

Bản án số: 34/2025/DS-PT

Ngày 17 - 01 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Thuận.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu Trang, ông Hoàng Kim Khánh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 369/2024/TLPT-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 388/2024/QĐ-PT, ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP SGT. Địa chỉ: Số 266 - 268 NK, Q3, Thành Phố H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông T – Giám đốc Chi nhánh Đắk Lắk kiêm trưởng phòng giao dịch B; Ông T1 – Phó phòng giao dịch B. Địa chỉ: 495-497 HV, phường AL, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông T2. Địa chỉ: Thôn PL, xã TG, huyện K, Đắk Lắk. Vắng mặt.

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

1. Phòng C3 tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 02 QT, phường AB, Thị xã B, Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông V. Địa chỉ: Thôn PL, xã TG, huyện K, Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Bà M. Địa chỉ: Thôn PL, xã TG, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ông S. Địa chỉ: Thôn XT, xã PX, huyện K, Đắk Lắk. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông H1. Địa chỉ: Số 978 HV, Phường Thiện An, Thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông S1, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn XT, xã PX, huyện K, Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của ngân hàng TMCP SGT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T1 trình bày:**

Giữa Ngân hàng TMCP SGT - Phòng giao dịch B (sau đây gọi tắt là ngân hàng) với ông T2 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 202327009597 ngày 27/3/2023 với nội dung: Ngân hàng cho ông T2 vay số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 12,8%/năm. Mục đích vay để đầu tư sản xuất nông nghiệp.

Tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, do Sở Tài nguyên cấp ngày 19/8/2021 mang tên ông S, nhưng đã đăng ký biến động sang tên ông T2. Việc thế chấp được ký kết tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC – BH, ngày 27/3/2023. Việc thế chấp được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Sau khi đến hạn trả nợ ngân hàng đã yêu cầu nhiều lần, nhưng cho đến nay ông T2 vẫn chưa trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, mặc dù đã quá hạn trả nợ.

Tính đến ngày ngân hàng làm đơn khởi kiện (Ngày 02/4/2024) ông T2 còn nợ ngân hàng số tiền là 901.581.766đ (Chín trăm linh một triệu năm trăm tám mươi một ngàn bảy trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc là 800.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 100.793.425đ, nợ lãi quá hạn là 788.341đ.

Do ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử là 971.888.123đ (Chín trăm bảy mươi một triệu tám trăm tám mươi tám ngàn một trăm hai mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc là 800.000.000đ, nợ lãi là 171.888.123đ (Lãi trong hạn là 144.611.506đ, lãi quá hạn là 27.279.104đ), đồng thời phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/6/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông T2, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**\* Bị đơn ông T2 trình bày:**

Công nhận ngày 27/3/2023 ông và ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng

với nội dung: Ngân hàng cho ông vay số tiền 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*), về thời hạn vay, mức lãi suất đúng như đại diện ngân hàng đã trình bày. Mục đích vay để chi tiêu sinh hoạt gia đình và đầu tư sản xuất.

Tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đại diện ngân hàng trình bày.

Sau khi vay thì cho đến nay ông vẫn chưa trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, mặc dù đã quá thời hạn trả nợ. Ông công nhận hiện nay ông còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 800.000.000đ (*Tám trăm đồng*) và tiền lãi phát sinh.

Do ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên việc ngân hàng khởi kiện đối với ông là hoàn toàn đúng. Do điều kiện khó khăn, nên ông xin được gia hạn thêm thời gian trả nợ.

**\* Ông H1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S trình bày:**

Vào ngày 19/8/2021 ông S được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 đối với diện tích đất 999,3 m<sup>2</sup>, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, địa chỉ thửa đất tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Do bị nợ xấu, không đủ điều kiện vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, ông S nhờ bà M đứng tên giữ quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng, thời hạn đứng tên giúp là 03 năm. Sự thỏa thuận trên được Phòng C3 lập văn bản thỏa thuận đứng tên giữ quyền sử dụng đất ngày 23/8/2021, số công chứng 2940 quyền số 03/2021-TP/CC-SCC/PCTS.

Sau đó, ông S tiến hành thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà M. Đến ngày 26/8/2021, bà M được chỉnh lý biến động sang tên trên trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 460489.

Ngày 06/9/2021, bà M đã ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ để vay 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) của Ngân hàng AC (ACB), thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 07/9/2021 đến ngày 06/9/2022. Sau khi bà M vay tiền của Ngân hàng AC, ông S vẫn đưa tiền cho bà M đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Hết thời hạn vay, ông đã yêu cầu bà M đáo hạn, thực hiện thủ tục vay vốn tiếp theo tại Ngân hàng AC thêm 01 năm. Bà M không vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng AC.

Mặc dù chưa đến hạn thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng AC nhưng bà M đã tự ý quyết toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 là vi phạm sự thỏa thuận giữa ông S và bà M. Theo tài liệu thu thập thì M và ông T2 đã thực hiện các giao dịch sau:

Ngày 16/9/2022, bà M và ông T2 đã ký kết Văn bản cam kết đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Bà M và ông T2 đã thỏa thuận ông T2 đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn cho bà M, thời hạn đứng tên giùm là 03 năm. Việc thỏa thuận này được Phòng C3 lập Văn bản công chứng số 4101 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Cùng ngày 16/9/2022, bà M và ông T2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà ông S nhờ bà M đứng tên sang cho ông T2.

Sau khi đăng ký biến động, ông T2 đã ký kết hợp đồng tín dụng cùng các văn bản khác để vay số tiền gốc 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) tại Ngân hàng TMCP SGT. Đồng thời, ông T2 ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC-BH do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 27/3/2023, số công chứng 002659 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp diện tích đất 999,3 m<sup>2</sup>, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, địa chỉ thửa đất tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo cho khoản vay trên.

Việc ông S nhờ bà M ký kết Văn bản đứng tên giùm quyền sử dụng đất và đồng thời ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu cho bà M đối với tài sản của ông S để vay vốn tại Ngân hàng AC là hoàn toàn tự nguyện. Việc bà M đã tự ý rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc ra khỏi Ngân hàng AC để thực hiện thủ tục nhờ ông T2 đứng tên vay vốn tại Ngân hàng khác mà không thông báo cho ông S là trái với sự thỏa thuận giữa ông S với bà M. Vì vậy, ông S yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC-BH do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 27/3/2023, số công chứng 002659 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP SGT - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B với bên thế chấp ông T2.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4102, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 ngày 19/8/2021 mang tên ông S (Đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/8/2021 mang tên bà M).

3. Hủy các phần đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/8/2021 mang tên ông S (Đã thay đổi cơ sở pháp lý mang tên bà M, sau đó được thay đổi cơ sở pháp lý cho ông T2).

4. Hủy Văn bản đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4101 quyền số 03/2022-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà M với ông T2.

5. Hủy Văn bản đứng tên giữ quyền sử dụng đất do Phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, số công chứng 2940 quyền số 03/2021-TP/CC-SCC/PCTS giữa ông S với bà M.

6. Buộc Ngân hàng TMCP SGT phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông S.

7. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S với bà M đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 ngày 19/8/2021 mang tên ông S.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 170, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 124, 133, 280, 295, 317, 318, 319, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGT.

Buộc ông T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP SGT tổng số tiền là 971.888.123đ (*Chín trăm bảy mươi một triệu tám trăm tám mươi tám ngàn một trăm hai mươi ba đồng*), trong đó: Nợ gốc là 800.000.000đ, nợ lãi là 171.888.123đ.

Kể từ ngày 18/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202327009597, ngày 27/3/2023.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGT, đối với yêu cầu được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp mà ông T2 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC – BH, ngày 27/3/2023.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S:

- Hủy “*Văn bản đứng tên giữ quyền sử dụng đất*” do Phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, số công chứng 2940 quyền số 03/2021-TP/CC-SCC/PCTS giữa ông S với bà M.

- Hủy “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, số công chứng 2942, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2

đổi với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số DA 460489 ngày 19/8/2021 mang tên ông S.

- Hủy “Văn bản dừng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng” do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4101 quyền số 03/2022-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà M với ông T2

- Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4102, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2, đổi với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số DA 460489 mang tên ông S (Đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/8/2021 mang tên bà M).

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC-BH, do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 27/3/2023, số công chứng 002659 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP SGT - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B với bên thế chấp ông T2.

- Buộc Ngân hàng TMCP SGT trả lại cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, do Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/8/2021.

Ông S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup>.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T2 phải nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SGT số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) sau khi thu được từ ông T2.

3. Về án phí:

Ông T2 và bà M phải nộp mỗi người 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông T2 phải nộp 41.156.643đ (Bốn mươi một triệu một trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SGT 19.523.000đ (Mười chín triệu năm trăm hai mươi ba ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2023/0011562, ngày 26/4/2024.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2024 nguyên đơn Ngân hàng TMCP SGT kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGT; Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đơn khởi kiện.

Người làm chứng ông S1 (là bố của ông S) thừa nhận có biết và chứng kiến việc Ngân hàng TMCP SGT đến thẩm định đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92 nhưng không có ý kiến gì và không thông báo cho ông S biết.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGT; Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S.

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Qua tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự đều thừa nhận:

Ông S được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, ngày 19/8/2021 đối với diện tích đất 999,3 m<sup>2</sup>, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, địa chỉ thửa đất tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 23/8/2021, ông S và bà M ký kết “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất nêu trên. Đồng thời, hai bên xác lập “*Văn bản thỏa thuận đứng tên dùm quyền sử dụng đất*”, 02 văn bản trên được công chứng, chứng thực tại Phòng C3. Đến ngày 26/8/2021, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 được đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà M. Ngày 06/9/2021, bà M đã ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ để vay của Ngân hàng AC 450.000.000 đồng, sau đó bà M đã trả tiền, xóa thế chấp tại Ngân hàng AC.

Ngày 16/9/2022, bà M và ông T2 đã ký kết “*Văn bản thỏa thuận đứng tên dùm quyền sử dụng đất*” và “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, 02

văn bản trên được công chứng, chứng thực cùng ngày tại Phòng C3. Đến ngày 23/9/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 đã được đăng ký biến động, chuyển nhượng cho ông T2.

Ngày 27/3/2023, ông T2 đã ký kết với Ngân hàng TMCP SGT Hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC - BH ngày 27/3/2023, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 để bảo đảm cho khoản vay 800.000.000đ với Ngân hàng. Quá thời hạn vay nhưng ông T2 không trả nợ nên Ngân hàng TMCP SGT khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Đối với các “*Văn bản thỏa thuận đứng tên cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa ông S với bà M, giữa bà M với ông T2: Việc xác lập các văn bản nhờ đứng tên giữa ông S và bà M, bà M và ông T2 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện và được chứng thực chữ ký tại Phòng C3. Tại thời điểm ký kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và nhận thức được rõ hậu quả pháp lý của việc nhờ người khác đứng tên trên Giấy CNQSD đất. Nội dung thỏa thuận nhờ đứng tên giữa các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các “*Văn bản thỏa thuận đứng tên cầm giấy chứng nhận QSD đất*” giữa ông S với bà M và giữa bà M với ông T2 là có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và bà M, giữa bà M và ông T2 đều được công chứng hợp pháp, có hình thức, nội dung tuân thủ quy định của pháp luật và đã thực hiện đăng ký biến động theo quy định. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà M, giữa bà M và ông T2 là có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, kể từ thời điểm đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên bà M thì ông S đã chấm dứt quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3m<sup>2</sup>. Đồng thời, bà M hoàn toàn có quyền thế chấp, cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác.

Nhận định nêu trên hoàn toàn phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Điều 2 “*Văn bản thỏa thuận đứng tên giữ quyền sử dụng đất*” được ký kết và chứng thực ngày 23/8/2021 giữa ông S và bà M như sau: “*Sau khi Bên A và bên B ký kết văn bản thỏa thuận với các nội dung trên đây ông S không có quyền đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật*”.

Do đó, việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T2 là hợp pháp.



[2.3] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0102/2023/TC - BH ngày 27/3/2023:

Tại thời điểm Ngân hàng TMCP SGT nhận thế chấp quyền sử dụng đất, ông T2 là người sử dụng đất hợp pháp. Ngân hàng không biết việc thỏa thuận nhờ đứng tên giữa ông T2 và bà M. Khi thẩm định thì bố ông S có biết nhưng không có ý kiến gì. Như vậy Ngân hàng TMCP SGT nhận thế chấp là ngay tình nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0102/2023/TC – BH, ngày 27/3/2023 giữa ông T2 và Ngân hàng là có hiệu lực pháp luật. Việc thế chấp đã được đăng ký theo quy định của pháp luật và bảo đảm cho khoản vay 800.000.000 đồng của ông T2 theo hợp đồng tín dụng số 202327009597 ngày 27/3/2023.

Việc ông T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T2 phải trả nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ và cần được chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của ông S:

Do các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp và các văn bản nhờ đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên đều có hiệu lực pháp luật nên việc ông S yêu cầu độc lập yêu cầu giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC-BH, do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 27/3/2023, số công chứng 002659 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP SGT - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B với bên thế chấp ông T2.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4102, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 ngày 19/8/2021 mang tên ông S (Đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/8/2021 mang tên bà M).

3. Hủy các phần đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/8/2021 mang tên ông S (Đã thay đổi cơ sở pháp lý mang tên bà M, sau đó được thay đổi cơ sở pháp lý cho ông T2).

4. Hủy Văn bản đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4101 quyền số: 03/2022-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà M với ông T2.

5. Hủy Văn bản đứng tên giùm quyền sử dụng đất do Phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, số công chứng 2940 quyền số 03/2021-TP/CC-SCC/PCTS giữa ông S với bà M.

6. Buộc Ngân hàng TMCP SGT phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông S.

7. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S với bà M đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489 ngày 19/8/2021 mang tên ông S

Là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy cần chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP SGT, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGT; Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S.

[2.5] Về nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm:

Ông T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP SGT số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 971.888.123 đồng (*Chín trăm bảy mươi một triệu tám trăm tám mươi tám ngàn một trăm hai mươi ba đồng*), trong đó: Nợ gốc là 800.000.000đ, nợ lãi là 171.888.123đ (Lãi trong hạn là 144.611.506đ, lãi quá hạn là 27.279.104đ), đồng thời phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/9/2024 cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP SGT có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông T2, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP SGT không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng TMCP SGT. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SGT:

Buộc ông T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP SGT 971.888.123đ (*Chín trăm bảy mươi một triệu tám trăm tám mươi tám ngàn một trăm hai mươi ba đồng*), trong đó: Nợ gốc là 800.000.000đ, nợ lãi là 171.888.123đ.

Kể từ ngày 18/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202327009597, ngày 27/3/2023.

Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP SGT có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông T2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC – BH, ngày 27/3/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S về việc:

- Huỷ “Văn bản đứng tên giùm quyền sử dụng đất” do Phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, số công chứng 2940 quyền số 03/2021-TP/CC-SCC/PCTS giữa ông S với bà M.

- Huỷ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Phòng C3 công chứng ngày 23/8/2021, số công chứng 2942, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số DA 460489 ngày 19/8/2021 mang tên ông S.

- Huỷ “Văn bản đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng” do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4101 quyền số 03/2022-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà M với ông T2

- Huỷ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Phòng C3 công chứng ngày 16/9/2022, số công chứng 4102, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2, đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 92, diện tích 999,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã PX, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số DA 460489 mang tên ông S (Đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/8/2021 mang tên bà M).

- Huỷ hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/2023/TC-BH do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 27/3/2023, số công chứng 002659 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP SGT - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B với bên thế chấp ông T2.

- Buộc Ngân hàng TMCP SGT trả lại cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 460489, do Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/8/2021.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông T2 phải nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SGT số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) sau khi thu được từ ông T2.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông S phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Ông T2 phải chịu 41.156.643đ (*Bốn mươi một triệu một trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SGT 19.523.000đ (*Mười chín triệu năm trăm hai mươi ba ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2023/0011562 ngày 26/4/2024.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP SGT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0011797 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Duy Thuần**