

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 332/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 7 - 2025

V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh
chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/7/2025 và ngày 30/7/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/TB-TLTA ngày 03/6/2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2025/QĐXX-PT ngày 30 ngày 6 tháng 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố D, phường P, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt ngày 23/7/2025, vắng mặt ngày 30/7/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1978; Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1981; Nơi đăng ký thường trú: Thôn C, xã B, tỉnh Đồng Nai; Nơi ở hiện nay: Khu phố D, phường P, tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin vắng mặt)

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

1. Văn phòng C; Địa chỉ: Khu phố E, phường P, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

2. Ông Đỗ Xuân K, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị Thúy N1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn B, xã B, tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông Đỗ Xuân K, sinh năm 1978 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2023).

3. Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (Ngân hàng V2); Địa chỉ: Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của V2: Ông Đỗ Thành T1 – Phó giám đốc Trung tâm thu hồi nợ KHDN và XLN pháp lý là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản quyền số 28a/2024/UQN-CTQT ngày 01/6/2024); Địa chỉ liên hệ: Số I C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh tỉnh Đ; Địa chỉ: E - E đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

5. Công ty Cổ phần M1; Địa chỉ: Số I D, phường D, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang M (vắng mặt ngày 23/7/2025, có mặt ngày 30/7/2025) và ông Hoàng Văn T2 (có mặt ngày 23/7/2025, vắng mặt ngày 30/7/2025), chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 2544/2025/UQ-MARS ngày 10/6/2025 và số 791/2025/UQ-GĐ ngày 01/3/2025); Địa chỉ: D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Do là chỗ quen thân hàng xóm với nhau, từ năm 2018 đến năm 2021, ông T nhiều lần bán điều cho bà H1 nhưng bà H1 không trả tiền, xin khất nợ hết lần này đến lần khác. Năm 2021, ông T khởi kiện yêu cầu bà H1 trả tiền nợ mua điều và được Tòa án nhân dân thị xã Phước Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) thụ lý vụ án số 49/2021/TLST-DS ngày 30/3/2021, đến ngày 15/6/2021, Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2021/QĐST – DS do các bên thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án. Theo nội

dung quyết định trên, bà Đỗ Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị V số tiền 1.632.500.000 đồng. Thời gian trả và phương thức trả: Từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 12 năm 2021, bà H1 và ông H có nghĩa vụ thanh toán cho ông T và bà V vào mùng 7 hàng tháng, mỗi tháng 20.000.000 đồng; Từ ngày 07/01/2022, bà H1 và ông H có nghĩa vụ thanh toán cho ông T và bà V vào mùng 07 hàng tháng, mỗi tháng số tiền 30.000.000 đồng. Khi bà H1, ông H vi phạm nghĩa vụ bất kỳ tháng nào thì ông T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành quyết định này. Sau khi có quyết định trên, bà H1 đã trả 02 lần được số tiền 17.000.000 đồng, sau đó thì không trả nữa, ông T làm đơn yêu cầu thi hành án quyết định số 17 thì được cơ quan thi hành án thông báo hiện bà H1, ông H không còn bất kỳ tài sản gì, quyền sử dụng đất tại thửa số 17, 34 tờ bản đồ số 5 với diện tích 3686,2m² tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: CY 392438, số vào giấy CN: CS 04078/ĐS đã sang nhượng cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 (là anh ruột và chị dâu bà H1) vào ngày 02/6/2021.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án số 49/2021/TLST-DS ngày 30/3/2021, ông T có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn các giao dịch đối với những tài sản hợp pháp của bà H1, ông H và Tòa án đã ban hành Công văn số 218/CV-TA gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P về việc đề nghị tạm ngưng việc thực hiện các thủ tục liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đối với những tài sản hợp pháp của bà H1, ông H để tránh trường hợp tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T. Tuy nhiên, ngày 02/6/2021 bà H1, ông H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 17, 34 tờ bản đồ số 5 cho ông K, bà N1. Đến ngày 04/6/2021, ông K đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P để đăng ký biến động và đã được điều chỉnh trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong ngày ông K, bà N1 tiến hành đăng ký bảo đảm để thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP V1 (V2). Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án này ở giai đoạn sơ thẩm trước đây, bà H1 có trình bày mục đích bà H1 và ông H sang tên cho ông K, bà N1 là để dễ vay vốn ngân hàng, có vốn xoay sở công việc làm ăn chứ thực tế không sang nhượng cho ông K và qua xác minh và làm việc trực tiếp với bà H1, ông H thì hiện tại bà H1, ông H vẫn còn đang ở, sinh sống và sử dụng căn nhà cùng diện tích đất trên chứ ông K không sử dụng. Do đó bà H1, ông H có hành vi tẩu tán tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 5 nêu trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004344; quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD được lập

ngày 02/6/2021 giữa bà Đỗ Thị H1, ông Nguyễn Xuân H với ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị H1 trình bày:

Bà H1 thống nhất với phần trình bày của ông T về việc có giao dịch mua bán điều và xác nhận nghĩa vụ nợ theo quyết định số 17/2021/QĐST-DS ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long. Tại thời điểm năm 2021, do công việc kinh doanh của vợ chồng bà gặp khó khăn và khoản vay tại Ngân hàng TMCP C1 sắp đến hạn trả cũng như xoay sở nguồn tiền làm ăn để trang trải nợ nần đối với các khách bán điều nên bà H1 kêu bán quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17 và 34 tọa lạc khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Lúc này, ông K là anh ruột bà H1 nói để ông K mua lại nhằm giữ đất. Ông K đã liên hệ với V2 để làm thủ tục vay vốn để có tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. V2 có xuống diện tích để thẩm định, định giá với sự có mặt của vợ chồng bà H1 để chỉ ranh và ông K là bên vay vốn. Giữa vợ chồng bà H1 với ông K, bà N1 và V2 có ký văn bản thỏa thuận ba bên để đảm bảo cho việc sang nhượng giữa bên vay vốn với bên bán. Ngày 02/6/2021, sau khi thanh toán khoản vay của Công ty TNHH MTV X (do bà H1 làm chủ), giải chấp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17 và 34, vợ chồng bà H1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông K, bà N1. Sau khi sang tên, ông K và bà N1 đã tiến hành các thủ tục đăng ký thế chấp tại V2. Trong số tiền vay 7,5 tỷ đồng tại V2, ông K trả cho bà H1 06 tỷ đồng tiền mua đất, số còn lại 1,5 tỷ đồng cho vợ chồng bà H1 vay để tiếp tục kinh doanh nên bà H1 có mượn hai thửa đất này để làm kho kinh doanh nhưng được vài tháng do thua lỗ nên đến giữa năm 2022 không kinh doanh nữa, do không còn tài sản nào nên vợ chồng bà xin ông K ở nhờ trên thửa đất này cho đến nay.

Trước đây, bà có khai tại bản khai ngày 26/10/2021 là bà sang nhượng thửa đất trên cho ông K là để dễ vay vốn ngân hàng chứ không phải sang nhượng, do thời điểm này ông T khởi kiện và cho rằng bà có hành vi tẩu tán, lừa đảo khi chuyển nhượng cho ông K, vì bà là dân kinh doanh sợ ảnh hưởng uy tín với khách hàng nên mới khai như trên. Thực tế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông K, bà N1 là có thật và được thực hiện đúng theo quy định. Số tiền chuyển nhượng bà đã dùng vào việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP C1 và số tiền vay của ông K bà dùng vào việc tái kinh doanh nhằm có nguồn thu nhập để trả các khoản nợ nhưng kinh doanh khó khăn, thua lỗ nên bà mới không có tiền trả nợ cho ông T như đã thỏa thuận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M1 thống nhất trình bày:

Đầu tháng 5/2021, ông K có liên hệ V2 – chi nhánh C2 để vay vốn nhằm mua bất động sản và được biết bất động sản này đang được thế chấp tại ngân hàng khác nên V2 đã thực hiện các thủ tục thẩm định, định giá đối với bất động sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17 và 34 tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P để xem xét, đánh giá điều kiện cho vay. Ngày 29/5/2021, giữa V2 và ông K, bà N1 ký kết hợp đồng vay vốn số LN 2105183752870 cho vay số tiền 7,5 tỷ đồng trong thời hạn 300 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân 11,29% cố định trong 24 tháng, mức lãi suất được định kỳ điều chỉnh 03 tháng/01 lần nhằm mục đích thanh toán tiền mua bất động sản đối với thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Đồng thời, cùng ngày giữa V2 (bên cho vay) với ông K, bà N1 (bên vay) và bà H1, ông H (bên bán bất động sản) ký văn bản thỏa thuận nhằm đảm bảo thực hiện giao dịch sang nhượng và đăng ký thế chấp sau khi ký kết hợp đồng vay vốn trên. Thực hiện hợp đồng đã ký kết, ngày 02/6/2021 V2 đã giải ngân cho ông K số tiền vay 7,5 tỷ đồng. Ngày 04/6/2021, giữa V2 và ông K, bà N1 ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận số CY 392438, số vào sổ cấp GCN: CS04078/ĐS ngày 01/02/2021 (Ngày 04/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý trang 3 với nội dung ông H, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông K, bà N1).

Ngoài ra, giữa V2 và ông K còn ký Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không có tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng Đ ngày 31/5/2021 để vay số tiền 300.000.000 đồng nhằm mục đích tiêu dùng với lãi suất 20%/năm cố định từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất, mức lãi suất được định kỳ điều chỉnh 03 tháng/01 lần.

Đến nay ông K bà N1 chỉ mới thanh toán được 1.515.941.787 đồng (trong đó nợ gốc 208.336.000 đồng, tiền lãi 1.307.605.787 đồng) đối với hợp đồng cho vay số LN 2105183752870 ngày 29/5/2021 và 130.167.846 đồng (trong đó nợ gốc 62.085.703 đồng, tiền lãi 68.082.143 đồng) đối với hợp đồng tín dụng không tài sản bảo đảm. V3 đã nhiều lần nhắc nợ nhưng ông K, bà N1 vẫn không thực hiện như hợp đồng đã ký kết.

Ngày 30/8/2023, V2 đã nộp đơn yêu cầu độc và tham gia vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 29/12/2023, V2 đã bán toàn bộ khoản nợ trên cho Công ty cổ phần M1 theo hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS, chuyển giao quyền chủ nợ và công ty cổ phần M1 kế thừa đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của V2 đối với khoản nợ đã mua cũng như quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông K, bà N1.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, Công ty cổ phần M1 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phước Long giải quyết đối với yêu cầu độc lập của V2, buộc ông K, bà N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần M1 số tiền 10.918.898.333 đồng (trong đó nợ gốc là 7.529.578.297 đồng và tiền lãi tính đến ngày 17/4/2025 là 3.389.320.040 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 18/4/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp, ông K và bà N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Công ty cổ phần M1 được quyền yêu cầu thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty cổ phần M1 không đồng ý vì Hợp đồng thế chấp giữa ông K, bà N1 với VBPank được công chứng số 19768, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2021 tại Văn phòng C3 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên có hiệu lực pháp luật và được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khi ông K, bà N1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và thế chấp. Mặt khác, trường hợp giao dịch sang nhượng đất giữa bà H1, ông H và ông K, bà N1 vô hiệu thì V2 là bên thứ ba ngay tình nên cần được bảo vệ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 trình bày:

Ông K, bà N1 thống nhất với phần trình bày của bà H1 về nội dung liên quan đến việc sang nhượng thửa đất số 17 và 34 tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà H1 còn kinh doanh điều nhưng không còn quyền sử dụng đất nào khác nên ông K bà N1 đồng ý cho vợ chồng bà H1 tiếp tục ở nhờ trên thửa đất trên để kinh doanh và ở cho đến nay. Việc sang nhượng là hoàn toàn có thật, thực hiện đúng quy định pháp luật về đất đai, đã được công chứng và vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang thế chấp tại V2. Do vậy, không có căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với bà H1, ông H là vô hiệu.

Ông K, bà N1 thống nhất với phần trình bày của V2 về việc giữa hai bên có ký kết hợp đồng vay vốn, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17 và 34 tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước để đảm bảo khoản

vay 7,5 tỷ đồng và 300.000.000 đồng thẻ tín dụng cũng như việc ông K, bà N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, trước yêu cầu độc lập của V2, nay chuyển giao cho Công ty cổ phần M1, ông K, bà N1 đồng ý trả các khoản nợ phát sinh theo hợp đồng đã ký kết và đồng ý giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 02/6/2021, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1; tài sản chuyển nhượng là diện tích đất 3686,2m²; gồm 500m² đất ở tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05, số phát hành CY 392438, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04078/ĐS ngày 01/02/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2021 cho ông H, bà H1, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Trên cơ sở hồ sơ, giấy tờ các bên liên quan cung cấp, nhận thấy việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên tham gia là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, việc công chứng không vi phạm pháp luật và trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng, Văn phòng C công chứng không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn, phong tỏa hoặc kê biên để thi hành án đối với tài sản này. Do đó, Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, văn bản công chứng hợp đồng nên có giá trị pháp lý. Vì vậy, Văn phòng C cho rằng việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004344, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 02/6/2021 là không có cơ sở.

Trong vụ án này, Văn phòng C không có yêu cầu gì.

Tại Văn bản số 3372/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Ngày 02/6/2021, bà Đỗ Thị H1 nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 đối với diện tích 3686,2 m² thuộc thửa đất số 17 và 34 tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Xuân K cùng vợ là bà Phạm Thị Thúy N1 tại bộ phận một cửa thuộc UBND thị xã P.

Ngày 03/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thụ lý hồ sơ và chuyển thuê xác định nghĩa vụ tài chính, trong ngày 03/6/2021 bà H1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nộp biên lai nộp tiền tại bộ phận một cửa và chuyển cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý nội dung biến động tại

trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sáng ngày 04/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thực hiện trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hoàn thiện cho bà Đỗ Thị H1. Đến 15 giờ 05 phút ngày 04/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P mới tiếp nhận Công văn số 218/CV-TA ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long. Tại thời điểm thực hiện thủ tục đăng ký biến động Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P không tiếp nhận được bất kỳ văn bản đề nghị ngăn chặn nào từ các cơ quan có thẩm quyền.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thực hiện chỉnh lý biến động cho ông H, bà H1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông K, bà N1 ngày 04/6/2021 là đúng theo trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004344, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2021 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N1 đối với diện tích đất 3686,2m² tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số phát hành CY 392438, sổ vào sổ cấp GCN: CS040/ĐS do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2021 cho bà Đỗ Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần M1.

Buộc ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền 10.918.898.333 đồng (*Mười tỷ chín trăm mười tám triệu tám trăm chín mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*), (trong đó: nợ gốc 7.291.664.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 17/4/2025 là 3.389.320.040 đồng); và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/4/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số LN 2105183752870 ký ngày 29/5/2021 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không có tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng Đ ngày 31/5/2021.

Trường hợp ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần M1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 17 và 34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 392438, sổ vào sổ cấp GCN: CS040/ĐS (Ngày 04/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai chính lý trang 3 với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1).

Công ty Cổ phần M1 có nghĩa vụ giao trả cho ông K, bà N1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 392438, sổ vào sổ cấp GCN CS040/ĐS do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chính lý trang 3 cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1, khi ông K, bà N1 thanh toán hết nợ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty cổ phần M1) về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 17 và 34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước đứng tên ông K, bà N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về hình thức: Đơn của kháng cáo của ông T đảm bảo về mặt hình thức và ông đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại

các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phức tạp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2021/QĐST-DS ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long để xác định thời điểm phát sinh nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn lần đầu là vào ngày 07/7/2021, nghĩa vụ trả nợ được thực hiện theo phương thức hàng tháng. Bà H1 đã trả 02 lần được số tiền 17.000.000 đồng, sau đó thì không trả nữa, ông T làm đơn yêu cầu thi hành án Quyết định số 17 thì được cơ quan thi hành án thông báo hiện bà H1, ông H không còn bất kỳ tài sản gì. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 17, 34 tờ bản đồ số 5 với diện tích 3686,2m² tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 392438, số vào giấy CN CS 04078/ĐS ông H, bà H1 đã sang nhượng cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004344, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2021. Do đó, ông T cho rằng ông H, bà H1 có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T.

Tại bản ghi ý kiến của Văn phòng C ngày 07/8/2023 cũng như lời khai của bị đơn và ông K, bà N1, cho thấy việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên tham gia vào ngày 02/6/2021 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, việc công chứng không vi phạm pháp luật và trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng, Văn phòng C công chứng không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn, phong tỏa hoặc kê biên để thi hành án đối với tài sản này. Do đó, Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1, ông H và ông K, bà N1 phát sinh hiệu lực theo quy định pháp luật.

Tại Công văn số 3372/STNMT-VP ĐKĐĐ ngày 21/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác định tại thời điểm thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà H1, ông H đối với thửa đất số 17 và 34 cho ông K, bà N1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P không nhận được bất kỳ văn bản ngăn chặn nào từ các cơ quan có thẩm quyền, thủ tục đăng ký biến động tuân thủ đúng theo trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Như vậy, giao dịch sang nhượng được thực hiện và có hiệu lực pháp luật trước thời điểm phát sinh nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, căn cứ hồ sơ vụ án bị đơn đã thế chấp GCN QSDĐ mang tên ông Nguyễn Xuân H và Đỗ Thị H1 để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH MTV X vào ngày 20/01/2021 tại Ngân hàng TMCP C1. Đến ngày 01/6/2021, từ nguồn tiền mà ông H, bà H1 nhận được sau khi ký văn bản thỏa thuận ngày 29/5/2021 với ông K, bà N1 và Ngân hàng TMCP V1, ông H, bà H1 đã thanh toán khoản vay (gốc và lãi) 6.051.746.402 VND cho Công ty X và giải chấp đối với quyền sử dụng đất này, sau đó bị đơn ký hợp đồng sang nhượng cho ông K, bà N1 theo đúng thỏa thuận ký ngày 29/5/2021 (Bút lục 609). Như vậy, số tiền có được khi sang nhượng quyền sử dụng đất trên được bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với người khác.

Do đó, ông T cho rằng ông H, bà H1 có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho mình là không đủ cơ sở. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004344, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2021 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N1 đối với diện tích đất 3686,2m² tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai).

[4] Về án phí sơ thẩm: Theo quyết định của Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Toà án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai).

Căn cứ khoản 3 và 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; các điều 74, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 117, 118, 119, 299, 317, 319, 365, 368, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Các điều 2, 4, 13 và Điều 23 Thông tư 39/2016/QĐ-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng; Thông tư số 14/VBHN-NHNN ngày 30/12/2022 quy định về hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004344, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2021 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N1 đối với diện tích đất 3686,2m² tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số phát hành CY 392438, số vào sổ cấp GCN: CS040/ĐS do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2021 cho bà Đỗ Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần M1.

Buộc ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền 10.918.898.333 đồng (*Mười tỷ chín trăm mười tám triệu tám trăm chín mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*), (trong đó: nợ gốc 7.291.664.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 17/4/2025 là 3.389.320.040 đồng); và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/4/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số LN 2105183752870 ký ngày 29/5/2021 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không có tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng Đ ngày 31/5/2021.

Trường hợp ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần M1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 17 và 34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 392438, số vào sổ cấp GCN: CS040/ĐS (Ngày 04/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai chính lý trang 3 với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1).

Công ty Cổ phần M1 có nghĩa vụ giao trả cho ông K, bà N1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 392438, sổ vào sổ cấp GCN: CS040/ĐS do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chính lý trang 3 cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1, khi ông K, bà N1 thanh toán hết nợ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007286 ngày 23/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân khu vực 11 - Đồng Nai).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N1 phải chịu 118.918.898 đồng (*Một trăm mười tám triệu chín trăm mười tám nghìn tám trăm chín mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long (nay là Phòng Thi hành án dân khu vực 11 - Đồng Nai) hoàn trả cho V2 số tiền tạm ứng án phí 58.159.497 đồng (*Năm mươi tám triệu một trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng*) theo biên lai thu tiền số 0008641 ngày 22/9/2023.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003482 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Phước Long (nay là Phòng Thi hành án dân khu vực 11 - Đồng Nai).

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS (17)

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

Lê Hồng Hạnh