

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 764/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2025

V/v tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**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 Lâm Ngọc Tuyên.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm;

Bà Nguyễn Ái Doan,

- Thư ký phiên tòa: Ông Âu Lâm Trường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 955/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân Hàng TMCP Q (Tên viết tắt là N3).

Trụ sở chính: Số B L, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Viết P - Chức danh: Phó Giám đốc Trung tâm Q theo Giấy Ủy quyền số: 109/2023/UQ-CTHĐQT ngày 13/07/2023 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Người được ủy quyền lại: **Trần Hoàng V**, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: A N, Phường G, TP ., tỉnh Tiền Giang.

Nay là: 12B6-12B7, N, Phường M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: **Huỳnh Thị Mỹ N**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: ấp B, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thị Huỳnh N1**, sinh năm 1988. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đăng Phong Trên, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp Đăng Phong Trên, xã Tân Thuận Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: **Phạm Văn Bé S**, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Long Hòa A, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Ấp Long Hòa A, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: **Đỗ Văn C**, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: số C, đường H, ấp M, xã M, thành phố M, Tiền Giang.

Nay là: số 317/12, đường H, ấp M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

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

4.1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 863 ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Số 863 ấp 1, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp.

4.2. Phòng C1, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 43 đường Hùng Vương, Phường 7, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Nay là: Số 43 đường Hùng Vương, Phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Hữu M**, Trưởng phòng.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Phạm Văn Bé S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày:

Khách hàng bà Huỳnh Thị Mỹ N (sau đây gọi tắt là “khách hàng”) cùng với Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là “Ngân hàng”), Chi nhánh T1 đã ký kết các hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm Đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020:

Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ đồng*);

Mục đích vay: Vay hoàn tiền mua đất;

Ngày nhận nợ: 05/06/2020;

Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;

Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 05/09/2020 là: 12,5%/năm;

Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) Lãi suất cơ sở cộng (+) 4,2%/năm;

Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng với nợ gốc quá hạn;

Lãi phạt chậm trả lãi: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

Tỷ lệ phí phạt trả nợ gốc trước hạn: Theo quy định NCB từng thời kỳ;

Ngày 05/06/2020, Ngân hàng đã giải ngân bà Huỳnh Thị Mỹ N đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp 02 tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 126,2m² và đất trồng cây lâu năm 165,1m², thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông

thôn: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: Đến hết tháng 10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, ghi chú: Thửa đất có 165,1m² thuộc hành lang lộ giới.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 134/2020/HĐTC-9372 ngày 04/06/2020, số công chứng 3942, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2020 được Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang ngày 04/06/2020 và Thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/06/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Huỳnh Thị Mỹ N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 1.578.703.086 đồng, trong đó: Tiền gốc 493.751.798 đồng, tiền lãi 1.084.951.288 đồng và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ, bàn giao tài sản bảo đảm theo đúng quy định nhưng bà Huỳnh Thị Mỹ N vẫn không thực hiện theo yêu cầu.

Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu giải quyết yêu cầu như sau:

1. Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền tạm tính đến ngày 12/5/2025 là 6.453.620.589 đồng, trong đó: Nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh từ ngày 13/5/2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020.

3. Trường hợp bà Huỳnh Thị Mỹ N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q được yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 134/2020/HĐTC-9372 ngày 04/06/2020, số công chứng 3942, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2020 được Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang ngày 04/06/2020 và Thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/06/2020.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Huỳnh Thị Mỹ N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

5. Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của bà đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N là bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày:

Ngày 04/6/2020, bà N và Ngân hàng TMCP Q có ký kết hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm Đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020:

Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng);

Mục đích vay: Vay hoàn tiền mua đất;

Ngày nhận nợ: 05/06/2020;

Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;

Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 05/09/2020 là: 12,5%/năm;

Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) Lãi suất cơ sở cộng (+) 4,2%/năm;

Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng với nợ gốc quá hạn;

Lãi phạt chậm trả lãi: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

Ngày 05/06/2020, Ngân hàng đã giải ngân và bà N đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020.

Khi vay bà N có thể chấp cho ngân hàng tài sản là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 134/2020/HĐTC-9372 ngày 04/06/2020, số công chứng 3942, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2020 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 1.578.703.086 đồng, trong đó tiền gốc 493.751.798 đồng, tiền lãi 1.084.951.288 đồng.

Bà N và ông Phạm Văn Bé S có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để cho ông B Sáu thuê hai thửa đất thế chấp nêu trên. Thời hạn thuê là 12 tháng từ ngày 22/5/2020 đến ngày 22/5/2021. Giá thuê mỗi tháng là 50.000.000 đồng.

Tuy nhiên trong thời gian thuê, ông B S không trả tiền thuê cho bà N mà còn xây dựng công trình kiên cố trên phần đất mà không được sự đồng ý của bà N cũng như của Ngân hàng TMCP Q. Trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì chỉ cho phép ông Bé S được quyền xây dựng công trình không kiên cố. Bà N đã nhiều lần gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu ông Bé S dừng việc xây dựng để giải quyết nhưng ông Bé S vẫn thực hiện. Đến ngày 26/11/2021, bà N và ông Bé S có đến Ủy ban nhân dân xã P để giải quyết thì ông Bé S cam kết ngừng xây dựng và xin trong vòng 02 tháng sẽ mua lại hai phần đất này nhưng đến nay ông Bé S cũng không có thiện chí giải quyết. Bà N đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông Bé S giải quyết giao lại phần đất cho bà nhưng ông Bé S cố tình né tránh và lại tiếp tục xây dựng công trình trên đất mặc dù đã được Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu tạm ngưng xây dựng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q, bà N đồng ý trả cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 12/5/2025 là 6.453.620.589 đồng, trong đó nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng.

Trường hợp bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, bà N đồng ý để Ngân hàng TMCP Q được yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Bé S1 là anh Đỗ Văn C trình bày:

Tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q là 02 phần đất đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ N là tài sản của ông Phạm Văn Bé S. Lý do bà N đứng tên 02 phần đất này là do ông Nguyễn Văn T giám đốc Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh T1 sắp xếp để bà N đứng tên tài sản để vay tiền tại Ngân hàng dùng cho ông S.

Để có thể thực hiện việc vay tiền, ông S, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà N. Đây là hợp đồng giả cách nên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất và hợp đồng chỉ ghi nhận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và thực tế từ lúc chuyển nhượng đến nay ông S vẫn là người quản lý, sử dụng 02 phần đất nói trên và hiện tại trên phần đất này ông S đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố có giá trị rất lớn để ở.

Tuy nhiên, để đảm bảo ông S phải trả khoản vay tại ngân hàng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N yêu cầu ông S ký hợp đồng thuê phần đất trên với số tiền 50.000.000 đồng/ tháng để dùng số tiền này trả lãi cho khoản vay tại Ngân hàng và lãi cho bà N.

Mặt khác bà N còn ràng buộc ông S để ông phải trả nợ gốc bằng thỏa thuận ngày 25/05/2020 (ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách) sẽ cho ông S mua lại 02 thửa đất trên trong hạn 12 tháng với giá 7,5 tỷ cộng với lãi suất 3%/tháng.

Do việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N chỉ là giả cách và qua sự sắp xếp, giới thiệu của Giám đốc Ngân hàng là ông T, việc Ngân hàng khi cho bà N vay khoản vay này cũng biết rõ là vay dùm cho ông S. Hiện toàn bộ số tiền vay dùm của bà N tại Ngân hàng ông S đã chuyển trả cho ông T. Do đó nay phía Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu thanh lý các tài sản để thu hồi nợ ông S không đồng ý.

Ông Phạm Văn Bé S có yêu cầu khởi kiện độc lập:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3365 lập tại Phòng C1 tỉnh Tiền Giang ngày 22/5/2020 giữa Phạm Văn Bé S và bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², loại đất ở nông thôn, cùng tọa lạc ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Huỳnh Thị Mỹ N ngày 01/6/2020.

Đề nghị Ngân Hàng TMCP Q tắt toán khoản vay đang thế chấp bởi 02 thửa đất trên, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông S đứng tên, quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ngày 22/5/2020 Phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

Bên chuyển nhượng: Ông Phạm Văn Bé S, sinh năm 1980, chứng minh nhân dân số 311499096 do Công an tỉnh T cấp. Hộ khẩu thường trú tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Huỳnh Thị Mỹ N, sinh ngày 27/01/1982, chứng minh nhân dân số 311662414 do Công an tỉnh T cấp. Hiện thường trú tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tài sản chuyển nhượng:

+ Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CP 851794 - Số vào sổ cấp GCN: CS08450 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018 và cập nhật thay đổi người sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M xác nhận ngày 28/6/2019. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn, diện tích 126,2m², xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M xác nhận ngày 11/5/2019.

+ Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất" số CP 851793 – Số vào sổ cấp GCN: CS08451 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018.

Sau khi đối chiếu kiểm tra hồ sơ các giấy tờ về nhân thân, tài sản và giải thích về quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch hiểu rõ, công chứng viên của phòng đã thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên, vào sổ công chứng số 3565, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Về trình tự thủ tục công chứng viên thực hiện đúng theo ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch, không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội và đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông nguyên là Giám đốc vùng Đồng bằng sông C kiêm chi nhánh T1 Ngân hàng TMCP Q. Đầu năm 2019, ông Phạm Văn Bé S có tìm gặp ông và trình bày do làm ăn thua lỗ nên nhờ ông tìm cách vay Ngân hàng. Sau khi Phòng định giá tiến hành định giá các tài sản hiện có của ông S mà đang vay Ngân hàng khác (Ngân hàng A, Ngân hàng B1) thì giá trị định giá có được là không cao hơn các Ngân hàng hiện hữu đang cho vay nên không thể cho vay thêm, không thể tiến hành chuyển dư nợ và thiết lập mối quan hệ.

Sau đó ông Phạm Văn Bé S có trình bày là ông có hai phần đất tại thửa 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m² và thửa 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m² tại ấp P, xã P, thành phố M (đối diện Bệnh viện Đa khoa mới) còn nợ tiền bên bán nên chưa được sang tên. Ông Bé S có nhờ ông kiếm người cho vay tiền, sau khi sang tên sẽ vay Ngân hàng và trả lại. Ông có biết chị N2 (nhà ở T thường gửi tiết kiệm tại Ngân hàng) và giới thiệu cho ông S để vay tiền, số tiền vay khoảng 600 triệu đồng đến 700 triệu đồng - ông không nhớ rõ lắm. Sau đó, ông S đã mượn tiền để trả nợ phần nợ còn lại của bên bán sang tên đất và đưa vào Ngân hàng thế chấp để vay tiền và trả nợ món nợ đã vay trước đó.

Ngày 19/6/2019 Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho ông Phạm Văn Bé S số tiền là bốn tỷ hai trăm triệu đồng, căn cứ trên giá trị tài sản được khoảng sáu tỷ năm trăm triệu đồng (Ngân hàng thường định giá 80% đến 85% giá thị trường). Sau khi giải ngân xong ông S tiến hành trả nợ đầy đủ cho bên vay là bà N2.

Trong quá trình vay nợ kể từ lúc giải ngân ông Phạm Văn Bé S cho biết do làm ăn thua lỗ, không quyết toán được các công trình ở dưới huyện G và các công trình khác nên không lấy được nợ, không có tiền trả Ngân hàng. Ông cho biết giai đoạn này khó quyết toán các công trình nhà nước, cần phải quay sang làm các công trình tư nhân. Ông S thông tin có kết nối được với ông L (Công ty TNHH L1) cùng hợp tác để làm các công trình đường xá tại An Giang. Công trình bơm cát tại Vũng Tàu... Qua đó cần vay vốn thêm để kết nối thực hiện công trình - đối với Ngân hàng thì không thể vay thêm nên ông S có nhờ ông tìm các cá nhân khác để cho vay. Nhận thấy ông S là người cố gắng tích cực trong việc thiết lập các mối quan hệ để lao động kiếm tiền trả nợ, ông đã tiếp tục giới thiệu chị N2 để ông S vay tiền, số tiền vay là hai tỷ VNĐ và ông Đ một tỷ VNĐ.

02 người cho vay tiền có yêu cầu Ngân hàng C2 cấp các bản định giá tài sản đảm bảo đối với tài sản mà Ngân hàng TMCP Q đang nhận thế chấp và có trao đổi với ông, trong trường hợp bà N2, ông Đ cho ông S vay tiền mà ông S không trả được nợ đúng hạn thì ông phải có trách nhiệm hỗ trợ bà N2, ông Đ xử lý tài sản mà Ngân hàng TMCP Q đang nhận thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra, ông Đ còn yêu cầu ông S ký ủy quyền, ông Đ được thay ông S trả nợ Ngân hàng TMCP Q, nhận tài sản đảm bảo mà ông S đang thế chấp từ Ngân hàng (giấy đất từ Ngân hàng) và thay ông S toàn quyền định đoạt tài sản khi cần thiết. Ủy quyền được lập tại Phòng C1 tỉnh Tiền Giang.

Tiếp theo, giữa năm 2019, ông S có kết nối được với Công ty I - xây dựng công trình Cầu C tại C - Long An. Lần này ông S giới thiệu Công ty I là Công ty lớn, mở ra cơ hội làm ăn và ông S có năn nỉ ông kiểm chỗ nào vay một đến hai tỷ đồng để lấy tiền đi lại và kết nối để làm công trình - vì công trình này lớn lên đến hàng trăm tỷ đồng. Lúc đầu ông cũng rất băn khoăn vì ông S làm nhiều công trình, nhiều việc nhưng vẫn không có tiền trả nợ. Tài sản thế chấp duy nhất ngoài vay Ngân hàng thì cũng đã vay thêm những cá nhân khác, các cá nhân khác cũng đã yêu cầu ký ủy quyền: được quyền trả nợ thay ông S vào khoản nợ Ngân hàng và toàn quyền định đoạt tài sản đang thế chấp nên trường hợp tiếp tục không làm ra tiền thì ông S không biết lấy gì để trả nợ.

Sau nhiều lần dẫn đo ông quyết định kiểm tra Công ty I (Công ty này có trụ sở ở Thành phố Hồ Chí Minh) kiểm tra công trình, công trình là có thật, sau khi tính toán các mức lợi nhuận của công trình ông đã đồng ý giúp ông S một lần nữa. Ông cho ông Sáu M1 và thậm chí cả đi mượn của người khác để đưa cho ông Sáu M1 nhằm mục đích cứu vãn tình hình để có tiền trả nợ. Nhiều lần ông đưa tổng cộng khoảng hai đến ba tỷ đồng. Mỗi lần mượn có lập giấy nhận nợ, trường hợp trả sẽ hủy giấy mượn nợ (các món nợ chưa trả hiện nay ông đang giữ các bản chính giấy mượn nợ). Đối với công trình IMG ông cũng thường xuyên đi kiểm tra công trình thì việc bơm cát cho công trình là có thật, ông S thường xuyên gửi video clip cho ông để ông nắm tình hình. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 3/2020 ông S không có tiền để đóng lại Ngân hàng, không có tiền để trả tiền lãi cho các cá nhân cho vay tiền. Các bên vay tiền đã gặp ông để nói chuyện. Nói ông phải đứng ra xử lý như cam kết trước đó.

Một mặt ông muốn xử lý nợ cho Ngân hàng, một mặt phải giải quyết các khoản nợ mà các cá nhân đã cho vay ông đã làm việc với ông S và yêu cầu ông S thực hiện các nghĩa vụ nợ. Ban đầu ông S không đồng ý nhưng ông giải thích nếu anh không xử lý thì ông Đ cũng có quyền đến trả nợ Ngân hàng tự nhận giấy đất và sang tên. Trường hợp để ông Đ làm như vậy sẽ không có tiền để trả nợ người khác. Ông có thể giúp ông S tìm kiếm người mua uy tín để trong thời hạn một năm nếu ông S có điều kiện mua lại phần đất đã bán thì người mua vẫn có thể bán lại cho ông S trên cơ sở thỏa thuận. Nếu sau một năm mà ông S vẫn không có khả năng thì phải chịu.

Nhận thấy việc ông phân tích đúng như trên là rất hợp lý ông S đã đồng ý cùng ông kiểm người mua đất. Nhận thấy bà Huỳnh Thị Mỹ N có điều kiện để mua đất, ông đã thuyết phục bà N và sắp xếp để cho bà N gặp ông S để thương

lượng giá cả. Sau đó 02 bên thống nhất giá bán là 7,5 tỷ đồng - giá bán này chỉ đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q, trả cho bà N2 và anh Đ, các chủ nợ khác vẫn còn thiếu nhưng vẫn phải chấp nhận phương án vì không còn cách nào khác. Bà N đồng ý cho ông S trong thời hạn một năm có thể mua lại phần đất với giá thỏa thuận. Trong một năm này thì ông S phải trả tiền thuê đất cho bà N. Tiền bán tài sản ưu tiên trả Ngân hàng, bà N2, ông Đ và một ít trả các nợ khác. Lý do ông S tự tin chuộc lại tài sản là ông S cho rằng sẽ lấy được nợ từ các công trình mà ông S đã thực hiện. Tuy nhiên, đến nay một số thông tin được biết ông S vẫn chưa lấy nợ từ các công trình, kể cả công trình từ Công ty I.

Do bà N không đủ tiền ngay để trả cho ông S nên ông có đồng ý đứng ra vay hộ cho bà N số tiền 5 tỷ đồng để trả vào ngân hàng để giải chấp khoản vay của ông S - lấy tài sản ra để sang tên cho bà N. Ngày 20/5/2020, bà N và ông S có đến Ngân hàng TMCP Q - chi nhánh T1. Tại phòng làm việc của ông, các bên ký với nhau giấy tay thỏa thuận việc mua bán. Bà N có giao cho ông S số tiền 4,112 tỷ đồng để tắt toán khoản vay của ông S tại ngân hàng. Sau đó, ông S đã tắt toán khoản vay tại ngân hàng và ngân hàng cũng đã giải chấp tài sản cho ông S để chuyển nhượng cho bà N tại phòng công chứng. Số tiền còn lại các bên giao nhận tại phòng công chứng. Sau khi ông S nhận đủ số tiền 7,5 tỷ thì ông S đã dùng hết để trả cho khoản nợ của bà N2, ông Đ và một ít để trả một số nợ khác. Hiện tại ông S không còn nợ tiền của bà N2, ông Đ và đối với các chủ nợ khác thì vẫn còn nợ vì không đủ tiền từ bán tài sản để trả nợ.

Sau khi đứng tên đất, bà N đã vay tiền tại ngân hàng TMCP Q1 tiền 5 tỷ đồng và thế chấp phần đất nêu trên. Số tiền 5 tỷ đồng khi ngân hàng giải ngân bà N đã trả lại cho ông xong. Do đó, việc tranh chấp giữa bà N với ông S không có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Đồng Tháp) căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 107, Điều 108 của Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 299, Điều 320, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng, tổng cộng là 6.453.620.589 đồng.

Kể từ ngày 13/5/2025 bà Huỳnh Thị Mỹ N tiếp tục phải chịu trả lãi theo mức lãi suất tại Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm Đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020.

Trong trường hợp bà Huỳnh Thị Mỹ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 134/2020/HĐTC-9372 ngày 04/06/2020, số công chứng 3942, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2020 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang ngày 04/06/2020 và thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/06/2020 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Ưu tiên cho ông Phạm Văn Bé S dành quyền mua lại nhà, đất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Trường hợp ông Phạm Văn Bé S không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không mua tài sản gắn liền với đất thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản của mình trên đất khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Văn Bé S.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2020 giữa ông Phạm Văn Bé S và bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08450 và CS08451 do Sở T cấp ngày 26/11/2018, được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang số công chứng 3565 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Bé S có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ N số tiền vốn 7.500.000.000 đồng và tiền lãi 6.208.333.333 đồng, tổng cộng là 13.708.333.333 đồng.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn Bé S không trả số tiền trên thì hàng tháng ông S phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn Bé S giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², đất ở tại nông thôn (126,6m²) và trồng cây lâu năm và thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08450 và CS08451 do Sở T cấp ngày 26/11/2018, với số tiền 10.333.294.600 đồng.

Kể từ ngày ông Phạm Văn Bé S có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh Thị Mỹ N không trả số tiền trên thì hàng tháng bà N phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Văn Bé S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

4. Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 26 tháng 5 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn Bé S có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

* Tại phiên tòa hôm nay: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn Bé S đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung: tại phiên tòa giữa nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đã thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng, nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Mỹ N trả số tiền vay 4.504.213.812 đồng, tiền lãi suất và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ; ông Phạm Văn Bé S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại địa phương nên thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và Phòng C1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé S đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ngày 26 tháng 5 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn Bé S có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Hoàng V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé S đã thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án cụ thể:

5.1 Bà Huỳnh Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng, tổng cộng là 6.453.620.589 đồng và lãi suất kể từ ngày 13/5/2025 theo mức lãi suất tại Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm Đề nghị giải ngân kèm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020 cho đến khi trả xong các khoản nợ.

Ông Phạm Văn Bé S được thay bà Huỳnh Thị Mỹ N trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng, tổng cộng là 6.453.620.589 đồng và lãi suất kể từ ngày 13/5/2025 theo mức lãi suất tại Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm

Đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020 cho đến khi trả xong các khoản nợ. Thời gian thực hiện hạn cuối vào ngày 01/12/2025.

5.2 Trường hợp hết ngày 01/12/2025 ông Phạm Văn Bé S, bà Huỳnh Thị Mỹ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 134/2020/HĐTC-9372 ngày 04/06/2020, số công chứng 3942, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2020 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang ngày 04/06/2020 và thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/06/2020 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên cho ông Phạm Văn Bé S dành quyền mua lại nhà, đất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Trường hợp ông Phạm Văn Bé S không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không mua tài sản gắn liền với đất thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản của mình trên đất khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

5.3 Ông Phạm Văn Bé S có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ N số tiền 1.500.000.000 đồng, Thời gian thực hiện hạn cuối ngày 01/2/2026.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn Bé S không trả số tiền trên thì hàng tháng ông S phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Sau khi ông S thực hiện xong nghĩa vụ với bà N thì ông Phạm Văn Bé S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

5.4 Ghi nhận sự thỏa thuận giữa đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Mỹ N với ông Phạm Văn B Sáu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2020 giữa ông Phạm Văn Bé S và bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08450 và CS08451 do Sở T cấp ngày 26/11/2018, được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang số công chứng 3565 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

5.5 Án phí dân sự sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật.

Việc thỏa thuận giữa ông Trần Hoàng V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé S tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật, đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn Bé S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Hoàng V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé S tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Đồng Tháp).

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 107, Điều 108 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 299, Điều 320, Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Hoàng V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé S cụ thể:

1.1 Bà Huỳnh Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng, tổng cộng là 6.453.620.589 đồng và lãi suất kể từ ngày 13/5/2025 theo mức lãi suất tại Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm Đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020 cho đến khi trả xong các khoản nợ.

Ông Phạm Văn Bé S được thay bà Huỳnh Thị Mỹ N trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là 4.504.213.812 đồng, nợ lãi trong hạn 480.340.476 đồng, nợ lãi quá hạn 1.386.259.238 đồng, lãi chậm trả 82.807.063 đồng, tổng cộng là 6.453.620.589 đồng và lãi suất kể từ ngày 13/5/2025 theo mức lãi suất tại Hợp đồng cho vay số 134/20/HĐCV-9372 ngày 04/06/2020 kèm Đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số 01/KUNN/134/20/HĐCV-9372 ngày 05/06/2020 cho đến khi trả xong các khoản nợ. Thời gian thực hiện hạn cuối vào ngày 01/12/2025.

1.2 Trường hợp hết ngày 01/12/2025 ông Phạm Văn Bé S, bà Huỳnh Thị Mỹ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 134/2020/HĐTC-9372 ngày 04/06/2020, sổ công chứng 3942, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/06/2020 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang ngày 04/06/2020 và thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/06/2020 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên cho ông Phạm Văn Bé S dành quyền mua lại nhà, đất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Trường hợp ông Phạm Văn Bé S không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không mua tài sản gắn liền với đất thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản của mình trên đất khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

1.3 Ông Phạm Văn Bé S có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ N số tiền 1.500.000.000 đồng, Thời gian thực hiện hạn cuối ngày 01/2/2026.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn Bé S không trả số tiền trên thì hàng tháng ông S phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Sau khi ông S thực hiện xong nghĩa vụ với bà N thì ông Phạm Văn Bé S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích: 590,0m², loại đất ở nông thôn, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², loại đất ở nông thôn (126,2m²) và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/11/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 01/06/2020 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

1.4 Ghi nhận sự thỏa thuận giữa đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Mỹ N với ông Phạm Văn B Sáu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2020 giữa ông Phạm Văn Bé S và bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11, diện tích 291,3m², đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 590,0m², đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08450 và CS08451 do Sở T cấp ngày 26/11/2018, được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang số công chứng 3565 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.5 Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị Mỹ N phải chịu 114.453.620 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn Bé S phải chịu 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009272 ngày 01/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Gò Công Tây (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Tháp), do vậy ông S còn phải nộp tiếp số tiền 56.400.000 đồng.

Ông Phạm Văn Bé S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010355 ngày 26/5/2025 Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Tháp).

H1 lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 56.322.218 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012563 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Gò Công Tây (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Tháp).

3. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 2 - tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 2 - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền

