

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 141/2025/DS-PT

Ngày: 25/3/2025

*V/v “Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Liên Hiệp  
Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Ngày 25/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 679/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, về việc *“Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Văn T, sinh năm: 1952.  
Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Ra Ral Đ, sinh năm: 1983.

2.2. Lê Thị Bích N, sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ D, Ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trần Thị V, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ngân hàng TMCP H.

Địa chỉ trụ sở: Số E, N, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Q. Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Quản lý tín dụng.

Địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà ROX, số A - A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người được ủy quyền lại:

1. Anh Trần Trọng T1, sinh năm: 1991; Chức vụ: Phụ trách trưởng nhóm Tổ tụng;

2. Anh Nguyễn Văn Phê E, sinh năm: 1985; Chức vụ: Chuyên viên chính Tổ tụng;

3. Anh Huỳnh Công C, sinh năm: 1986; Chức vụ: Giám đốc tổ tụng.

Cùng địa chỉ: Số A T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### ***1. Ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Phạm Văn T là nguyên đơn:***

Nguồn gốc đất tranh chấp do Nhà nước cấp (cấp thời điểm tập đoàn), nhưng ông T không nhớ chính xác năm nào, diện tích khoảng 12.000m<sup>2</sup>, sau đó trang trải đất thì trả lại cho chủ cũ, còn lại hơn 2.000m<sup>2</sup>, ông T cất nhà ở từ khi được cấp đất cho đến nay.

Ngày 12/5/1995, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.030m<sup>2</sup> (gồm thửa 231 diện tích 1.250m<sup>2</sup> và thửa 234 diện tích 780m<sup>2</sup>).

Do làm ăn thua lỗ (nuôi cá), ông T chuyển nhượng một phần diện tích được cấp giấy để trả nợ.

Ngày 11 tháng 11 năm 2019, anh Đ và chị N có đến nhà ông T để thỏa thuận mua đất của ông với chiều ngang 22m chiều dài hết đất, tổng diện tích 1.830m<sup>2</sup>, với giá 450.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (trong đó đưa 50.000.000 đồng không nhớ cụ thể ngày tháng năm, để trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận, sau đó vài ngày thì anh Đ có đưa 400.000.000 đồng).

Sau đó, ông T tìm hiểu được biết đất của ông có các thửa như sau:

- Thửa số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước.

- Thửa số 1858, tờ bản đồ số 7 diện tích 206,8m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn.

- Thửa số 1859, tờ bản đồ số 7 diện tích 1.043,2m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn.

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Tòa án nhân huyện T giải quyết hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ

số 7, diện tích 780m<sup>2</sup> do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.043,2m<sup>2</sup> do anh Nguyễn Ra Ral Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thu hồi một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup> do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.043,2m<sup>2</sup> do anh Nguyễn Ra Ral Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Phạm Văn T diện tích 200m<sup>2</sup>.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T được biết căn nhà của ông T sử dụng thuộc thửa 234 và một phần thửa đất số 1858 (không phải thửa 1859) và diện tích nhà của ông T sử dụng là 224,3m<sup>2</sup>.

Do đó, ông Phạm Văn T khởi kiện bổ sung và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười giải quyết như sau:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup> do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 206,8m<sup>2</sup> do anh Nguyễn Ra R Đol đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thu hồi một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup> do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 206,8m<sup>2</sup> do anh Nguyễn Ra R Đol đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Phạm Văn T diện tích 224,3m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất: xã L, huyện T.

**2. Bị đơn Nguyễn Ra Ral Đ và Lê Thị Bích N** vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông T và của Ngân hàng TMCP H.

**3. Ý kiến trình bày của anh Huỳnh Công C đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP H, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Cùng ngày 16/9/2022, Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh A có thỏa thuận ký kết các hợp đồng tín dụng với anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N như sau:

1. HĐ tín dụng kèm Giấy nhận nợ số 02270/2022/HĐCV/RB, hạn mức cho vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất trong hạn 10,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

2. HĐ tín dụng kèm Giấy nhận nợ số 02271/2022/HĐCV/RB, hạn mức cho vay 555.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất trong hạn 10,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

3. HĐ tín dụng kèm Giấy nhận nợ số 02272/2022/HĐCV/RB, hạn mức cho vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất trong hạn 10,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

4. HĐ cấp hạn mức khấu chi số 00081/2022/HĐTC, hạn mức cho vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 15,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 109/2022/HĐTC, gồm có:

-Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup>, do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận;

-Thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 206,8m<sup>2</sup>, do anh Nguyễn Ra R Đôl đứng tên giấy chứng nhận;

-Thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.043,2m<sup>2</sup>, do anh Nguyễn Ra Ral Đ đứng tên giấy chứng nhận.

Cùng địa chỉ thửa đất: xã L, huyện T.

Hình thức trả vốn và lãi 01 tháng 01 lần đối với 03 hợp đồng tín dụng, riêng hợp đồng khấu chi thì lãi trả hàng tháng và vốn trả một lần cuối kỳ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay chỉ trả 75.998.673 đồng tiền vốn của 04 hợp đồng. Như vậy, đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi theo thỏa thuận.

Theo quy định trong hệ thống, thì Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh A không có quyền khởi kiện nên Ngân hàng TMCP H khởi kiện.

Do đó, Ngân hàng TMCP H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười giải quyết:

- Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng TMCP H tiền vốn 2.474.001.327 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 515.762.843 đồng (lãi trong hạn 390.221.346 đồng, lãi quá hạn 125.541.497 đồng). Tổng cộng 2.989.764.170 đồng.

- Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP H số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi trả hết nợ vay, lãi suất được quy định trong hợp đồng của hai bên đã ký kết.

- Trường hợp, không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đ và chị N vẫn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP H cho đến khi hết nợ.

- Đối với phần đất thế chấp, trước khi cho vay thì Ngân hàng TMCP H có thẩm định tài sản bằng Chứng thư định giá ngày 09/9/2022, không xác định trên đất có nhà hay không. Vì không nhận thế chấp là nhà và Chứng T2 cũng không có thể hiện tài sản trên đất.

Ngân hàng TMCP H không đồng ý để lại diện tích theo đo đạc thực tế 224,3m<sup>2</sup> mà yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay.

**3. Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị V:**

Bà là vợ của ông T và cùng ông T sử dụng đất và nhà đang tranh chấp, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2020 của Văn phòng C1, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup> giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị V với chị Lê Thị Bích N.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3348, quyền số 02/TPCC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2020 của Văn phòng C1, thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 206,8m<sup>2</sup> giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị V với anh Nguyễn Ra Ral Đ.

- Không công nhận một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2022/HĐTC ngày 16/9/2022 giữa anh Nguyễn Ra Ral Đ, chị Lê Thị Bích N với Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh A diện tích 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 71,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7 do anh Nguyễn Ra R Đol đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 152,4m<sup>2</sup> tên Lê Thị Bích N để cấp lại cho ông Phạm Văn T.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 71,9 m<sup>2</sup> tên Nguyễn Ra Ral Đ để cấp lại cho ông Phạm Văn T.

- Buộc chị Lê Thị Bích N có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T diện tích 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 và buộc anh Nguyễn Ra R Đol có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T diện tích diện tích 71,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7. Địa chỉ thửa đất: xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc mảnh trích đo địa chính số 04-2024 ngày 13/9/2024 của Công ty TNHH D và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười).

- Trường hợp chị Lê Thị Bích N và anh Nguyễn Ra Ral Đ không thực hiện việc tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T theo quy định, thì ông Phạm Văn T có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp lệ phí, chi phí theo quy định (nếu có).

- Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng TMCP H tiền vốn 2.474.001.327 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 515.762.843 đồng (lãi trong hạn 390.221.346 đồng, lãi quá hạn 125.541.497 đồng). Tổng cộng 2.989.764.170 đồng.

- Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP H số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi trả hết tiền vay, về lãi suất được tính theo quy định trong hợp đồng của hai bên đã ký kết.

- Trường hợp, không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đ và chị N vẫn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP H cho đến khi hết nợ.

[3] Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N liên đới hoàn trả lại ông Phạm Văn T chi phí tố tụng 3.743.000 đồng (Ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

[4] Về án phí, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N liên đới phải chịu 91.807.000 đồng (Chín mươi một triệu tám trăm linh bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ngân hàng TMCP H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 44.817.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010699 ngày 04/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, hoàn trả lại Ngân hàng TMCP H số tiền 44.517.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng).

4.3. Ông Phạm Văn T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí (người cao tuổi).

**Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.**

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 18/9/2024, Ngân hàng TMCP H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP H là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp trong vụ án là của ông Phạm Văn T và bà Trần Thị V. Ngày 12/5/1995, ông T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.030m<sup>2</sup>, gồm: Thửa 231, diện tích 1.250m<sup>2</sup>; Thửa 234, diện tích 780m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 7; đất tại xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 18/11/2019, ông T lập thủ tục tách thửa 231 thành 02 thửa, gồm: Thửa 1858, diện tích 206,8m<sup>2</sup>; Thửa 1859, diện tích 1.043,2m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 7. Ngày 04/12/2019, ông T được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/12/2019, ông T lập thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất đối với Thửa 234, tờ bản đồ số 7. Ngày 03/01/2020, ông T được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 7 và diện tích 780m<sup>2</sup>.

Ngày 09/01/2020, ông T và bà V chuyển nhượng thửa 234, diện tích 780m<sup>2</sup> cho chị Lê Thị Bích N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 194, Quyển số 01 của Văn phòng C1. Ngày 31/01/2020, chị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hình thức là ghi trang bổ sung những thay đổi của giấy chứng nhận).

Ngày 09/01/2020, ông T và bà V chuyển nhượng thửa 1859, diện tích 1.043,2m<sup>2</sup> cho anh Nguyễn Ra R Đol theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 193, Quyển số 01 của Văn phòng C1. Ngày 31/01/2020, anh Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hình thức ghi trang bổ sung của giấy chứng nhận).

Ngày 05/6/2020, ông T và bà V chuyển nhượng thửa 1858, diện tích 206,8m<sup>2</sup> cho anh Nguyễn Ra R Đol theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 3348, Quyển số 02 của Văn phòng C1. Ngày 22/6/2020, anh Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hình thức ghi trang bổ sung của giấy chứng nhận).

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản ngày 11/11/2019 giữa ông T với anh Đ có ghi diện tích tổng cộng ngang 22m, dài hết đất, hậu 32m, nhưng qua kết quả đo đạc hiện trạng thì đất ông T có cạnh giáp lộ ngang 32,87m, trong đó phần đất ông T đang sử dụng ngang 10,23m, phần của chị N ngang 22,64m, thuộc thửa 234. Mặt khác, trước đây nhà ông T xây cất vị trí tiếp giáp bên phần đất ông Đoàn Văn L1, sau khi chuyển nhượng cho anh Đ, chị N thì ông T di dời về xây dựng nhà ở nơi như hiện nay,

với hiện trạng sử dụng căn nhà và phần sân gồm: 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234 và 71,9m<sup>2</sup> một phần thửa 1858; tổng diện tích đất ông T quản lý, sử dụng là 224,3m<sup>2</sup>; việc ông T, bà V cất nhà và quản lý, sử dụng diện tích đất trên thì phía anh Đ và chị N không có ý kiến hay phản đối. Nên có căn cứ xác định ông T, bà V không có chuyển nhượng hết diện tích đất như hợp đồng chuyển nhượng quyền đã ghi, tức ông T, bà V không có chuyển nhượng phần diện tích đất mà ông T, bà V còn đang quản lý, sử dụng 224,3m<sup>2</sup>.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020 giữa ông T, bà V với chị N đối với diện tích đất 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 234, tờ bản đồ số 7; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2020 giữa ông T, bà V với anh Đ đối với diện tích đất 71,9m<sup>2</sup> một phần thửa 1858, tờ bản đồ số 7, là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đ, chị N với Ngân hàng TMCP H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 16/9/2022, Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh A có cho anh Nguyễn Ra R Đôn và chị Lê Thị Bích N vay các khoản tiền theo các hợp đồng tín dụng sau:

+ HĐ tín dụng kèm Giấy nhận nợ số 02270/2022/HĐCV/RB, hạn mức cho vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất trong hạn 10,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

+ HĐ tín dụng kèm Giấy nhận nợ số 02271/2022/HĐCV/RB, hạn mức cho vay 555.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất trong hạn 10,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

+ HĐ tín dụng kèm Giấy nhận nợ số 02272/2022/HĐCV/RB, hạn mức cho vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất trong hạn 10,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

+ HĐ cấp hạn mức khấu chi số 00081/2022/HĐTC, hạn mức cho vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 15,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Đồng thời, để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, phía anh Đ, chị N thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 109/2022/HĐTC, gồm các thửa đất sau:

+ Thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup>, do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận.

+ Thửa 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 206,8m<sup>2</sup>, do anh Nguyễn Ra Ral Đ đứng tên giấy chứng nhận.

+ Thửa 1859, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.043,2m<sup>2</sup>, do anh Nguyễn Ra Ral Đ đứng tên giấy chứng nhận.



Như phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà V với chị N, anh Đ là vô hiệu một phần đối với các thửa 234 và 1858, lần lượt đối với các diện tích 152,4m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 234) và 71,9m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 1858). Mặt khác, phía Ngân hàng trình bày khi thế chấp tài sản có thẩm định tại chỗ, có biết trên đất có nhà như hiện nay nhưng phía Ngân hàng không có hỏi là nhà của ai, vì nhà không có nhận thế chấp. Như vậy, có căn cứ xác định phía Ngân hàng đã có lỗi khi thẩm định tài sản thế chấp nhưng đã không xác định, làm rõ căn nhà của ông T, bà V, tức là tài sản gắn liền với đất, cũng như toàn bộ diện tích đất mà ông T, bà V, là người thứ ba đang quản lý, sử dụng trong các thửa đất thế chấp đó có thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp không; Ngân hàng không lấy ý kiến cũng như có sự thỏa thuận nào của ông T, bà V. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không công nhận một phần hợp đồng thế chấp số 109/2022/HĐTC ngày 16/9/2022 giữa anh Đ, chị N với Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh A đối với các diện tích 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 234 và diện tích 71,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1858, cũng là có căn cứ.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP H với anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N, Hội đồng xét xử xét thấy: do phía anh Đ, chị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng theo nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc phía anh Đ, chị N phải trả có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng vốn và lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 2.989.764.170 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 31/8/2024 là có căn cứ, nội dung này các đương sự cũng không có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP H cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên Ngân hàng TMCP H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 130, 131, 500, 501, 502, 503, 275, 280, 293, 299, 320, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP H.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2020 của Văn phòng C1, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m<sup>2</sup> giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị V với chị Lê Thị Bích N.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3348, quyền số 02/TPCC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2020 của Văn phòng C1, thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 206,8m<sup>2</sup> giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị V với anh Nguyễn Ra Ral Đ.

- Không công nhận một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2022/HĐTC ngày 16/9/2022 giữa anh Nguyễn Ra Ral Đ, chị Lê Thị Bích N với Ngân hàng TMCP H - Chi nhánh A diện tích 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 do chị Lê Thị Bích N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 71,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7 do anh Nguyễn Ra R Đôl đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 152,4m<sup>2</sup> tên Lê Thị Bích N để cấp lại cho ông Phạm Văn T.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7, diện tích 71,9m<sup>2</sup> tên Nguyễn Ra Ral Đ để cấp lại cho ông Phạm Văn T.

- Buộc chị Lê Thị Bích N có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T diện tích 152,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 và buộc anh Nguyễn Ra R Đôl có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T diện tích 71,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1858, tờ bản đồ số 7. Địa chỉ thửa đất: xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

*(Kèm theo sơ đồ đo đạc mảnh trích đo địa chính số 04-2024 ngày 13/9/2024 của Công ty TNHH D và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười).*

- Trường hợp chị Lê Thị Bích N và anh Nguyễn Ra Ral Đ không thực hiện việc tách quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T theo quy định, thì ông Phạm Văn T có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp lệ phí, chi phí theo quy định (nếu có).

- Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng TMCP H tiền vốn 2.474.001.327 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 515.762.843 đồng (lãi trong hạn 390.221.346 đồng, lãi quá hạn 125.541.497 đồng). Tổng cộng 2.989.764.170 đồng.

- Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP H số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi trả hết tiền vay, về lãi suất được tính theo quy định trong hợp đồng của hai bên đã ký kết.

- Trường hợp, không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đ và chị N vẫn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP H cho đến khi hết nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N liên đới hoàn trả lại ông Phạm Văn T chi phí tố tụng 3.743.000 đồng (Ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Nguyễn Ra Ral Đ và chị Lê Thị Bích N liên đới phải chịu 91.807.000 đồng (Chín mươi một triệu, tám trăm linh bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ngân hàng TMCP H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 44.817.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010699 ngày 04/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, nên hoàn trả lại Ngân hàng TMCP H số tiền 44.517.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng).

4.3. Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011228 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Ngân hàng TMCP H đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

***Nơi nhận:***

- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**