

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 336/2025/DS-PT

Ngày: 17/07/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hủy đăng ký chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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 Đặng Văn Những

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thùy Dung- Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 6 và ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 04 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hủy đăng ký chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 424/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An(nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. 1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963.

1. 2. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
(nay là ấp Lộc An, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Văn Nghiêm, sinh năm 1966, địa chỉ: 61/38 đường Nguyễn Thái Bình, phường Long An, tỉnh Tây Ninh. (*Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2025*).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn TH, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 322, Lô 10 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. 1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1989.

3. 2. Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (nay là ấp Lộc An, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh).

3.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á.

Địa chỉ: 201-203 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện ủy quyền: ông Trần Doãn Thắng

Địa chỉ: SR18 – SR19 Trung tâm thương mại Quy Nhơn, 07 Nguyễn Tất Thành, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

3.3.1. Ông Hà Xuân Dũng

3.3.2. Bà Trần Ngọc Minh Thu

3.3.3. Ông Lộ Bá Triệt

Cùng địa chỉ: SR18 – SR19 Trung tâm thương mại Quy Nhơn, 07 Nguyễn Tất Thành, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 6 số 489 Lý Thường Kiệt, Phường 8, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.4. Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh.

Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (Nay là xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh)

3.5. Văn phòng công chứng Lư Thành Dự.

Địa chỉ: Số 135 Đường 839 Khu phố 2, thị trấn Đông Thành, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. (Nay là xã Đông Thành, tỉnh Tây Ninh)

3.6. Ông Đỗ Trọng TR, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 63/1A Xuân Thới Đông 1, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á.

(Bà V, ông Nghiêm, ông Dương, ông Kiệt có mặt; ông T, bà Loan, bà Ka, ông Trí, Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh; Văn phòng công chứng Lư Thành Dự có yêu cầu xin xét xử vắng mặt; ông Thiệu vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện bổ sung; trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ngày 28/9/2018 do có nhu cầu tách đất cho con, qua môi giới bà được biết ông Đỗ Trọng Trí có nhận làm thủ tục giấy tờ đất, nên bà có nhờ ông Trí tách phần đất thuộc thửa số 424 (mới 504); 425 (mới 288) cùng tờ bản đồ số 22 (mới 15) tọa lạc ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ra thành 03 phần để bà cho 02 người con gái tên là Loan và Ka. Sau khi thỏa thuận xong vợ chồng bà và ông Trí giao kết hợp đồng ủy quyền phần đất trên tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có số công chứng 15064 quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/9/2018, mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền là để ông Trí thay mặt vợ chồng bà làm thủ tục tách thửa. Sau đó, ông Trí đã lợi dụng Hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng thửa 424 (thửa mới 504) cho bà Đỗ Thị Thúy Sương và bà Sương đã chuyển nhượng qua cho bà Nguyễn Thị Kỷ. Đối với 425 (thửa mới 288) ông Trí đã làm thủ tục chuyển nhượng qua cho ông Lê Văn Thiệu mà không làm thủ tục tách thửa qua cho bà.

Sau đó, bà khởi kiện ra Tòa án, tại Quyết định số 131/2020/QĐST – DS ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định: “Hủy một phần hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T và ông Đỗ Trọng Trí ngày 28/9/2018 đối với phần đất thuộc thửa 288 (số thửa cũ 425), TĐĐ số 15 (số tờ bản đồ cũ 22) đất tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh, số công chứng 15064 quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD”.

Sau khi có quyết định của Tòa án, ngày 09/01/2019 ông Trí lại tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 288 (số thửa cũ 425) tờ bản đồ số 15 (số tờ bản đồ cũ 22) đất tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Lê Văn Thiệu được công chứng tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự, số công chứng 45 quyền số 00/2019 TP/CC – SCC/HĐGD. Việc ông Trí ký chuyển nhượng thửa 288 cho ông Thiệu có mục đích lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà.

Ngày 15/01/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã cập nhật đăng ký chỉnh lý biến động qua tên ông Lê Văn Thiệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 743679 Số vào sổ cấp GCN CS02396 ngày 03/01/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho bà.

Ngày 21/01/2019, ông Lê Văn TH (sau đây gọi là ông TH) đã ký kết hợp đồng tín dụng số 0024/2019/912-CV để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ

phần Nam Á - Lý Thường Kiệt - Phòng giao dịch Hiệp Tân với số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 288.

Việc làm của ông TR và ông TH đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, do đó vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu sau:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T do ông Đỗ Trọng TR đại diện và ông Lê Văn TH đổi phần đất thuộc thửa 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lư Thành Dự công chứng số 45 quyền số 01/2019 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/01/2019.

Hủy cập nhật đăng ký chính lý biến động từ bà Nguyễn Thị V sang ông Lê Văn TH trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 743679 số vào sổ cấp GCN CS 02396 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật biến động ngày 15/01/2019.

Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 878, quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/01/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á với ông Lê Văn TH tại thửa đất số 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị V, việc ông TR lợi dụng lòng tin của ông bà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Lê Văn Thiệu, hoàn toàn không đúng quy định pháp luật. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà V và ông.

Bị đơn ông Lê Văn Thiệu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án cũng như tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam ông Phạm Đại Dương và ông Lộ Bá Kiệt trình bày:

Ông Lê Văn TH đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0024/2019/912-CV ngày 21/01/2019 và giấy nhận nợ số 01/GNN-0024/2019/912-CV ngày 22/01/2019 với Ngân hàng Nam Á để vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bù đắp tài chính mua bất động sản (để ở); Lãi suất: Lãi suất 13,3%/năm; Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng; Thời hạn vay 120 tháng. Tuy nhiên, ông Thiệu đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tạm tính đến ngày 24/09/2024 ông Thiệu còn nợ Ngân hàng 1.775.093.801 đồng, trong đó: gốc 891.449.371 đồng; lãi 883.644.430 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích thế chấp 2523,5 m² tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 743679, số vào sổ cấp GCN: CS02396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Long An cấp ngày 03/01/2019 cập nhật đăng ký chính lý biến động cho ông Lê Văn TH ngày 15/01/2019.

Việc ông TH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết đã vi phạm các điều khoản cam kết theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu như sau:

Buộc ông Lê Văn TH có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2024 là: 1.775.093.801 đồng (*Một tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu không trăm chín mươi ba nghìn tám trăm linh một đồng*), trong đó nợ gốc 891.449.371 đồng; nợ lãi 883.644.430 đồng;

Trường hợp, ông Lê Văn TH vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký thì Ngân hàng Nam Á được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 288, tờ bản đồ số: 15, diện tích thế chấp 2523,5 m² tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 743679; số vào sổ cấp GCN: CS02396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/01/2019, cập nhật đăng ký chính lý biến động cho ông Lê Văn TH ngày 15/01/2019 để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trọng TR trình bày:

Mục đích của việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2018 giữa ông T, bà V và ông đối với phần đất thuộc thửa 288 (số thửa cũ 425), tờ bản đồ số 15 (số tờ bản đồ cũ 22) đất tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh, số công chứng 15064 quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD, nhằm mục đích tách cho các con của bà V. Sau đó, ông làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn Thiệu, nhưng ông Thiệu lại thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng Nam Á. Trước đây, ông TH có mua 10m ngang của bà V, vì chưa lên thổ nên chưa tách thửa được, nay bà V yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông T do ông đại diện ký với ông Thiệu đối phần đất thuộc thửa 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lư Thành Dự công chứng số 45 quyền số 01/2019 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/01/2019, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lư Thành Dự trình bày: Ngày 09/01/2019 Văn phòng công chứng Lư Thành Dự có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông T do ông Trí đại diện với ông Thiệu đối với quyền sử dụng đất tại thửa 288 cùng tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Các bên cung cấp Căn cước công dân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng

viên Văn phòng công chứng Lư Thành Dự đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho bên. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất trên. Văn phòng xác nhận việc thực hiện việc công chứng đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng có ý kiến xin được xét xử vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án. \

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua Văn phòng chứng Lê Ngọc Minh trình bày: Ngày 21/01/2019 Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Thiệu và Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á – Chi nhánh Lý Thường Kiệt – phòng giao dịch Hiệp Tân đối với quyền sử dụng đất tại thửa 288 tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ 743679 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/01/2019 cập nhật thông tin chỉnh lý biến động ngày 15/01/2019. Các bên cung cấp cho Văn phòng Căn cước công dân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho bên. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó, Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất trên giữa ông Thiệu với Ngân hàng Nam Á. Văn phòng xác nhận việc thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng có ý kiến xin được xét xử vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Loan và bà Nguyễn Thị Kim Ka trình bày: Hai bà là con của bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Quốc T, hai bà sinh sống cùng ông T bà V trên thửa 288 từ đó cho đến nay không ai tranh chấp, ông Thiệu thế chấp thửa 288 cho Ngân hàng hoàn toàn không đúng pháp luật do đó, các bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 424/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh) đã căn cứ Điều 117; 131; 288; 357; 317; 318; 319; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự; Điều 166; 167; 168; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của khởi kiện của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á.

[3] Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Lư Thành Dự công chứng số 45, quyền số 01/2019TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T do ông Đỗ Trọng Trí đại diện với ông Lê Văn Thiệu tại thửa 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[4] Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký kê khai để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số thửa 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 208-2024 ngày 24/9/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 26/9/2024.

[5] Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0008/2019/912 - BD ngày 21/01/2019 ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á với ông Lê Văn Thiệu được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh công chứng số 878, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2019 đối với thửa đất số thửa 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

[6] Buộc ông Lê Văn Thiệu có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á số tiền nợ gốc lãi tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 1.775.093.801 đồng, trong đó nợ gốc 891.449.371 đồng; nợ lãi 883.644.430 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Lê Văn Thiệu còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 0024/2019/912 – CV ngày 21/01/2019 tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 0024/2019/912 – CV ngày 21/01/2019 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[7] Lệ phí đăng báo 5.000.000 đồng căn cứ 180 Bộ luật Tố tụng Dân Sự bà Nguyễn Thị V là người yêu cầu nên phải chịu chi phí này.

[8] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: 42.000.000 đồng ông Lê Văn Thiệu có nghĩa vụ chịu. Bà Nguyễn Thị V đã nộp 27.000.000 đồng; Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á đã nộp 15.000.000 đồng, nên ông Lê Văn Thiệu có nghĩa vụ hoàn trả cho Nguyễn Thị V 27.000.000 đồng; Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á 15.000.000 đồng

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1] Ông Đỗ Trọng Trí chịu 300.000 đồng án phí sung công quỹ nhà nước.

[9.2] Ông Lê Văn Thiệu phải chịu 65.252.814 đồng và 300.000 đồng án phí sung công quỹ nhà nước.

[9.3] Hoàn trả 27.815.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004057 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Nam Á kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nam Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nam Á không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn Nghiêm trình bày: Vợ chồng bà V là người dân quê, chất phác, không rành về giấy tờ, câu chữ, tin tưởng ông Trí nên giao toàn bộ giấy tờ để ông Trí đi làm thủ tục tách thửa giúp, nhưng ông Trí lợi dụng lòng tin đem chuyển nhượng đất cho ông Thiệu và trước khi ông Thiệu vay tiền thế chấp giấy tờ đất để vay tiền ngân hàng thì bà V có làm đơn thưa ra xã và Tòa án, nên việc vay nợ trên bà V hoàn toàn không biết, nên bà V yêu cầu vô hiệu các hợp đồng trên là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên sơ thẩm đã xử.

Đại diện ngân hàng thông nhất trình bày: Ngân hàng không đồng ý với ý kiến của ông Nghiêm mà xác định bà V phải biết, khi ký công chứng thì công chứng viên có giải thích cho bà V biết nên không thể nói dân quê không biết rõ. Đồng thời, văn bản công chứng được xác lập đảm bảo quy định nên có hiệu lực thi hành và buộc các bên phải tuân thủ. Do đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nam Á.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy, bà V, ông T khởi kiện yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T do ông Đỗ Trọng Trí đại diện và ông Lê Văn Thiệu đối phần đất thuộc thửa 288 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lư Thành Dự công chứng số 45 quyển số 01/2019 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/01/2019. Hủy cập nhật đăng ký chỉnh lý biến động từ bà Nguyễn Thị V sang ông Lê Văn Thiệu trên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CQ 743679 số vào sổ cấp GCN CS 02396 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật biến động ngày 15/01/2019.

Ngân hàng TMCP Nam Á có yêu cầu độc lập: buộc ông Lê Văn Thiệu có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2024 là 1.775.093.801 đồng. Trường hợp, ông Thiệu vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký thì Ngân hàng Nam Á được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 288 để thu hồi nợ..

Ngày 21/3/2023, TAND huyện Đức Hòa thụ lý vụ án số 176/2023/TLST-DS “yêu cầu vô hiệu HĐCN QSD đất” với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu vô hiệu HĐCN QSD đất ngày 09/01/2019 giữa bà V, ông T do ông Đỗ Trọng Trí đại diện và ông Thiệu được công chứng tại VPCC Lê Thành Dữ đối với phần đất thuộc thửa 288 và xác định ông Thiệu là bị đơn và ông Trí là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên đến ngày 03/12/2024 Tòa án mới tiến hành thủ tục niêm yết thông báo thụ lý cho bị đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/8/2024, biên bản phiên tòa cũng như bản án sơ thẩm đều thể hiện nguyên đơn còn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 878, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/01/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á với ông Lê Văn Thiệu tại thửa đất số 288 nhưng hồ sơ không có đơn yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn cũng không đóng tạm ứng án phí và tòa sơ thẩm cũng chưa thụ lý yêu cầu này nhưng tại phần quyết định của bản án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này là giải quyết là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định tại Điều 5 BLTTDS.

Về việc đưa người liên quan vào tham gia tố tụng: Tòa sơ thẩm xác định phạm vi khởi kiện chỉ liên quan đến thửa 288, không tranh chấp thửa 504 và căn cứ vào Quyết định số 131/2020/QĐST – DS ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa cho rằng Tòa án đã đình chỉ giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa 504 nên không đưa bà Sương vào tham gia tố tụng (*Quyết định còn Hủy một phần hợp đồng ủy quyền giữa bà V, ông T và ông Trí ngày 28/9/2018 đối với phần đất thuộc thửa 288 (thửa 425 cũ) - quyết định này có sau khi ông Trí chuyển nhượng thửa 288 cho ông Thiệu và ông Thiệu đã đứng tên GCNQSD đất và thế chấp thửa đất này vay tiền tại Ngân hàng Nam Á năm 2019*). Tuy nhiên, theo trình bày của ông Trí tại biên bản lấy lời khai (không ghi ngày tháng năm, không có chữ ký xác nhận của thư ký, thẩm phán) là ông chuyển nhượng hai thửa đất 504 và 288 cho bà Sương và bà Sương chuyển nhượng thửa 288 lại cho ông Thiệu, lời trình bày của ông Trí chưa được làm rõ nên cần lấy ý kiến của bà Sương và khi cần thiết xem xét đưa bà Sương vào tham gia tố tụng để đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án.

Theo Chứng thư thẩm định giá thì trên phần đất tranh chấp có 02 căn nhà cấp 4, bà Nguyễn Thị Kim Ka – con của bà V ông T trình bày năm 2018 bà được cha mẹ cho phần đất có chiều ngang 10m và chiều dài 76m, sau đó bà xây nhà trên đất. Tuy nhiên, bà Ka chỉ trình bày cha mẹ bà tranh chấp với ông Thiệu bà mong Tòa án chấp nhận mà không có ý kiến gì với căn nhà của bà, Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai và giải thích cho bà Ka về quyền yêu cầu độc lập đối với căn nhà này là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Về việc thu thập chứng cứ của Tòa án: Ngân hàng có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ thửa 288 và xét thấy việc đo đạc định giá và thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên Tòa sơ thẩm đã thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng và các đương sự đã nộp đủ chi phí thể hiện tại các Biên bản giao nhận ngày 13/8/2024 của ông Phạm Đại Dương là người đại diện của Ngân hàng TMCP Nam Á nộp tạm ứng chi phí thẩm định (15.000.000 đồng), Biên bản giao nhận ngày 07/8/2024 của bà Nguyễn Thị V nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc (15.000.000 đồng) và ngày 16/11/2023 nộp tạm ứng chi phí giám định (10.000.000 đồng) nhưng hồ vụ án lại không có biên bản thẩm định tại chỗ. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/9/2024 của Công ty CP TMDV và tư vấn Hồng Đức thì trên phần đất tranh chấp có 02 ngôi nhà kiến cổ, riêng lẻ. Do việc giải quyết vụ án liên quan đến các tài sản trên đất nên cần xem xét nhà và các công trình phụ xây dựng năm nào? Người nào xây dựng nhà? Những người nào hiện đang sử dụng?... nhưng biên bản này không có trong hồ sơ vụ án là không đảm bảo quy định tại Điều 93, 94 BLTTDS về chứng cứ và nguồn chứng cứ để sử dụng làm căn cứ xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn hay yêu cầu của Ngân hàng trường hợp ông Thiệu không trả tiền vay thì xử lý tài sản đảm bảo tại thửa đất số 288 thì yêu cầu nào có căn cứ và hợp pháp.

Từ những căn cứ trên do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, làm rõ yêu cầu của các đương sự và đưa đầy đủ người liên quan vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa phúc thẩm không khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án khu vực 3 – Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á yêu cầu ông Lê Văn Thiệu hoàn trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2024 là: 1.775.093.801 đồng (*Một tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu không trăm chín mươi ba nghìn tám trăm linh một đồng*), trong đó nợ gốc 891.449.371 đồng; nợ lãi 883.644.430 đồng;

Trường hợp, ông Lê Văn Thiệu vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký thì Ngân hàng Nam Á được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 288, tờ bản đồ số: 15, diện tích thế chấp 2523,5 m² tọa lạc tại ấp Lộc An, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 743679; số vào sổ cấp GCN: CS02396 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/01/2019, cập nhật đăng ký chỉnh lý biến động cho ông Lê Văn Thiệu ngày 15/01/2019 để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á, thấy rằng:

Tại biên bản hòa giải ngày 07/8/2024, biên bản phiên tòa cũng như bản án sơ thẩm đều thể hiện nguyên đơn còn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 878, quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/01/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á với ông Lê Văn Thiệu tại thửa đất số 288 nhưng hồ sơ không có đơn yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn cũng không đóng tạm ứng án phí và tòa sơ thẩm cũng chưa thụ lý yêu cầu này nhưng tại phần quyết định của bản án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này là giải quyết là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định tại Điều 5 BLTTDS.

Về việc đưa người liên quan vào tham gia tố tụng: Tòa sơ thẩm xác định phạm vi khởi kiện chỉ liên quan đến thửa 288, không tranh chấp thửa 504 và căn cứ vào Quyết định số 131/2020/QĐST – DS ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa cho rằng Tòa án đã đình chỉ giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa 504 nên không đưa bà Sương vào tham gia tố tụng (Quyết định còn Hủy một phần hợp đồng ủy quyền giữa bà V, ông T và ông Trí ngày 28/9/2018 đối với phần đất thuộc thửa 288 (thửa 425 cũ) - quyết định này có sau khi ông Trí chuyển nhượng thửa 288 cho ông Thiệu và ông Thiệu đã đứng tên GCNQSD đất và thế chấp thửa đất này vay tiền tại Ngân hàng Nam Á năm 2019). Tuy nhiên, theo trình bày của ông Trí tại biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2023 là ông chuyển nhượng hai thửa đất 504 và 288 cho bà Sương và bà Sương chuyển nhượng thửa 288 lại cho ông Thiệu, giá chuyển nhượng như thế nào, có được sự đồng ý của bà V và ông T hay không, lời trình bày của ông Trí chưa được làm rõ và đưa bà Sương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án.

Về việc thu thập chứng cứ của Tòa án: Ngân hàng có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ thửa 288 và xét thấy việc đo đạc định giá và thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên Tòa sơ thẩm đã thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng và các đương sự đã nộp đủ chi phí thể hiện tại các Biên bản giao nhận ngày 13/8/2024 của ông Phạm Đại Dương là người đại diện của Ngân hàng TMCP Nam Á nộp tạm ứng chi phí thẩm định (15.000.000 đồng), Biên bản giao nhận ngày 07/8/2024 của bà Nguyễn Thị V nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc (15.000.000 đồng) và ngày 16/11/2023 nộp tạm ứng chi phí giám định

(10.000.000 đồng) nhưng hồ vụ án lại không có biên bản thẩm định tại chỗ. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/9/2024 của Công ty CP TMDV và tư vấn Hồng Đức thì trên phần đất tranh chấp có 02 ngôi nhà kiến cổ, riêng lẻ. Do việc giải quyết vụ án liên quan đến các tài sản trên đất nên cần xem xét nhà và các công trình phụ xây dựng năm nào? Người nào xây cất? Những người nào đang sử dụng?... nhưng biên bản này không có trong hồ sơ vụ án là không đảm bảo quy định tại Điều 93, 94 BLTTDS về chứng cứ và nguồn chứng cứ để sử dụng làm căn cứ xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn hay yêu cầu của Ngân hàng trường hợp ông Thiệu không trả tiền vay thì xử lý tài sản đảm bảo tại thửa đất số 288 thì yêu cầu nào có căn cứ và hợp pháp.

Theo Chứng thư thẩm định giá thì trên phần đất tranh chấp có 02 căn nhà cấp 4, bà Nguyễn Thị Kim Ka – con của bà V ông T trình bày năm 2018 bà được cha mẹ cho phần đất có chiều ngang 10m và chiều dài 76m, sau đó bà xây nhà trên đất. Tuy nhiên, bà Ka chỉ trình bày cha mẹ bà tranh chấp với ông Thiệu bà mong Tòa án chấp nhận mà không có ý kiến gì với căn nhà của bà, Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai và giải thích cho bà Ka về quyền yêu cầu độc lập đối với căn nhà này là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Từ các lý do nêu trên để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cũng như việc thi hành bản án khi có hiệu lực pháp luật, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của bản án sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 424/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh).

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của bản án sơ thẩm các đương sự đã nộp tạm ứng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005958 ngày 10/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Tây Ninh)

4. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Tiền Phương – Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Đặng Văn Nhữn

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh
- TAND khu vực 3- Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh
- Phòng THADS KV 3 – Tây Ninh;
- Đường sự
- Lưu .

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

Đặng Văn Những