

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **67/2024/DS-PT**

Ngày: 18/3/2024

V/v: “*Tranh chấp: hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*”.

**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 Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ký

BÀ THÁI THỊ THANH BÌNH.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*” và “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 65/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2024/QĐ-PT ngày 27/02/2024, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#).

Trụ sở: 25 [Bis N, P. B, Quận A, TP ..](#)

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Phạm Quốc T](#) - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà [Nguyễn Vũ Diễm C](#) – Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân – [P2](#).
2. Bà [Nguyễn Xuân P](#) – Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân - [P2](#).

(Văn bản ủy quyền số 25/2024/UQ-HDB ngày 27/02/2024,

Địa chỉ liên lạc: [Số C P, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai](#).

- **Bị đơn:** Bà [Luu Ngọc Nhất V](#), sinh năm 1993.

Địa chỉ: [Ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà [Luu Thị Hiền D](#), sinh năm 1954.
(Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2022).

Địa chỉ: [Ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

Địa chỉ liên lạc: [Tổ B, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai](#).

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

1. Bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#), sinh năm 1968.

Địa chỉ: [Ấp X, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Bà [Nguyễn Thị T1](#), sinh năm 1989.
(Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023).

Địa chỉ: [Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

2. Bà [Hà Thị N](#), sinh năm 1969.

Trú tại: [G, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai](#).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông [Trần Ngọc T2](#), sinh năm 1986.
(Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023).

Địa chỉ: [Tổ H, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

3. Bà [Nguyễn Thị Thi A](#), sinh năm 1998.

Địa chỉ: [Ấp X, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

4. Ông [Nguyễn Anh M](#), sinh năm 1963.

Trú tại: [A, đường Đ, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai](#).

5. [Văn Phòng C1, tỉnh Đồng Nai](#). (Nay là văn phòng công chứng [Trần Thị Thu T3](#)).

Địa chỉ: [Quốc lộ A, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

6. [Văn phòng C1](#), tỉnh [Đồng Nai](#).

Địa chỉ: [F N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai](#).

Người kháng cáo: Nguyên đơn [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Hà Thị N](#).

(Bà [C](#), bà [P](#), bà [D](#), bà [P1](#), bà [T1](#) có mặt; các đương sự khác vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Theo hợp đồng tín dụng số 1408/21MN/HĐTD ngày 13/01/2021 (được ký lại theo hợp đồng tín dụng số 50202/19MN/HĐTD ngày 25/12/2019), [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) (gọi tắt là [Ngân hàng H](#)) đã cho bà [Luu Ngoc N1](#) Vay vay vốn với số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng); Thời hạn vay là 84 tháng, kể từ ngày 15/01/2021; Lãi suất vay trong hạn là: 11%/năm (Theo khế ước nhận nợ); Mục đích vay: Bổ sung vốn mở rộng kinh doanh gỗ trầm chuyển (thanh toán tiền mua gỗ trầm chuyển) và Hợp đồng tín dụng số 1409/21MN/HĐTD ngày 13/01/2021 (được ký lại theo hợp đồng tín dụng số 50201/19MN/HĐTD ngày 25/12/2019), số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 15/01/2021; Lãi suất cho vay trong hạn là: 11%/năm (Theo khế ước nhận nợ); Mục đích cho vay: Vay sửa chữa nhà.

Tài sản đảm bảo là: Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ700634 do [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 07/3/2019, cập nhật ngày 23/12/2019 đứng tên bà [Luu Ngoc Nhất V](#). Tài sản đã ký theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019, được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng 013309, quyển số 11/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 25/12/2019. Tài sản trên đã được đăng ký thế chấp tài sản ngày 26/12/2019 tại [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1 - Chi nhánh T5](#) theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, [Ngân hàng H](#) đã nhiều lần yêu cầu bà [Luu Ngoc Nhất V](#) thanh toán nợ cho [Ngân hàng H](#) nhưng bà [V](#) vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho [Ngân hàng H](#). Từ tháng 12/2019 đến ngày 10/01/2022, bà [V](#) đã trả cho [Ngân hàng H](#) số tiền gốc và lãi là: 250.350.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). Hiện tại bà [V](#) còn nợ [Ngân hàng H](#) số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/8/2023 là 2.115.237.642 đồng (Hai tỷ một trăm mười lăm triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là: 1.577.399.954 đồng (Một tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm chín

mười chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng), nợ lãi trong hạn: 413.701.258 đồng (Bốn trăm mười ba triệu bảy trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi tám đồng), nợ lãi quá hạn là: 124.136.410 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu một trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm mười đồng).

Nay [Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H](#) yêu cầu bà [Luu Ngọc Nhất V](#) phải thanh toán cho [Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H](#) với tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/8/2023 là 2.115.237.642 đồng (Hai tỷ một trăm mười lăm triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là: 1.577.399.954 đồng (Một tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm chín mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng), nợ lãi là 537.837.668 đồng (năm trăm ba mươi bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

Trường hợp bà [Luu Ngọc Nhất V](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên tạc sản thế chấp dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án là quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) theo hợp đồng thế chấp số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019, được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng ngày 013309, quyển số 11/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 25/12/2019. Tài sản trên đã được đăng ký thế chấp tài sản ngày 26/12/2019 tại [văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1 - Chi nhánh T5](#) theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà [Luu Ngọc Nhất V](#) tại Ngân hàng, bà [V](#) vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#), [Ngân hàng H](#) không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà [Luu Ngọc Nhất V](#), bà [Luu Thị Hiền D](#) trình bày:**

Ngân hàng trình bày về hợp đồng tín dụng cũng như mọi thỏa thuận trong hợp đồng đều đúng. Bà là mẹ ruột của chị [Luu Ngọc N1 V](#), [V](#) không biết gì về giao dịch này mà do bà có quan hệ quen biết với bà [Hà Thị N](#) qua một số lần giao dịch mua bán bất động sản với bà [N](#). Bà [N](#) nói bà có nhiều tài sản nhà, đất nhưng vì làm ăn bà phải vay ngân hàng, một mình bà không được vay một lúc nhiều ngân hàng nên bà [N](#) nhờ bà vay số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) tại [Ngân hàng H - Chi nhánh T6](#) và thế chấp tài sản là nhà và thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại [xã G, huyện T](#). Vì bà lớn tuổi nên không thể đứng tên thửa đất để vay ngân hàng theo yêu cầu của bà [N](#), nên bà kêu con gái của bà là chị [Luu Ngọc Nhất V](#) đứng tên vay dùm. Sau đó, bà [N](#) chuyển nhượng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) sang tên [Luu Ngọc Nhất V](#) và nhờ [V](#) thế chấp tài sản trên để vay tiền tại [Ngân hàng H](#). Sau khi nhận được đủ 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) từ [Ngân hàng H](#), bà [N](#) có cho [V](#) tiền công đứng tên dùm và vay dùm cho bà [N](#) là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và bà [N](#) có cho bà 10.000.000 đồng

(Mười triệu đồng). [Ngân hàng H](#) đưa tiền trực tiếp cho bà [N](#), chứ [V](#) cũng không trực tiếp nhận số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) trên. Bà [N](#) có hứa với bà sau 01 năm sẽ tất toán hết tiền cho Ngân hàng và yêu cầu [V](#) sang tên trả lại cho bà [N](#) thửa đất trên. Thời gian đầu bà [N](#) thanh toán đầy đủ lãi suất cho [Ngân hàng H](#), nhưng từ tháng 02/2021 đến nay bà [N](#) không đóng lãi cho [Ngân hàng H](#) nữa. Đến tháng 4/2021 [Ngân hàng H](#) báo cho [V](#) là bà [N](#) không đóng tiền nữa, bà gọi điện cho bà [N](#) thì bà [N](#) không nghe máy, nên bà đến xem thực tế nhà, đất đang thế chấp cho [Ngân hàng H](#) thì mới biết gia đình bà [P1](#) đang ở mới là chính chủ của thửa đất này.

Nay [ngân hàng H](#) yêu cầu [V](#) trả số tiền trên thì bà đề nghị Tòa án xem xét, vì thực tế [V](#) chỉ đứng tên dùm thửa đất trên và đứng tên dùm để vay Ngân hàng cho bà [N](#), chứ [V](#) không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với hợp đồng tín dụng này và việc này cũng đã được bà [N](#) thừa nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà [P1](#), bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#), bà [Nguyễn Thị T1](#) trình bày:

Bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) là chủ sử dụng và sở hữu thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại [xã G, huyện T](#). Đất đã được [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 513099 ngày 18/3/2015. Năm 2015, bà [P1](#) có vay của [Ngân hàng V1](#) số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), bà [P1](#) có thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay của mình. Do không có khả năng trả nợ nên bà [P1](#) có hỏi bà [T4](#) xem có biết ai cho mượn tiền không, thì được bà [T4](#) giới thiệu bà [N](#). Qua trao đổi thì giữa bà [P1](#) với bà [N](#) thỏa thuận, bà [N](#) cho bà [P1](#) mượn tiền để trả nợ cho [Ngân hàng V1](#), đổi lại bà [P1](#) sẽ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại [xã G, huyện T](#) của bà [P1](#) cho bà [N](#) giữ, sau 03 năm thì bà [N](#) sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà [P1](#); Bà [N](#) còn nói bà [P1](#) xuống nhà bà [N](#) làm giúp việc cho nhà bà [N](#), sau đó bà [N](#) sẽ trừ dần vào số tiền bà [P1](#) nợ bà [N](#). Ngày 28/02/2019, bà [N](#) trực tiếp cùng bà [P1](#) đến [Ngân hàng V1](#) để trả toàn bộ số nợ của bà [P1](#) là 106.284.548 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng). Bà [N](#) đưa cho bà [P1](#) 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng), còn dư hơn 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) bà [N](#) nói bà [P1](#) cầm xài luôn. Sau đó, bà [N](#) là người trực tiếp lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Vài ngày sau, bà [N](#) có nói bà [P1](#) đến [Văn phòng C1](#) để công chứng. Bà [P1](#) là người không biết chữ, nên bà [P1](#) luôn nghĩ chỉ ký giấy ủy quyền cho bà [N](#) chứ không phải ký chuyển nhượng thửa đất trên cho bà [N](#). Sau khi ký hợp đồng tại [văn phòng C1](#), bà [N](#) tắt luôn liên lạc với bà [P1](#). Bà [P1](#) đã nhiều lần liên hệ với bà [N](#) mà không được. Bà [P1](#) nghĩ chỉ là ký thỏa thuận ủy quyền giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà [N](#) giữ dùm, sau

03 năm thì bà N sẽ trả lại cho bà P1, nên bà P1 và các con bà P1 vẫn sinh sống và ở ổn định trên nhà, đất này. Sau này, bà D (mẹ cô V) xuống nhà bà P1 nói nhà, đất này đã sang nhượng cho V để vay Ngân hàng H, nay bà đến xem như thế nào để bán trả nợ cho Ngân hàng HDBank thì bà P1 mới biết thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng H. Nay bà P1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng P1 và bà Hà Thị N là bên nhận chuyển nhượng, được Văn phòng C1-tỉnh Đồng Nai công chứng số 3035, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/03/2019 vô hiệu;

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh M, bà Hà Thị N là bên chuyển nhượng và bà Lưu Ngọc Nhất V là bên nhận chuyển nhượng, được Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1 công chứng số 013108, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019 vô hiệu;

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P với bên thế chấp là bà Lưu Ngọc Nhất V, được công chứng tại văn phòng C1, số công chứng ngày 013309, quyển số 11/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 25/12/2019 vô hiệu.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị N, ông Trần Ngọc T2 trình bày:**

Bà T4 có giới thiệu bà P1 cho bà N, mục đích là bà P1 muốn vay tiền của bà N để trả nợ cho Ngân hàng V1. Sau khi xem xét nhà, đất của bà P1 tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, thì bà N đã đồng ý mua lại nhà, đất trên của bà P1 với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Lần đầu bà N đưa cho bà P1 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Bà N trực tiếp cùng bà P1 đến Ngân hàng V1 –phòng G để trả tiền rồi bà P1 trực tiếp đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để làm thủ tục chuyển nhượng. Lần 2, bà T4 chở bà P1 xuống nhà bà N lấy 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Vài ngày sau khi công chứng xong thì có người đàn ông chở bà P1 xuống nhà bà N để lấy nốt số tiền còn lại là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), còn 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) bà N giữ lại để làm thủ tục sang nhượng. Giữa bà N và bà P1 khi giao tiền không có biên bản giao nhận tiền và không có người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất xong do bà P1 không có nơi khác để ở, thấy hoàn cảnh bà P1 khó khăn nên bà N vẫn để cho gia đình bà P1 sinh sống trên thửa đất. Bà N có nói với bà P1, nếu sau này bà P1 có tiền chuộc lại nhà thì bà N vẫn để cho bà P1 chuộc lại với giá như bà N đã mua của bà P1 và không tính lãi. Còn việc bà P1 khai là không phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N, mà chỉ là hợp đồng ủy quyền là không đúng. Bà N thừa nhận ông M (chồng bà) ký người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng trên, là do khi công chứng viên hỏi thì

các bên đều đồng ý cho ông M và bà T4 ký với tư cách là người làm chứng, nên ông M mới ký vào.

Nay bà P1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng P1 và bà Hà Thị N vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh M, bà Hà Thị N với bà Lưu Ngọc N1 Vy vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP P với bà Lưu Ngọc N1 Vy vô hiệu, thì bà N không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P1 với bà N là đúng theo trình tự pháp luật quy định. Đã được phòng C2 3 chứng thực. Sau khi nhận sang nhượng từ bà P1, bà N đã chuyển nhượng cho bà V để vay tiền của Ngân hàng H và đã dùng tài sản thế chấp là thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay trên. Việc bà N nhờ V đứng tên để vay tiền của Ngân hàng H như Ngân hàng trình bày là có thật, đó là quan hệ giữa bà N và bà V, không liên quan đến bà P1. Việc bà N dùng tài sản để thế chấp là thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũng đúng theo trình tự pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng H khởi kiện bà V thì bà N không có ý kiến gì và đồng ý dùng tài sản thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thi A trình bày:

Bà là con gái ruột của bà P1. Gia đình bà đã sinh sống và ở ổn định trên thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3 xã G, huyện Trảng Bom từ năm 1998 đến nay. Việc bà P1 đem tài sản là nhà đất này ủy quyền cho bà N giữ thì bà không biết, bà P1 không nói gì về việc này. Do bà P1 là người không biết chữ nên đã bị bà N lợi dụng và lừa để ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi bà D (mẹ cô V) xuống nhà nói nhà, đất này đã sang nhượng cho V để vay Ngân hàng HDBank, khi bà D đến xem như thế nào để bán trả nợ cho Ngân hàng H thì gia đình bà mới biết thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng H. Nay bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh M trình bày:

Ông với bà Hà Thị N trước đây là vợ chồng. Nhưng hiện tại ông và bà N đã ly hôn. Ông có biết bà P1, vì thời điểm đó ông có chở bà N đến Văn phòng C1 để làm hồ sơ chuyển nhượng giữa bà P1 và bà N. Ông nghe nói là đất ở xã G, cụ thể số tờ, số thửa như thế nào thì ông không rõ và không biết rõ việc mua bán đất giữa bà P1 và bà N. Sau đó, công chứng viên có nói ông vào làm chứng dùm cho bà P1 và bà N, vì bà P1 là người không biết chữ. Công chứng viên có hỏi bà P1 là có đồng ý cho ông M làm người làm chứng không, bà P1 đồng ý nên công chứng viên có làm thủ

tục để ông ký là người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng này. Trước khi các bên ký, công chứng viên có đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng cho các bên nghe, sau đó không ai có ý kiến gì thì cùng ký tên vào hợp đồng đó.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng được [Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#) công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà [Hà Thị N](#), ông [Nguyễn Anh M](#) và bên nhận chuyển nhượng là chị [Luu Ngọc Nhất V](#) thì ông không nhớ. Ông cho rằng thời điểm ông ký làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà [N](#) với bà [P1](#) thì ông [M](#) với bà [N](#) đã ly hôn. Nay [Ngân hàng H](#) yêu cầu bà [V](#) trả tiền cho [Ngân hàng H](#), theo các hợp đồng tín dụng mà bà [V](#) đã ký cũng như các yêu cầu độc lập của bà [P1](#) thì ông không có ý kiến gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Văn phòng C1](#) trình bày:

Ngày 19/12/2019, [Văn phòng C1](#), tỉnh Đồng Nai thụ lý hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là ông [Nguyễn Anh M](#), sinh năm 1963, bà [Hà Thị N](#), sinh năm 1969. Bên nhận chuyển nhượng là bà [Luu Ngọc Nhất V](#), sinh năm 1993, theo hợp đồng công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), thửa đất 246, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 700634, do [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 07/3/2019. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã thụ lý và hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng, các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch, giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên giao kết hợp đồng đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã tự nguyện ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 41 Luật công chứng để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng. Sau đó, hồ sơ được đóng dấu, trả hợp đồng công chứng và các giấy tờ liên quan cho người yêu cầu công chứng.

Như vậy, Công chứng viên [Văn phòng C1](#), tỉnh Đồng Nai đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#), [Văn phòng C1](#), tỉnh Đồng Nai không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Văn phòng C1](#), tỉnh Đồng Nai (Nay là Văn phòng công chứng [Trần Thị Thu T3](#)):

Trong quá trình tham gia tố tụng, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cũng như công văn đề nghị Văn phòng công chứng trả lời theo yêu cầu của Tòa án liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng được [Văn phòng C1](#), tỉnh Đồng Nai công chứng số 3035, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/03/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) và bà [Hà Thị N](#) là bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng không đến Tòa án làm việc, cũng không có ý kiến gì về yêu cầu phản tố của bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) mà chỉ gửi đơn xin vắng mặt tại các phiên làm việc và xét xử tại Tòa án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Áp dụng: Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điểm c khoản 1 Điều 117; 119, 465, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 13, Điều 14 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) đối với bị đơn bà [Luu Ngọc Nhất V](#) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà [Luu Ngọc Nhất V](#) phải trả cho [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#):

- Số tiền nợ gốc là: 1.577.399.954 đồng (Một tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm chín mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng).

- Số tiền nợ lãi tính đến hết ngày 14/8/2023 là 537.837.668 đồng (năm trăm ba mươi bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

- Tiền lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 15/8/2023 cho đến khi thi hành xong khoản nợ nêu trên theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1408/21MN/HĐTD ngày 13/01/2021 và Hợp đồng tín dụng số 1409/21MN/HĐTD ngày 13/01/2021 và khế ước nhận nợ số 1408/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/01/2021, số 1409/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/01/2021, được ký kết giữa [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) với bà [Luu Ngọc Nhất V](#).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) với bên nhận chuyển nhượng bà [Hà Thị N](#), được [Văn phòng C1](#) - tỉnh Đồng Nai công chứng số 3035, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/03/2019 vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) được giao kết giữa ông [Nguyễn Anh M](#), bà [Hà Thị N](#) là bên chuyển nhượng với bà [Luu Ngọc Nhất V](#) là bên nhận chuyển nhượng, được [Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#) công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019 vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#), được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng 013309, quyền số 11/TP/CC-SCC/NHGD ngày 25/12/2019, được đăng ký thế vào ngày 26/12/2019 tại [văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1](#) - [Chi nhánh T5](#) vô hiệu.

[Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) có nghĩa vụ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ700634 do [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 07/3/2019, cập nhật ngày 23/12/2019 đứng tên bà [Luu Ngọc Nhất V](#) cho bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#). Bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai hoặc xin cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 31/8/2023, bà [Hà Thị N](#) có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) với bên nhận chuyển nhượng bà [Hà Thị N](#), được [Văn phòng C1](#)-tỉnh Đồng Nai công chứng số 3035, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/03/2019 có hiệu lực.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) được giao kết giữa ông [Nguyễn Anh M](#), bà [Hà Thị N](#) là bên chuyển nhượng với bà [Luu Ngọc Nhất V](#) là bên nhận chuyển

nhượng, được [Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#) công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019 có hiệu lực;

3. Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBD ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#), được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng 013309, quyền số 11/TP/CC- SCC/NHGD ngày 25/12/2019, được đăng ký thế vào ngày 26/12/2019 tại [văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1 - Chi nhánh T5](#) có hiệu lực.

Ngày 23/8/2023, [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBD ngày 25/12/2019 giữa [Ngân hàng H](#) và bà [Luu Ngọc Nhất V](#) là hợp pháp

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và có cung cấp Vi bằng số 71/2024/VB-TPL ngày 26/02/2024 [Văn phòng Thừa phát lại Quận B](#), Thành phố Hồ Chí Minh; Bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của [Ngân hàng Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) và của bà [Hà Thị N](#) nộp trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBD ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#) có hiệu lực.

Bà [Hà Thị N](#) kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) với bà [Hà Thị N](#) có hiệu lực; công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà [Hà Thị N](#), ông [Nguyễn Anh M](#) với bà [Luu Ngọc Nhất V](#) có hiệu lực; công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBD ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#) có hiệu lực.

+ Xét đơn kháng cáo của [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#), cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Nhận thấy:

[Ngân hàng H](#) cho rằng quy trình xem xét tài sản thế chấp được thực hiện đúng quy định. Khi thẩm định tài sản thế chấp vào ngày 25/11/2019, ngân hàng đã cử người đến nơi và thấy có người phụ nữ này ở trên đất (sau này mới biết đó là bà [P1](#)), thì người phụ nữ này có nói là thuê nhà này. Do vậy, Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hợp lệ, đủ điều kiện cho vay tín dụng và thế chấp. Tuy nhiên, bà [P1](#) thừa nhận đã từng gặp nhân viên ngân hàng và cũng chưa từng trả lời với ngân hàng là bà là người thuê nhà đất, bà [P1](#) nói bà bị chụp lên chứ không chụp trực diện; [Ngân hàng H](#) nói không biết bà [N](#), nhưng chính hình ảnh [Ngân hàng H](#) cung cấp cho Tòa án, thì bà [N](#) là người trong hình đứng cạnh nhà bà [P1](#), còn chị [V](#) là người thế chấp tài sản của bà [P1](#) thì lại không có trong hình; Thời gian chụp hình cũng không trùng đúng, lúc đó cháu bà [P1](#) là cô [T1](#) mới sửa nhà và cho tiền bà [P1](#) sửa hiên nhà vào khoảng giữa năm 2020, mà hình ảnh này lại được chụp lại từ ngày 25/11/2019 là không đúng;

Từ các tài liệu trên, có cơ sở xác định khi tiến hành thẩm định tài sản, [Ngân hàng H](#) không lấy có ý kiến của người đang sinh sống trên đất, không làm rõ người đang quản lý tài sản thế chấp nhưng vẫn đồng ý nhận thế chấp tài sản. Theo giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, tại mục 1, phần III có quy định: “...*Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại khoản 2, Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1, phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu*”.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#) vô hiệu là phù hợp và có căn cứ.

+ Đối với kháng cáo của bà [Hà Thị N](#): Bà [N](#) yêu cầu công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) với bà [Hà Thị N](#); giữa bà [Hà Thị N](#), ông [Nguyễn Anh M](#) với bà [Luu Ngọc Nhất V](#) có hiệu lực và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#) có hiệu lực. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [N](#) được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do chính đáng. Do vậy, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà [Hà Thị N](#).

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của [Ngân hàng Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà [Hà Thị N](#).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của [Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H](#) và bà [Hà Thị N](#) làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [Hà Thị N](#) và người đại diện theo ủy quyền của bà [N](#) là ông [Trần Ngọc T2](#) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, không có lý do chính đáng. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà [Hà Thị N](#).

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#):

[Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Lưu Ngọc Nhất V](#) là hợp pháp.

Xét thấy: Từ trước đến nay, gia đình bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) vẫn đang sinh sống ổn định trên thửa đất. Bà [P1](#) không biết nhà đất của mình đã bị chuyển nhượng cho bà [N](#), bà [N](#) chuyển nhượng lại cho bà [V](#) nhằm mục đích để [V](#) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền dùm cho bà [N](#) tại Ngân hàng [H](#); [Ngân hàng H](#) cho rằng quy trình xem xét tài sản thế chấp được thực hiện đúng quy định. Khi thẩm định tài sản thế chấp vào ngày 25/11/2019, Ngân hàng đã cử người đến nơi và thấy có người phụ nữ này ở trên đất (sau này mới biết đó là bà [P1](#)), thì người phụ nữ này có nói là thuê nhà này và có cung cấp cho Tòa án hình ảnh có bà [P1](#) tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, tại [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#). Do vậy, Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hợp lệ, đủ điều kiện cho vay tín dụng và thế chấp; Bà [P1](#) thừa nhận hình ảnh và nhà trong hình là nhà, đất bà đang sinh sống nhưng bà bị chụp lén chứ không chụp trực diện, bà có gặp nhân viên ngân hàng nhưng bà chưa khi nào trả lời với

ngân hàng bà là người thuê nhà đất này và bà không biết việc nhà đất trên thế chấp tại [Ngân hàng H](#); [Ngân hàng H](#) trình bày không biết bà [N](#), nhưng chính hình ảnh [Ngân hàng H](#) cung cấp cho Tòa án, thì bà [N](#) là người trong hình đứng cạnh nhà bà [P1](#), còn bà [V](#) là người thế chấp tài sản thì lại không có trong hình ảnh [Ngân hàng H](#) cung cấp. Khi tiến hành thẩm định tài sản, [Ngân hàng H](#) không lấy có ý kiến của người đang sinh sống trên đất, không làm rõ người đang quản lý tài sản thế chấp nhưng vẫn đồng ý nhận thế chấp tài sản. Theo giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, tại mục 1, phần III có quy định: “...*Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại khoản 2, Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1, phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu*”.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBD ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#) vô hiệu là phù hợp và có căn cứ. Do vậy, [Ngân hàng H](#) kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBD ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngọc Nhất V](#), được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng 013309, quyền số 11/TP/CC-SCC/NHGD ngày 25/12/2019 hợp pháp là không có cơ sở chấp nhận.

1. [4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.
2. [5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà [Hà Thị N](#) từ bỏ việc kháng cáo nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà [N](#) sung vào công quỹ nhà nước.
3. *Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà [Hà Thị N](#)

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Các Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điểm c khoản 1 Điều 117; 119, 465, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 13, Điều 14 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) đối với bị đơn bà [Luu Ngọc Nhất V](#) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà [Luu Ngọc Nhất V](#) phải trả cho [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#):

- Số tiền nợ gốc là: 1.577.399.954 đồng (Một tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm chín mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng).

- Số tiền nợ lãi tính đến hết ngày 14/8/2023 là 537.837.668 đồng (Năm trăm ba mươi bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

- Tiền lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 15/8/2023 cho đến khi thi hành xong khoản nợ nêu trên theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1408/21MN/HĐTD ngày 13/01/2021 và Hợp đồng tín dụng số 1409/21MN/HĐTD ngày 13/01/2021 và khế ước nhận nợ số 1408/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/01/2021, số 1409/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/01/2021, được ký kết giữa [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) với bà [Luu Ngọc Nhất V](#).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) với bên nhận chuyển nhượng bà [Hà Thị N](#), được [Văn phòng C1](#) - tỉnh Đồng Nai công chứng số 3035, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/03/2019 vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, [xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#) được giao kết giữa ông [Nguyễn Anh M](#), bà [Hà Thị N](#) là bên chuyển nhượng với bà [Luu Ngọc Nhất V](#) là bên nhận chuyển nhượng, được [Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#) công chứng số 013108, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019 vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP P](#) với bên thế chấp là bà [Luu Ngoc Nhất V](#), được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng 013309, quyền số 11/TP/CC-SCC/NHGD ngày 25/12/2019, được đăng ký thế vào ngày 26/12/2019 tại [văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1](#) - [Chi nhánh T5](#) vô hiệu.

[Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H \(H\)](#) có nghĩa vụ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ700634 do [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 07/3/2019, cập nhật ngày 23/12/2019 đứng tên bà [Luu Ngoc Nhất V](#) cho bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#). Bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai hoặc xin cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà [Luu Ngoc Nhất V](#) phải trả cho [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà [Luu Ngoc Nhất V](#) phải chịu số tiền 74.304.753 đồng (Bảy mươi bốn triệu ba trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019, được công chứng tại [văn phòng C1](#), [số C](#), quyền số 11/TP/CC-SCC/NHGD ngày 25/12/2019, được đăng ký thế vào ngày 26/12/2019, tại [văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1](#) - [C](#) nhánh Trảng Bom.

Trả lại cho [Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) số tiền 31.894.500 đồng (Ba mươi một triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại, đã nộp theo biên lai thu số 0000476 ngày 25/01/2022 của [Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom](#).

Trả lại cho bà [Nguyễn Thị Hồng P1](#) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0002666 ngày 22/03/2023; số 0002667 ngày 22/03/2023; số 0002668 ngày 22/03/2023 của [Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom](#).

Bà [Hà Thị N](#) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng công chứng số 3035, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/03/2019, được công chứng tại [Văn phòng C1](#) - tỉnh Đồng Nai và 75.000 đồng (Bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019, tại [văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#).

Ông [Nguyễn Anh M](#) phải chịu 75.000 đồng (Bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019, tại [văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#).

Bà [Luu Ngọc Nhất V](#) phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng công chứng số 013108, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 19/12/2019, tại [văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh C1](#).

Bà [Luu Ngọc Nhất V](#) phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39473/19MN/HĐBĐ ngày 25/12/2019, được công chứng tại [văn phòng C1](#), số công chứng 013309, quyền số 11/TP/CC-SCC/NHGD ngày 25/12/2019, được đăng ký thế vào ngày 26/12/2019, tại [văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1](#) - [C](#) nhánh Trảng Bom.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

[Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H](#) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai số 0007349 ngày 05/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Sung vào công quỹ nhà nước 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà [N](#) đã nộp theo Biên lai số 0007388 ngày 18/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. 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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND H. Trảng Bom;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Trảng Bom;
- THADS H. Trảng Bom;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

