

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 678/2024/DS-PT  
Ngày: 31 – 12 – 2024  
V/v: tranh chấp HĐCNQSDD;  
hợp đồng thuê nhà; hợp đồng vay tài  
sản; hợp đồng tín dụng; hợp đồng  
thế chấp QSDD”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Phạm Văn Tâm.

*Các Thẩm phán:* ông Hà Chí Quốc; ông Trần Thanh Tòng.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Ngô Tấn Tài – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 522/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà; hợp đồng vay tài sản; hợp đồng bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 771/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Võ Phước H, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp cho anh H:* ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số B, Đường P, Khu Phố A, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* anh Lâm Thiện T, sinh năm 1991; địa chỉ: Số F, khu phố L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp cho anh T:* anh Trần Thanh C, sinh năm 1981;

địa chỉ: Số C, Đường T, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; vắng mặt.

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

3.1. Chị Lâm Thị Mỹ C1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số F, khu phố L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (sau đây viết tắt là A).

Địa chỉ trụ sở chính: Số D, Đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Từ Tiến P, chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người được uỷ quyền:* ông Nguyễn Đình L, chức vụ: Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ.

*Người được uỷ quyền lại:* ông Võ Minh T1, ông Nguyễn Bá L1 – Nhân viên xử lý nợ; địa chỉ liên lạc: Lầu H, Toà nhà A, 444A-446 Cách mạng tháng Tám phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số F, Khu phố L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.4. Anh Huỳnh Quốc B, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ I ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp cho anh B:* chị Huỳnh Thị Yến N, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.5. Chị Lê Thị L2, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

3.6. Văn phòng C3; địa chỉ: Đường C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

*Người đại diện theo pháp luật:* bà Dương Kim H2, Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng C3; địa chỉ: Số C, Đường Đ, Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

*Người đại diện theo pháp luật:* bà Nguyễn Thị Đ, Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình L (đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á), – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 13 tháng 6 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn anh Võ Phước H và người đại diện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:*

Anh H cần vốn để sản xuất trồng mít thông qua giới thiệu anh H biết anh T cho vay tiền. Ngày 21-02-2023, anh H vay anh T số tiền 150.000.000 (một

trăm năm mươi triệu) đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 3%/tháng (tương đương 4.500.000 đồng/tháng). Anh T yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) mới cho vay tiền, sau đó anh và anh T hai bên ký HĐCNQSDĐ tại Văn phòng C3 đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) với giá chuyển nhượng 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng, mục đích bảo đảm khoản vay, thoả thuận khi anh H trả tiền vay xong thì huỷ hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thì chị C1 (chị ruột anh T) chuyển vào tài khoản của anh H số tiền 141.000.000 đồng, trừ tiền lãi 02 tháng 3, 4- 2023 số tiền 9.000.000 đồng. Đến tháng 5, 6-2023 anh H đóng lãi thêm 02 tháng, cùng ngày anh T yêu cầu ký hợp đồng cho anh H thuê lại nhà, đất để ở. Khi sang nhượng thì trên đất có nhà cấp 4 anh H vẫn ở trên nhà đất. Đến ngày 04-3-2023, anh T yêu cầu ký tiếp “bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21-02-2023 được công chứng tại Văn phòng C3 đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh” với giá 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng nhưng thực chất anh T không giao nhận tiền mà anh chỉ ký để anh T đứng tên vay tiền ngân hàng. Theo anh H HĐCNQSDĐ, hợp đồng thuê nhà đất nêu trên là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản số tiền 150.000.000 đồng. Không có việc giao tiền 1.500.000.000 đồng của hợp đồng bổ sung, vì là số tiền lớn nếu có nhận thì có chuyển khoản hoặc có biên nhận tiền của anh H ký tên.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu sau:

1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh T được lập và công chứng ngày 21-02-2023 tại Văn phòng C3, số công chứng 519, quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng ký ngày 04-3-2023, về việc “bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21-02-2023 được công chứng tại Văn phòng C3, đối với phần đất có diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Huỷ Hợp đồng thuê nhà, đất ký ngày 04-3-2023 giữa anh H và anh T.

3. Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Lâm Thiện T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Anh Võ Phước H đồng ý trả anh Lâm Thiện T số tiền vay gốc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay 21-3-2023 đến khi xét xử, yêu cầu cản trừ tiền lãi đã trả 4 tháng là 18.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lâm Thiện T và người đại diện của bị đơn anh Trần Thanh C trình bày:*

Ngày 21-02-2023, giữa anh T và anh H ký HĐCNQSDĐ đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh,

giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, anh T đã giao cho anh H số tiền chuyển nhượng cụ thể giao tiền mặt 9.000.000 (chín triệu đồng), do anh T giao cho anh H không có ký nhận giao tiền, còn lại 141.000.000 (Một trăm bốn mươi một triệu) đồng giao bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng Q (MB) từ chủ tài khoản Lâm Thị Mỹ Cơ số tài khoản 369789789, chuyển khoản cho Võ Phước H (do anh T là em của chị C1 nên nhờ chuyển khoản trả tiền sang nhượng đất cho H). Sau đó, cùng ngày anh T có ký hợp đồng cho anh H thuê lại nhà, đất để ở mỗi tháng tiền thuê 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng, anh H đã trả được 03 tháng tiền thuê nhà tháng 3, 4, 5-2023. Hợp đồng lần đầu trị giá 150.000.000 đồng là hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do để tránh trường hợp bên sang nhượng không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất nên hai bên thoả thuận là hợp đồng chuyển nhượng, sau đó sẽ bổ sung hợp đồng chuyển nhượng nâng giá trị hợp đồng lên 02 tỷ đồng, trừ phần đã giao 150.000.000 đồng, còn lại 1.850.000.000 (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng, bên anh T giao số tiền 1.850.000.000 đồng cho anh H cùng ngày 04-3-2023 tại nhà H, lúc đó chỉ có anh T và anh H, giao tiền không có ký nhận vì nghĩ là đã ký xong HĐCNQSDĐ nên không cần biên nhận của anh H ký nhận số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng, khi ký hợp đồng thuê nhà thì anh H trình bày nhà đất hương hoá nên xin mua lại sau 12 tháng, tính từ ngày 21-02-2023 đến sau ngày 21-3-2024 với giá 02 tỷ đồng.

Đến ngày 09-3-2023, anh T được cập nhập đứng chủ sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng từ anh H, anh T đã thế chấp Ngân hàng A – Chi nhánh T3 để vay số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, khi Ngân hàng đến thẩm định đất để cho anh T vay vốn thì anh H cũng có biết việc này và anh H không có thắc mắc khiếu nại gì, việc sang nhượng đất là hợp pháp. Do đó, anh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Mỹ C1 trình bày:*

Anh T là em ruột chị C1, ngày 21-02-2023 anh T nhờ chị chuyển khoản cho anh H số tiền 141.000.000 (Một trăm bốn mươi một triệu) đồng tiền đặt cọc cho H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 lần chuyển khoản ngày 04-3-2023 chuyển số tiền anh H mượn anh T 10.000.000 đồng và 01 lần mượn 2.000.000 đồng, sau đó thì H đã chuyển khoản trả lại chị Cơ số tiền 12.000.000 đồng. Đối với tin nhắn Zalo anh H cung cấp thì do chị C1 và anh T là chị em ruột với nhau cùng hùn vốn để mua bán bất động sản với nhau, do chị C1 sinh sống tại tỉnh Tiền Giang nên để anh T đứng tên giấy tờ đất, thời điểm này thì anh T đã đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp, do anh H muốn mua lại tài sản nên mới có những tin nhắn Z giữa chị C1 và anh H vào ngày 09-6-2023, việc chị C1 nhắn tin liệt kê các khoản chi phí là do quá trình sang tên làm giấy tờ đã chi phí các khoản gần khoảng 500 triệu đồng, nên nay anh H muốn mua lại đất trước thời hạn như đã thoả thuận 01 năm thì anh H phải chịu các chi phí này.



Nay nếu anh H muốn mua lại đất thì chờ hết 01 năm mua lại với giá 02 tỷ đồng. Việc anh H cho rằng anh T cho vay tiền là không đúng, vì không có giấy tờ vay tiền, mà hai bên đã ký HĐCNQSDĐ ngày 21-02-2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung HĐCNQSDĐ ngày 04-3-2023 thì phải thực hiện đúng theo sự thoả thuận. Số tiền chị C1 chuyển khoản 141.000.000 đồng và số tiền anh T giao trực tiếp cho anh H 9.000.000 đồng, tổng cộng 150.000.000 đồng là tiền T đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T2 vắng mặt không có ý kiến trình bày:*

Chị T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản Tố tụng để thông báo thời gian làm việc, thông báo phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa sơ thẩm nhưng chị T2 vắng mặt không có lý do và không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của chị T2.

*Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (sau đây viết tắt là A) và trong quá trình giải quyết vụ án ông D đại diện trình bày:*

Ngày 12-6-2023 giữa A và vợ chồng anh T, chị T2 có ký hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1727.090623, hạn mức tín dụng là 1.900.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản, vay vốn tại A, đã giải ngân, lãi suất trong hạn là 10,5%/năm, cố định trong 6 tháng. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Từ tháng 8/2023, anh T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi suất không đúng theo thoả thuận. Nay A khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc anh Lâm Thiện T và chị Nguyễn Thị T2 trả cho Ngân hàng A tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 04-9-2024 là 2.304.108.880 (Hai tỷ, ba trăm lẻ bốn triệu, một trăm lẻ tám nghìn, tám trăm tám mươi) đồng, trong đó: tiền gốc 1.948.505.945 đồng, lãi trong hạn 72.154.795 đồng, lãi quá hạn 276.143.207 đồng, phạt chậm trả lãi 7.304.933 đồng.

2. Buộc anh Lâm Thiện T và chị Nguyễn Thị T2 phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định thoả thuận về các khoản theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và điều kiện sử dụng thẻ của A cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trường hợp anh Lâm Thiện T và chị Nguyễn Thị T2 không thực hiện và thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho A các tài sản đã đăng ký thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử hữu, quyền sử dụng của anh T, chị T2.

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử hữu, quyền sử dụng của anh T.

*Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Quốc B và trong quá trình giải quyết vụ án thông qua người đại diện hợp pháp chị Huỳnh Thị Yến N trình bày:*

Giữa anh B và anh T có giao dịch vay tiền với nhau, cụ thể anh B vay của anh T 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng, lãi suất thoả thuận 2%/tháng, mỗi tháng trả lãi 2.000.000 (Hai triệu) đồng, vay tiền vào tháng 4-2023, mục đích vay tiền để anh B sửa chữa nhà ở do nhà đại đoàn kết của anh B xuống cấp, để đảm bảo khoản vay anh T yêu cầu thế chấp QSDĐ do anh B đứng tên bằng hình thức ký HĐCNQSDĐ để anh T đứng tên, sau đó anh T yêu cầu anh B ký thuê lại nhà, đất bằng đúng số tiền lãi hàng tháng giá thuê 2.000.000 đồng. HĐCNQSDĐ giữa anh B và anh T ký ngày 13-4-2023 tại Văn phòng C3 chỉ giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do anh B tin tưởng anh T nên khi vay tiền thì chỉ có giao tiền và ký HĐCNQSDĐ làm tin nên không có giấy tờ vay tiền cung cấp cho Toà án, nhưng trị giá đất của anh B hơn 01 tỷ đồng mà chỉ ghi giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng là không đúng thực tế. Nay anh báo yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, huỷ hợp đồng thế chấp tài sản vì anh T không phải là chủ sử dụng đất, anh B đồng ý trả anh T tiền vay gốc 130.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay tiền ngày 13-4-2023 đến ngày xét xử vụ án. Nhà đất anh B vẫn quản lý và sử dụng, cho thuê một phần diện tích trồng mì, cho thuê sửa xe máy.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:*

Ngày 21-02-2023, Văn phòng Công chứng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ số 519, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh H với anh T và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung HĐCNQSDĐ số 735, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2023. Việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục Luật Công chứng năm 2014. Văn phòng C3 không có ý kiến về yêu cầu của các đương sự.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị L2 trình bày:*

Chị L2 thuê 01 phần đất của anh B để trồng cây mì, đất này trước đứng tên anh B, nay có nghe là vay mượn sang nhượng cho người tên Lâm Thiện T, chị L2 thuê đất của anh B trồng mì đã trồng cây được 03 tháng tuổi, đến khoảng tháng 9 - 10 là thu hoạch. Hai bên hợp đồng miệng thời hạn đất 03 năm từ năm 2024 đến 2026, mỗi năm 4.000.000 (bốn triệu) đồng đã giao đủ tiền 03 năm số tiền 12.000.000 đồng. Trong vụ giữa ngân hàng kiện anh T, anh B là người liên quan chị L2 không có tranh chấp gì, kết quả giải quyết như nào thì sẽ tự thoả thuận với nhau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày tại bản tự khai:*

Ngày 13-4-2023, Văn phòng C3 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng giữa anh B và anh T HĐCNQSDĐ số 1742, quyền số 09/2023/TP/CC-

SCC/HĐGD. Việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Luật Công chứng năm 2014. Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng quy định.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định;*

Căn cứ các điều 122, 124, 131, 407, 463, 466, 468, 469, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Điều 5, 6 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 anh Võ Phước H đối với anh Lâm Thiện T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà, đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”;

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21-02-2023 số công chứng 519, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04-3-2023 số công chứng 735, quyền số 03/2023 về việc “bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21-02-2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3, đối với phần đất có diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng thuê nhà, đất (không có ngày, tháng 02-2023) đối với phần đất diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Lâm Thiện T và anh Võ Phước H vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TBI.BĐCN.124.040423 được Công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh ngày 05-4-2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và anh Lâm Thiện T đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Anh Võ Phước H được quyền sử dụng phần đất diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Buộc anh Võ Phước H có nghĩa vụ trả cho anh Lâm Thiện T số tiền 177.982.000 (Một trăm, bảy mươi bảy triệu, chín trăm, tám mươi hai nghìn) đồng, trong đó tiền gốc 150.000.000 đồng, tiền lãi 27.982.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Huỳnh Quốc B đối với anh Lâm Thiện T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”;

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13-4-



2023 số công chứng 1742, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3, đối với phần đất có diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TBI.BĐCN.124.040423 được Công chứng tại Phòng C4, tỉnh Tây Ninh ngày 09-6-2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và anh Lâm Thiện T đối với diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Anh Huỳnh Quốc B được quyền sử dụng phần đất diện tích 1886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Buộc anh Huỳnh Quốc B có nghĩa vụ trả cho anh Lâm Thiện T số tiền 168.196.000 (Một trăm, sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn) đồng, trong đó tiền gốc 130.000.000 đồng, tiền lãi 38.196.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A) đối với anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

+ Buộc anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền vay tính đến ngày 04-9-2024 là 2.304.108.880 (Hai tỷ, ba trăm lẻ bốn triệu, một trăm lẻ tám nghìn, tám trăm tám mươi) đồng, trong đó tiền vay gốc 1.948.505.945 đồng, lãi trong hạn 72.154.795 đồng, lãi quá hạn 276.143.207 đồng, phạt chậm trả lãi 7.304.933 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với:

+ Diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á trả lại anh Lâm Thiện T bản chính GCNQSDĐ có diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa 325, tờ bản đồ 31, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Diện tích 1886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á trả lại anh Lâm Thiện T bản chính GCNQSDĐ có diện tích 1886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

\* Ngày 18/9/2024, ông Nguyễn Đình L (đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á) kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông T1, ông L1 trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A.

- Ông H1, chị N trình bày: không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A.



\* Trong phần tranh luận:

- Ông L1 trình bày: theo quy định của pháp luật thì anh T là chủ sử dụng thửa đất 325, 255 nêu trên, Ngân hàng A nhận thế chấp tài sản phù hợp theo quy định của pháp luật, Ngân hàng không có quyền xét lại ai là chủ sử dụng đất, anh T và anh H, anh B không có hợp đồng vay tiền. Anh B trình bày đã biết anh Thanh thế C2 thửa 255 đi vay vốn. Khi thẩm định đất Ngân hàng nhận thấy anh H, anh B thuê đất của anh T có hợp đồng thuê, biên bản thẩm định tài sản trên đất có nhà cấp 4, có chụp ảnh làm căn cứ nên Ngân hàng A là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại Công văn 64/2019 ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao theo đó tài sản thế chấp đã được anh T đăng ký và thế chấp cho ngân hàng nên hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu.

- Ông T1 trình bày: Ngân hàng không buộc phải biết việc giao dịch của anh T với anh H, anh B. Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, anh H, anh B không có quyền yêu cầu trả lại tài sản anh Thanh thế C2. Ngoài ra, anh H còn ký hợp đồng chuyển nhượng với anh T lần 2 làm tăng giá trị tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên thửa 325, 255 vẫn là tài sản thế chấp đảm bảo hợp đồng tín dụng.

- Ông H1 trình bày: không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh T mà hợp đồng trên chỉ là giả cách che đậy hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu ngay từ đầu. Ngân hàng A không phải là người thứ ba ngay tình, trên đất có mồ mã gia đình anh H, Ngân hàng vi phạm quy trình cho vay, thẩm định tài sản thế chấp. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị N (đại diện cho anh bảo) trình bày: thống nhất ý kiến của ông H1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự ông Trần Thanh C đại diện của anh T, chị Lâm Thị Mỹ C1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; Văn phòng C3, Văn phòng C3, chị Lê Thị L2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: anh Võ Phước H khởi kiện anh Lâm Thiện T yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ ký ngày 21-02-2023 và ngày 04-3-2023, về việc “bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-02-2023 được công chứng tại Văn phòng C3 đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh do giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản. Anh Huỳnh Quốc B khởi kiện anh Lâm Thiện T yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ ký ngày 13-4-2023 số công chứng 1742, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3, đối với phần đất có diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh do giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản. Anh Lâm Thiện T không đồng ý cho rằng HĐCNQSDĐ giữa anh với anh hải, anh bảo là sự thật, không có quan hệ vay tài sản. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á khởi kiện anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất anh T nhận chuyển nhượng từ anh H và anh B.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng A thấy rằng,

[3.1] Đối với HĐCNQSDĐ ký giữa anh Võ Phước H và anh Lâm Thiện T ngày 21-02-2023 và ngày 04-3-2023, về việc “bổ sung HĐCNQSDĐ lập ngày 21-02-2023 đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh và HĐCNQSDĐ ký giữa Huỳnh Quốc B với anh Lâm Thiện T ngày 13-4-2023 đối với phần đất có diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Cấp sơ thẩm nhận định giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc anh H, anh B phải trả lại số tiền vay cho anh T là có căn cứ.

[3.2] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 124040423 ngày 05/4/2023 đối với diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255 ký giữa anh T với Ngân hàng A nhận thấy, anh Huỳnh Quốc B chuyển nhượng cho anh Lâm Thiện T, được cập nhật tại trang 3 của GCNQSDĐ. Khi tiến hành nhận thế chấp phần đất này, cán bộ Ngân hàng đã kiểm tra giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp gồm: GCNQSDĐ do anh T đứng tên, hợp đồng thuê đất giữa anh B với anh T, tiến hành thẩm định tài sản trên đất phù hợp theo quy định của pháp luật. Anh B trình bày tại Biên bản làm việc ngày 30/10/2023 với cán bộ ngân hàng là “*Gia đình tôi đang thuê đất của ông Lâm Thiện T, thửa số 255, tờ bản đồ số 37, ấp P, xã P, hiện đang sống trên đất có 02 bố con, tôi cũng đã biết ông Lâm Thiện T có thể chấp thừa đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Á*”.

[3.3] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 1550906623 ngày 09/6/2023 giữa anh Lâm Thiện T với Ngân hàng A đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325 nêu trên nhận thấy, anh Võ Phước H chuyển nhượng cho anh Lâm Thiện T, được cập nhật tại trang 3 của GCNQSDĐ khi tiến hành nhận thế chấp phần đất

này, cán bộ Ngân hàng đã kiểm tra giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp gồm: GCNQSDĐ do anh T đứng tên, hợp đồng thuê đất giữa anh H với anh T, tiến hành thẩm định tài sản trên đất phù hợp theo quy định của pháp luật. Tại bút lục 37, anh H trình bày: *“khi thấy cán bộ Ngân hàng đến xem tài sản để duyệt cho Lâm Thiện T vay tiền, tôi có gọi điện cho chị C1 yêu cầu không được chuyển nhượng, thế chấp tài sản của tôi”*. Ngoài ra, anh còn trình bày *“mục đích ký bổ sung hợp đồng chuyển nhượng từ 150.000.000 đồng lên 02 tỷ thực chất hai bên không giao nhận tiền mà là để anh T vay vốn ngân hàng”*. Điều đó cho thấy anh H biết việc anh Thanh thế C2 tài sản này vay ngân hàng, anh không báo với chính quyền địa phương để kịp thời ngăn chặn hoặc báo với cán bộ ngân hàng để tạm dừng việc thế chấp, mà anh còn ký tiếp bổ sung hợp đồng chuyển nhượng làm tăng giá trị của đất. Do đó, trong vụ việc này anh H, anh B là người có lỗi đã giúp cho anh Thanh thế C2 tài sản mà các anh thừa biết là không hợp pháp, tạo điều kiện để anh T có tài sản thế chấp vay ngân hàng nên anh H, anh B phải chịu trách nhiệm về tài sản mà anh Thanh thế C2 vay vốn.

Từ những căn cứ nêu trên nhận thấy, mặc dù HĐCNQSDĐ ký giữa anh B, anh H với anh T bị vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp tài sản tại hai phần đất thửa 255, tờ bản đồ số 37 và thửa 325, tờ bản đồ 31 được thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật, được đăng ký thế chấp, các đương sự không có khiếu nại về việc thế chấp này nên hợp đồng thế chấp 02 phần đất thửa 255, tờ bản đồ số 37 và thửa 325, tờ bản đồ 31 không bị vô hiệu do anh B và anh H đều biết anh Thanh thế C2 tài sản để vay ngân hàng, Ngân hàng nhận thế chấp là ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự và Hướng dẫn tại Công văn 64/2019 ngày 03-4-2019, Công văn số 02/TANDTC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao; Mục 1, Phần III *“...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A; sửa một phần bản án sơ thẩm; tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 124040423 ngày 05/4/2023 đối với diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255 tờ bản đồ số 37 ký giữa anh Lâm Thiện T với Ngân hàng A và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1550906623 ngày 09/6/2023 giữa anh Lâm Thiện T với Ngân hàng A đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 có hiệu lực. 02 thửa đất 255 và 325 nêu trên là tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa anh T, chị T2 với Ngân hàng A.

Anh Huỳnh Quốc B và anh Võ Phước H có quyền khởi kiện đòi anh Lâm Thiện T bồi thường thiệt hại về tài sản thế chấp bị xử lý để thanh toán nghĩa vụ bảo đảm cho Ngân hàng A, hoặc yêu cầu anh Lâm Thiện T thực hiện nghĩa vụ hoàn lại nếu anh H, anh B đã thanh toán thay nghĩa vụ của anh T, chị T2 đối với Ngân hàng A.

[4] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu theo khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: buộc anh Lâm Thiện T phải chịu số tiền 9.660.000 đồng; số tiền này anh H và anh B đã nộp thanh toán xong. Do đó, anh T phải hoàn trả anh Võ Phước H số tiền 6.360.000 đồng, hoàn trả anh Huỳnh Quốc B số tiền 3.300.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Do yêu cầu của nguyên đơn anh H được chấp nhận một phần nên anh T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng đối với HĐCNQSĐĐ vô hiệu; số tiền 300.000 đồng đối với hợp đồng thuê nhà, đất vô hiệu. Tổng cộng chịu 600.000 đồng (1).

Do yêu cầu của nguyên đơn anh H không được chấp nhận đối với HĐTCQSĐĐ vô hiệu nên anh H phải chịu số tiền 300.000 đồng.

[7.2] Anh H phải chịu án phí trên số tiền vay phải trả cho anh T:  $177.982.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.899.000 \text{ đồng}$ .

Tổng số tiền án phí anh H phải chịu là  $8.899.000 \text{ đồng} + 300.000 \text{ đồng} = 9.199.000 \text{ đồng}$ .

[7.3] Do yêu cầu độc lập của anh B được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng đối với HĐCNQSĐĐ vô hiệu (2).

Do yêu cầu độc lập của anh B không được chấp nhận đối với HĐTCQSĐĐ vô hiệu nên anh B phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Anh B phải chịu án phí trên số tiền vay phải trả cho anh T:  $168.196.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.409.000 \text{ đồng}$ .

Tổng số tiền án phí anh B phải chịu là  $8.409.000 \text{ đồng} + 300.000 \text{ đồng} = 8.709.000 \text{ đồng}$ .

[7.4] Anh T, chị T2 phải chịu án phí đối với hợp đồng tín dụng trên số tiền phải thanh toán:  $2.304.108.880 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng} + (304.108.880 \text{ đồng} \times 2\%) = 78.082.177 \text{ đồng}$ ; viết tròn số là 78.082.000 đồng (3). Tổng số tiền án phí anh T phải chịu là  $(1) + (2) + (3) = 78.982.000 \text{ đồng}$ .

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Á (A);



Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các điều 122, 124, 131, 407, 463, 466, 468, 469, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 5, 6 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Võ Phước H đối với anh Lâm Thiện T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà, đất; hợp đồng vay tài sản”.**

**1.1.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21-02-2023 số công chứng 519, Quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04-3-2023, Số công chứng 735, Quyền số 03/2023 về việc “bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21-02-2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3, đối với phần đất có diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

**1.2.** Tuyên bố hợp đồng thuê nhà, đất (không có ngày, tháng 02-2023) đối với phần đất diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Lâm Thiện T và anh Võ Phước H vô hiệu.

Anh Võ Phước H được quyền sử dụng phần đất diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

**1.3.** Buộc anh Võ Phước H có nghĩa vụ trả cho anh Lâm Thiện T số tiền 177.982.000 (Một trăm, bảy mươi bảy triệu, chín trăm, tám mươi hai nghìn) đồng; trong đó tiền gốc 150.000.000 đồng, tiền lãi 27.982.000 đồng.

*Kể từ ngày 05-9-2024, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.*

**1.4.** Không chấp nhận yêu cầu của Võ Phước H về tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TBI.BĐCN.124.040423 được Công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh ngày 05-4-2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và anh Lâm Thiện T đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

**2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Huỳnh Quốc B đối với anh Lâm Thiện T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”.**

**2.1.** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13-4-

2023, Số công chứng 1742, Quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3, đối với phần đất có diện tích 1886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Anh Huỳnh Quốc B được quyền sử dụng phần đất diện tích 1886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

**2.2.** Buộc anh Huỳnh Quốc B có nghĩa vụ trả cho anh Lâm Thiện T số tiền 168.196.000 (Một trăm, sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn) đồng; trong đó, tiền gốc 130.000.000 đồng, tiền lãi 38.196.000 đồng.

*Kể từ ngày 05-9-2024, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.*

**2.3.** Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Quốc B về tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Số TBI.BĐCN.124.040423 được Công chứng tại Phòng C4, tỉnh Tây Ninh ngày 09-6-2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và anh Lâm Thiện T đối với diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

**3.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Á đối với anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**3.1.** Buộc anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền vay còn nợ tính đến ngày 04-9-2024 số tiền 2.304.108.880 (Hai tỷ, ba trăm lẻ bốn triệu, một trăm lẻ tám nghìn, tám trăm tám mươi) đồng; trong đó: tiền vay gốc 1.948.505.945 đồng, lãi trong hạn 72.154.795 đồng, lãi quá hạn 276.143.207 đồng, phạt chậm trả lãi 7.304.933 đồng.

*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05-9-2024) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

*Trường hợp trong hợp đồng tín dụng; hợp đồng thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà anh T, chị T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.*

**3.2.** Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đối với anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2;

**3.2.1.** Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TBI.BĐCN.124.040423 được Công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh ngày 05-4-2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và anh Lâm Thiện T đối với diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực. Phần đất diện tích 18.583,4 m<sup>2</sup> thửa số 325, tờ bản đồ 31 nêu trên là tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1727.090623. Trường hợp anh Lâm Thiện T và chị Nguyễn Thị T2 không thực hiện và thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

**3.2.2.** Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TBI.BĐCN.124.040423 được Công chứng tại Phòng C4, tỉnh Tây Ninh ngày 09-6-2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và anh Lâm Thiện T đối với diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực. Phần đất diện tích 1.886,4 m<sup>2</sup> thửa số 255, tờ bản đồ 37 nêu trên là tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1727.090623. Trường hợp anh Lâm Thiện T và chị Nguyễn Thị T2 không thực hiện và thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ.

**3.2.3.** Anh Huỳnh Quốc B và anh Võ Phước H có quyền khởi kiện đòi anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 bồi thường thiệt hại về tài sản thế chấp bị xử lý để thanh toán nghĩa vụ bảo đảm cho Ngân hàng, hoặc yêu cầu anh Lâm Thiện T thực hiện nghĩa vụ hoàn lại nếu anh H, anh B đã thanh toán thay nghĩa vụ của anh T, chị T2 đối với Ngân hàng.

#### **4. Về chi phí tố tụng:**

4.1. Buộc anh Lâm Thiện T phải hoàn trả lại cho anh Võ Phước H số tiền 6.360.000 (Sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

4.2. Buộc anh Lâm Thiện T phải hoàn trả lại cho anh Huỳnh Quốc B số tiền 3.300.000 (Ba triệu, ba trăm nghìn) đồng.

#### **5. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

**5.1.** Buộc anh Lâm Thiện T, chị Nguyễn Thị T2 phải cùng chịu án phí số tiền 78.982.000 đồng (Bảy mươi tám triệu, chín trăm, tám mươi hai nghìn) đồng.

**5.2.** Buộc anh Võ Phước H chịu án phí số tiền 9.199.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 900.000 đồng tại Biên lai thu số 0018704 ngày 16/6/2023; biên lai thu số 0008755 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh Võ Phước H còn phải nộp tiếp 8.299.000 (Tám triệu hai trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

**5.3.** Buộc anh Huỳnh Quốc B chịu án phí 8.709.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng tại Biên lai thu số 0009181 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh Huỳnh Quốc B còn phải nộp tiếp 8.109.000 (Tám triệu một trăm lẻ chín nghìn) đồng.

**5.4.** Ngân hàng Á không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Á số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 36.112.000 (Ba mươi sáu triệu, một trăm mười hai nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0018441 ngày 31-01-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**6.** Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu; hoàn trả cho Ngân hàng Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0009704 ngày 25-9-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**7.** Trường hợp 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.

**8.** Bản án phúc thẩm có hiệu pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Văn Tâm**