500 do UBND huyện C cấp ngày 24/11/2014 (Bản chính) để Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại tên cho ông Trương Xá .

Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V) tổng số tiền tính đến ngày 18/10/2024 là 1.147.185.679 đồng; Trong đó gồm: Nợ gốc 696.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 338.649.299 đồng, nợ lãi chậm trả gốc 49.745.515 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi 62.790.865 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 19/10/2024 theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp trong hợp đồng ký kết, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất Ngân hàng cho vay.

+Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí thẩm định định giá, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

*/Ngày 28/10/2024, Ngân hàng TMCP B (Nay là Ngân hàng TMCP L1), kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị xét xử lại vụ án, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn ông X bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Tài sản thế chấp về đất là của ông Trương X, tài sản trên đất về nhà, công trình xây dựng trên đất là của ông X bà T; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, ngân hàng đã giải ngân cho bà L vay 720 triệu đồng; Bà L phải có nghĩa vụ trả vốn và lãi cho ngân hàng theo như thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng, tổng số tiền bà L phải trả cả gốc và lãi là 1.147.185.679 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V là chưa đúng, mà phải tuyên là: Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L1. Từ những lý do trên, Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông X với bà L:

Ông X, bà T khởi kiện cho rằng việc ông X với bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là CNQSDĐ) thửa 2262; Thì Thấy:

Ngày 27/4/2020 ông Trương X và bà Trần Thị L ký công chứng hợp đồng CNQSDĐ thửa 2262, đến ngày 04/5/2020 bà Trần Thị L được chỉnh lý sang tên tại trang 3 của giấy CNQSDĐ.

Giữa các bên có mối quan hệ gia đình, ông Trần Văn C là con rể của ông X, bà T; bà Trần Thị L là em ruột của ông C; Các bên có thỏa thuận cho bà L mượn đất một thời gian để làm ăn.

Sau khi mượn thì bà L ký hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa 2262 thì bà L đứng tên và giao dịch vay tiền Ngân hàng.

Căn cứ “*giấy mượn nhà đất giữa vợ chồng ông X với bà L*” có nội dung: Ông Trương X cho ông C, bà L mượn thửa đất 2262, diện tích 319m² để sang tên cho bà L với mục đích đi vay tiền lấy vốn làm ăn.

Ông X cho rằng: Ông X và bà L ký kết hợp đồng cho mượn đất không phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất (do tin tưởng ký không đọc)

Thực tế không phải là mua bán đất, vì bà L không thanh toán bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng đất, không có việc giao nhận nhà đất và gia đình ông X vẫn ở trên đất.

Trong thời gian vay tiền Ngân hàng thì ông C, bà L có trách nhiệm tự thanh toán tiền lãi, tiền gốc vay theo thỏa thuận và ông X vẫn toàn quyền sử dụng thửa đất của mình.

Sau khi các bên ký thỏa thuận mượn nhà đất với ông X thì ngày 04/5/2020 bà L được sang tên trên Giấy CNQSDĐ.

Ngày 28/4/2020 bà L ký Hợp đồng tín dụng số HDTD11A202025 với Ngân hàng để vay số tiền 720.000.000 đồng, mục đích để bổ sung vốn mua thửa đất 2262; thời hạn vay là 240 tháng.

Tại mục 3.3 Điều 3 của hợp đồng, hình thức giải ngân: Chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của bên bán, số tài khoản 037284280001 đứng tên ông Trương Xá . Tại giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 29/4/2020 (BL 102) bà L là người ký tên nhận số tiền 720.000.000 đồng.

Ngày 28/4/2020 bà Trần Thị L ký Hợp đồng thế chấp số HDTC11A202025 với Ngân hàng;

Căn cứ Điều 2 của hợp đồng thì tài sản thế chấp là tài sản theo Giấy CNQSDĐ số BX 691500 ngày 24/11/2014 và Hợp đồng CNQSDĐ công chứng số 562 ngày 27/4/2020 tại Văn phòng C1.

Đến ngày 05/5/2020 bà L tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11A202025 với Ngân hàng, hợp đồng này được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng ngày 28/4/2020, Ngân hàng cho bà L vay số tiền 720.000.000 đồng và bà L thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2262.

Ngân hàng cung cấp chứng cứ là tờ “Thỏa thuận hợp tác cho vay mua nhà, đất bên thứ 3” lập ngày 28/4/2020 thể hiện ông Trương X là bên bán nhà đất với giá 1.400.000.000 đồng và Ngân hàng chuyển số tiền bà L vay là 720.000.000 đồng được giải ngân vào tài khoản của ông X, thì thấy:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2021 ông X bà T xác định không có việc chuyển nhượng thửa đất 2262 với bà L, hai bên không giao nhận bất cứ khoản tiền nào, trong đó có khoản tiền bà L vay Ngân hàng.

Ngoài ra, từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì hai bên không có việc giao nhận đất và tài sản trên đất cho nhau, quá trình bà L ký vay và thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì phía Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp cũng như có văn bản xác nhận sự đồng ý của chủ tài sản là cả hai vợ chồng bà T, ông X trong các giao dịch liên quan đến thửa đất 2262.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, thì: Thửa đất 2262 và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 (nhà 01 tầng) và các công trình xây dựng khác là tài sản chung của vợ chồng ông Trương X, bà T, tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Ông Trương X với bà L thỏa thuận cho mượn thửa đất trên, thông qua hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất công chứng, giữa ông X với bà L mà không có sự đồng ý của bà T, không có việc giao nhận tiền mua bán, giao nhận đất và tài sản trên đất cho nhau, gia đình ông X bà T vẫn quản lý và sử dụng nhà đất. Như vậy, đây là một giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, vì vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông X với bà L công chứng ngày 27/4/2020 bị vô hiệu do giả tạo. Giao dịch bị che giấu là giao dịch cho mượn đất thể hiện bằng “*giấy mượn nhà đất*”.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng; Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng tín dụng ngày 28/4/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị L là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định, ngân hàng đã giải ngân số tiền 720.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ ngày 29/4/2020 nên hợp đồng tín dụng có hiệu lực. Bà L đã trả nợ gốc được 24.000.000 đồng, hiện còn nợ tiền gốc là 696.000.000 đồng, nợ tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 451.185.679 đồng, thì bà L phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Về yêu cầu tính lãi: Ngân hàng xác định tiền gốc còn nợ 696.000.000 đồng, mức lãi suất 14.1%/năm (có điều chỉnh lãi suất theo thời gian); lãi suất quá hạn là 150% của lãi trong hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà L phải thanh toán tổng tiền gốc, lãi và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

Tổng số nợ phải trả tính đến ngày 18/10/2024 là 1.147.185.679 đồng, trong đó: Nợ gốc 696.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 338.649.299 đồng, nợ lãi chậm trả gốc 49.745.515 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi 62.790.865 đồng,

T5 lãi tiếp tục phải trả kể từ ngày 19/10/2024 theo mức lãi suất đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L1 – Chi nhánh V tổng số tiền 1.147.185.679 đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, mà tuyên bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L1 (không tuyên cho chi nhánh vì tiền của Ngân hàng không phải của chi nhánh) . Nên sửa nội dung này như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

*/Xét Hợp đồng thế chấp ngày 05/5/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị L, thì thấy:

Như đã phân tích tại mục [2.1] thì tài sản nhà đất là tài sản chung của vợ chồng ông X bà T trong thời kỳ hôn nhân. Mặc khác giao dịch CNQSĐĐ ở thửa 2262 giữa ông X với bà L bị vô hiệu. Bà L ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng nhưng không có sự đồng ý, bảo lãnh của bà T, ông X.

Quá trình thẩm định phía Ngân hàng không tuân thủ quy định tại Điều 17 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hợp đồng cho vay của tổ chức tín dụng, vì vậy hợp đồng thế chấp giữa các bên bị vô hiệu.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập ông C, bà L, thông báo về việc giao nộp ý kiến, giao nộp chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng các đương sự cố tình vắng mặt. Do đó, họ phải chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt của mình.

[4] Về chi phí tố tụng gồm: Căn cứ Điều 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông X bà T và Ngân hàng được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên bị đơn bà L phải chịu các chi phí.

Do ông X, bà T và Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước các chi phí trên nên bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; H lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận một phần kháng cáo; Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số **109/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39; 227, 228, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; 122, 124, Điều 463, 466, 468; Điều 317 Bộ luật dân sự; Điều 91, 94 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N; Điều 26; 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trương X, bà Nguyễn Thị T về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Trần Thị L.

+Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 562 ngày 27/4/2020 ký kết giữa ông Trương X với bà Trần Thị L, tại Văn phòng C1 vô hiệu do giả tạo.

+Ông Trương X và bà Nguyễn Thị T được Quyền sử dụng đất diện tích đất 319m² (có 100m² thổ cư) và tài sản trên đất, thuộc thửa đất 2262, tờ bản đồ 15, tọa lạc xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L1) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bà Trần Thị L.

+Hợp đồng tín dụng số HDTD11A202025 ngày 28/4/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1) với bà Trần Thị L có hiệu lực pháp luật.

+Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L1, số tiền tính đến ngày 18/10/2024 là 1.147.185.679 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi bảy triệu một trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng). Tiếp tục trả lãi kể từ ngày 19/10/2024 theo mức lãi suất đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

+Hợp đồng công chứng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC11A202025 ngày 05/5/2020 giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1) với bà Trần Thị L, tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vô hiệu.

+Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh V (nay là Ngân hàng TMCP L1) có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương X, bà Nguyễn Thị T bản chính giấy CNQSDĐ số BX 691500 do UBND huyện C cấp ngày 24/11/2014.

3. Ông Trương X bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí Sao lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định, định giá: Chi hết số tiền là 4.460.461 đồng, bà Trần Thị L phải chịu,

Bà L có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và trả cho ông Trương X, bà Nguyễn Thị T số tiền là 1.460.461 đồng.(một triệu, bốn trăm sáu mươi ngàn, bốn trăm sáu một đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị L phải chịu 46.715.570 đồng (Bốn mươi sáu triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, năm trăm bảy mươi đồng).

Hoàn trả lại cho ông Trương X, bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005157 ngày 19/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007066 ngày 27/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP L1 số tiền 16.445.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006499 ngày 26/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh BRVT.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L1 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001611 ngày 11/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh BRVT.

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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 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 Điều 6, 7, 7a, 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.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 25/8/2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hồ Chí Minh.
- THADS thành phố Hồ Chí Minh.
- TAND khu vực 14
- Đương sự
- Lưu hồ sơ (55)

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

