

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 02/2026/KDTM-PT

Ngày: 08/01/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu*”.

**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 tòa: Bà Phan Thị Thu Hương;

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 47/2025/TLPT-KDTM ngày 25/11/2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2025/QĐ-PT ngày 26/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1.

Địa chỉ trụ sở: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Phạm Toàn V, chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1979 – Chức danh: Phó Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi Nhánh N2.

Địa chỉ chi nhánh: Số A đường T, ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Bà **Châu Thị C**, sinh năm 1961.

Địa chỉ thường trú: Ấp X Gò Bà K, xã L, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2024).

Địa chỉ liên lạc: Công ty L3, tỉnh Đồng Nai Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Kim T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim T: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2024).

Địa chỉ liên lạc: Công ty L3 – Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

2. **Văn phòng C3.**

Địa chỉ: B - 28, khu tái định cư P, Chợ M, ấp C, xã L, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 198.

4. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ thường trú: Số nhà D, tổ B, ấp A, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Thanh H: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1964 (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023, ngày 17/7/2024).

Địa chỉ thường trú: Số nhà D, tổ B, ấp A, xã P, tỉnh Đồng Nai .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1: Luật sư Vũ Mạnh H1 – Công ty L4, Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: B T, đường số A, phường T, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Hồ Thanh Quốc V1, sinh năm 1988.

Nơi sinh sống: Trường P tại ấp A, xã P, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Ngô Thị Tuyết V2, sinh năm 1973.

7. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1962.

8. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Nguyễn Như H3, sinh năm 1971.

Địa chỉ thường trú: 180/33 đường N, tổ A, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Q, ông B, Luật sư H1 có mặt; Bà L, Văn phòng C3, ông V1, bà V2, ông T1, chị N, bà H3 vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày :

Ngân hàng N1–Chi nhánh N2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho bà Châu Thị C vay số tiền là 2.000.000.000 đồng, mục đích vay: Nâng cấp cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống (Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 47H8021284 ngày 08/7/2021); Nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi được phân kỳ trả mỗi 03 tháng/lần vào ngày 12 hàng tháng với số tiền gốc 50.000.000 đồng, lãi trả hàng tháng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất cho vay: 10,5%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả 10% theo Hợp đồng tín dụng số 5911–LAV–202101649 ngày 12/7/2021.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà C đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 177,10m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C3 – Chi nhánh L5 xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 vào ngày 12/7/2021 đứng tên bà Trần Thị Kim T, bà T ủy quyền cho bà C thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 177,10m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, được thể hiện tại hợp đồng ủy quyền số 10881 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/LP/HĐTC, được Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày được ký kết ngày 13/7/2021.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ, bà C đã nhận đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tính đến ngày 27/8/2025, bà C còn nợ Ngân hàng số tiền 2.699.576.162 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 1.835.000.000 đồng;
- Nợ lãi: 671.283.342 đồng;
- Phạt lãi chậm trả: 193. 292.820 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu bà Châu Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là: 2.699.576.162 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 1.835.000.000 đồng;
- Nợ lãi: 671.283.342 đồng;
- Phạt lãi chậm trả: 193. 292.820 đồng.

Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu bà C phải thanh toán cho Ngân hàng phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 28/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng chi nhánh N2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Châu Thị C theo các hợp đồng thế chấp sau để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 ngày 12/7/2021, nhưng Hợp đồng thế chấp số 19/LP/HĐTC được ký kết ngày 13/7/2021. Ngân hàng giải thích như sau:

Do Ngân hàng khi tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng với bà C đã có sai sót khi đánh máy Hợp đồng tín dụng trên nên ngày lập hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 trên ghi là ngày 12/7/2021. Do đó, ông xác định ngày ký kết Hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 và bà Châu Thị C có ngày chính xác là ngày 13/7/2021.

Tại phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ trả nợ lập ngày 15/7/2021, thể hiện bà Châu Thị C được Ngân hàng giải ngân số tiền vay là 2.000.000.000 đồng vào ngày 15/7/2021 và bà C đã nhận đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng, thể hiện tại Chứng từ giao dịch lập ngày 15/7/2021, Giấy rút tiền lập ngày 15/7/2021; Việc bà C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 ngày 12/7/2021 cấp cho bà Trần Thị Kim T (đăng ký biến động trang 4) cho Ngân hàng đã được thực hiện đúng quy trình (Phiếu nhập kho ngày 15/7/2021).

Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp ngày 13/7/2021 và hợp đồng tín dụng ngày 12/7/2021 cho bà C vay tiền, Ngân hàng có đến thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P để xem xét thẩm định, thể hiện tại Biên bản định giá ngày 12/7/2021 và có ghi nhận hiện trạng tài sản gắn liền trên đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, được ký kết giữa Ngân hàng và bà C vào ngày 13/7/2021 và Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà T và bà C ngày 13/7/2021, bà T ủy quyền cho bà C thế chấp thửa đất số 15 trên để vay tiền Ngân hàng là phù hợp, đúng quy định pháp luật, vì tại thời điểm bà C ký kết hợp đồng thế chấp thửa đất số 15 trên cho Ngân hàng, bà C đã được bà T ủy quyền, đồng ý cho bà C thế chấp thửa đất số 15 trên, thể hiện tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10881, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 13/7/2021, tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật, không bị tranh chấp, không có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền; Hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng trên được ký kết giữa Ngân hàng và bà C, đều được Ngân hàng thực đúng theo quy định pháp luật, tài sản thế chấp cũng đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C3 – Chi nhánh L5 và được chứng nhận vào ngày 14/7/2021 nên ngày lập hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng xác định chính xác là ngày 13/7/2021 là phù hợp.

Tại khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp ngày 13/7/2025, có ghi nhận: Các tài sản trên đất thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp nên căn nhà trên thửa đất số 15 cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, tài sản đủ điều kiện nhận làm tài sản bảo đảm, tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên bảo đảm (bà Trần Thị Kim T được cấp Giấy chứng nhận và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 theo đúng quy định).

Giao dịch thế chấp tài sản bảo đảm đã được lập Hợp đồng với đầy đủ nội dung quy định rõ phạm vi, quyền và nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 19/LP/HĐTC ký ngày 13/07/2021 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 và bà Châu Thị C đã được công chứng tại Văn phòng C3, đồng thời giao dịch này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C3 – Chi nhánh huyện L5 hợp pháp.

Ngân hàng khẳng định trong quá trình cấp tín dụng, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản bảo đảm vào ngày 12/7/2021 theo đúng quy định, thời điểm thẩm định có sự hiện diện bà T (chủ sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp, đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2021).

Thêm vào đó, Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo là văn bản ghi nhận sự thỏa thuận về giá trị tài sản giữa Ngân hàng và bên bảo đảm, việc Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ký ngày 12/7/2021 không ảnh hưởng đến giá trị của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Do đó, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 10473, quyền số 11/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2021 vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng ủy quyền, số công chứng 10881, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2021 là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 10886, quyền số 11/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/7/2021 là vô hiệu.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng bà Trần Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Châu Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày (tại hồ sơ):

Bà Châu Thị C và Ngân hàng N1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết hợp đồng tín dụng ghi ngày 12/7/2021. Theo đó, bà C vay số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích vay để nâng cấp cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống, bà C có đăng ký kinh doanh, thể hiện tại Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 47H8021284 do Phòng Tài chính Kế hoạch huyện L cấp ngày 08/7/2021. Lãi suất 10,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và lãi suất có điều chỉnh. Tài sản thế chấp là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 ngày 12/7/2021 cấp cho bà Trần Thị Kim T (đăng ký biến động trang 4), mục đích vay nâng cấp cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống.

Bà C đã trả tiền gốc là 165.000.000 đồng, số tiền gốc còn nợ tính đến ngày 06/11/2023 là 1.835.000.000 đồng.

Bà C thống nhất với Ngân hàng tính đến ngày 24/7/2025, bà C còn nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 25/07/2025 là: 2.664.577.452 đồng. Trong đó:

- + Dư nợ gốc: 1.835.000.000 đồng.
- + Lãi trong hạn là: 608.253.521 đồng.
- + Lãi quá hạn là: 40.409.226 đồng.
- + Lãi chậm trả: 180.914.706 đồng (10%).

Bà C đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Bà C không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Vì, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển

nhượng bên bà L1, ông H đã thực hiện nghĩa vụ chuyển giao đất cho bà T và bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình và tiến hành việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, ngày 13/7/2021 bà T ủy quyền cho bà C thực hiện việc quản lý, sử dụng, định đoạt theo như nội dung Hợp đồng ủy quyền đã được VPCC Trần Đình K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận (số công chứng: 10881, quyển số: 11/2021-TP/CC-SCC/HĐGD).

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim T, bà L trình bày như sau:

Ngày 13/7/2021 bà T (thông qua người ủy quyền là bà Châu Thị C) có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng N1 để bảo đảm cho khoản vay của bà Châu Thị C. Tài sản bảo đảm là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, diện tích 177,1 m² tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Nay bà Châu Thị C không còn khả năng trả nợ ngân hàng, bà T đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo như hợp đồng đã ký kết của 2 bên để trả nợ cho Ngân hàng theo quy định.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà T không đồng ý. Vì:

Vào khoảng tháng 6/2021 vợ chồng bà L1 có nói với bà T về việc gặp khó khăn về tài chính và đang vay thế chấp tại Ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Nếu không thanh toán, sẽ bị Ngân hàng phát mãi tài sản nên vợ chồng bà L1 năn nỉ bà T mua lại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, huyện L để có tiền thanh toán cho Ngân hàng tránh bị nợ xấu. Nghĩ tình chị em bạn dâu với nhau nên bà T đồng ý mua với giá là: 1.809.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm linh chín triệu đồng). Từ ngày 22/6/2021 đến ngày 23/4/2022, bà T đã thanh toán chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của bà T, số tài khoản 19028604006026 và 19028604006034 tại Ngân hàng TMCP K1 cho bà L1 18 lần với tổng số tiền là: 1.809.000.000 đồng (*một tỷ, tám trăm linh chín triệu đồng*) vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, số tài khoản: 617704060116655 tại Ngân hàng TMCP Q2. Cụ thể như sau:

– Ngày 22/6/2021 bà T đã thanh toán chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của bà T, số tài khoản 19028604006026 tại Ngân hàng TMCP K1 cho bà L1 04 lần với tổng số tiền là: 1.100.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm triệu đồng*) vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, số tài khoản: 617704060116655 tại Ngân hàng TMCP Q2 (*đã nộp cho Tòa án bản sao kê của Ngân hàng*). Nội dung chuyển khoản là tất toán khoản vay 0001563008 số tờ 64, thửa đất số 15. Sở dĩ bà T ghi nội dung chuyển khoản này là theo yêu cầu của bà L1, do bà L1 có nói với bà T về việc bà L1 đang vay tiền tại ngân hàng và đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải tất toán hồ sơ mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng được, số tiền còn tất toán gần 1.100.000.000 đồng nên bà T cứ chuyển khoản trước số tiền này để cho bà L1 làm thủ tục tất toán với ngân hàng và rút sổ ra công chứng cho bà T, số còn lại thì thanh toán sau. Việc bà L1 vay cụ thể của ngân hàng N3 thì bà T không biết rõ.

– Từ ngày 14/7/2021 đến ngày 23/4/2022, bà T đã thanh toán chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của bà T, số tài khoản 19028604006034 tại Ngân

hàng TMCP K1 cho bà L1 14 lần với tổng số tiền là: 709.000.000 đồng (*bảy trăm linh chín triệu đồng*) vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, số tài khoản: 617704060116655 tại Ngân hàng TMCP Q2 (V3). Nội dung chuyển khoản là “Linh hung”, nghĩa là bà Thanh thanh T2 tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tờ 64, thửa đất số 15 cho vợ chồng bà L1 ông H (đã cung cấp bảng sao kê của Ngân hàng).

Sau khi vợ chồng bà L1, ông H tắt toán xong với Ngân hàng và đăng ký xóa thế chấp xong, thì ngày 03/7/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương tỉnh C3, số công chứng: 10473, quyển số: 11/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên bà L1, ông H đã thực hiện nghĩa vụ chuyển giao nhà đất cho bà Thanh quản L2, sử dụng. Và bà T đã thực hiện đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất nêu trên và đã ra tên bà T từ ngày 12/7/2021, quá trình thực hiện việc đăng ký biến động này bà L1 ông H không có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc gì.

Đến ngày 13/7/2021, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà Châu Thị C và được Văn phòng công chứng Trần Đình Khương tỉnh C3 chứng thực, số công chứng: 10881, quyển số: 11/2021-TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, khoảng tháng 6/2022 bà L1 đề nghị bà T chuyển nhượng lại thửa đất số 15 trên. Tuy nhiên, bà T cho biết hiện căn nhà và đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể chuyển nhượng, trường hợp bà L1 muốn nhận chuyển nhượng thì bà L1 phải giải ngân toàn bộ số tiền đang vay tại Ngân hàng và thanh toán toàn bộ các khoản phí và lệ phí có liên quan. Để có cơ sở cho việc bà L1 về nói chuyện với gia đình chồng về việc có thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại nhà đất này thì bà L1 và bà T ký biên bản thỏa thuận ghi ngày 25/6/2022.

Nội dung biên bản thỏa thuận ghi ngày 25/6/2022, có thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 15 trên, bà T đã thanh toán tiền cho bên B là bà L1.

Nay, Ngân hàng yêu cầu bà C thanh toán nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng, bà T không có ý kiến. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 64 xã P, bà T đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo như hợp đồng thế chấp bà C đã ký với Ngân hàng để trả nợ.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L1, bà C và bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông thống nhất với lời khai của bà L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2025, như sau: Khoảng tháng 6/2021, bà L1 và ông H (trong thời gian còn vợ chồng, bà L1 và anh H ly hôn vào ngày 27/6/2024) có chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P với giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, bà T trả trước 1.100.000.000 đồng, với hình thức chuyển khoản cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 (V3), vì bà L1 và ông H có vay tiền của V3, thế

chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 15 trên, còn nợ khoảng 1.100.000.000 đồng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 15 trên ra, bà L1 và ông H sang tên cho bà T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 15 trên. Bà T còn nợ bà L1 và ông H 1.700.000.000 đồng, bà L1 và bà T thỏa thuận số nợ 1.700.000.000 đồng trên, bà T phải thanh toán cho bà T trong thời hạn 03 tháng tính từ tháng 6/2021, hết 03 tháng bà T không thanh toán cho bà L1 số nợ 1.700.000.000 đồng trên, thì bà T phải trả lãi cho bà L1 mỗi tháng cho đến khi thanh toán hết số nợ 1.700.000.000 đồng trên. Việc thỏa thuận thời hạn trả số nợ trên không lập giấy tờ, chỉ là thỏa thuận miệng với nhau nên không cung cấp được cho Tòa án, do thời gian đã lâu, bà L1 không nhớ lãi suất mỗi tháng của số nợ 1.700.000.000 đồng nên không cung cấp được cho Tòa án. Tuy nhiên, bà T vẫn chưa thanh toán bà L1 khoản lãi nào.

Đối với số tiền 709.000.000 đồng mà bà L là người đại diện theo ủy quyền của bà T khai bà T đã chuyển cho bà L1 14 lần, từ ngày 14/7/2021 đến ngày 23/4/2022. Ông xác định là không đúng.

Ông thống nhất lời khai của bà L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2025. Ông xác định số tiền 709.000.000 đồng mà bà T chuyển khoản cho bà L1 14 lần, từ ngày 14/7/2021 đến ngày 23/4/2022 (đã cung cấp bảng sao kê của Ngân hàng) là tiền lãi của số tiền 1.350.000.000 đồng mà bà T trả cho bà L1 vay, là tiền mà bà T trả bớt số nợ gốc 1.350.000.000 đồng, là tiền bà T trả cho bà L1 do bà T mượn tạm của bà L1 100.000.000 đồng, là tiền lãi bà T trả cho bà L1 của số nợ 500.000.000 đồng do bà L1 mượn dùm cho bà T. Số tiền 1.350.000.000 đồng bà L1 cho bà T vay, số tiền 100.000.000 đồng bà T mượn tạm của bà L1, số tiền 500.000.000 đồng bà L1 mượn dùm cho bà T đều không có lập giấy tờ vay mượn, chỉ nói miệng nên bà L1 không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án; Số tiền 1.350.000.000 đồng bà L1 cho bà T vay, số tiền 100.000.000 đồng bà T mượn tạm của bà L1, số tiền 500.000.000 đồng bà L1 mượn dùm cho bà T không phải là tiền bà T trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, không liên quan trong vụ án này, bà L1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong khi chờ bà Thanh thanh T2 đủ tiền để bà L1 và ông H bàn giao đất thì hai bên đã có sự thay đổi, đã thỏa thuận lại rằng: Ông H và bà L1 trả lại tiền và cho bà T mượn quyền sử dụng đất để vay ngân hàng (do đã lỡ ký chuyển nhượng và nộp sang tên) và sau này bà T sẽ trả lại, còn bà L1 và ông H vẫn giữ lại đất mà không bàn giao. Hai bên đã đồng ý cùng thực hiện.

Bà L1 chuyển khoản cho bà T số tiền 46.000.000 đồng lúc 07 giờ 40 phút ngày 05/10/2021 là khoản tiền bà L1 hoàn trả cho bà T tiền mua đất, nhà tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, giá 1.100.000.000 đồng, bao gồm: 800.000.000 đồng tiền mặt, 200.000.000 đồng chuyển khoản ngày 03/10/2021 và 54.000.000 đồng tiền lãi mà bà T còn nợ tiền lãi của bà L1, nhưng tiền lãi của số nợ nào và tính lại vào ngày, bà L1 không nhớ nên không cung cấp được cho Tòa án. Bà L1 là người giao trực tiếp cho bà T 800.000.000 đồng tiền mặt, nhưng không lập giấy tờ giao nhận số tiền 800.000.000 đồng trên nên không cung cấp được cho Tòa án. Bà L1 là người chuyển khoản cho bà T số tiền 200.000.000 đồng vào

ngày 03/10/2021. Số tài khoản của bà T là 19028604006034 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1. Nội dung chuyển khoản là: “Em L1 ck”.

Vì vậy cho đến nay, trên thực tế thì bên bà T chưa thanh toán tiền chuyển nhượng theo hợp đồng và bà L1 chưa bàn giao đất cho bà T. Đất hiện nay bà L1 vẫn đang quản lý, sử dụng xuyên suốt.

Tại thời điểm bà T ủy quyền cho bà C thì bà T không phải là chủ sở hữu tài sản, đã không có tài sản để giao dịch, nên việc ủy quyền vô hiệu (Điều 117 Bộ luật dân sự 2015). Từ đó, bà C cũng không có quyền năng thực hiện các giao dịch giữa bà C và ngân hàng liên quan đến tài sản của tôi vì bà C không phải chủ sở hữu, không có tài sản để giao dịch theo đúng quy định của pháp luật (Điều 317 Bộ luật dân sự 2015). Vì vậy các giao dịch liên quan đến tài sản như Biên bản định giá, Hợp đồng thế chấp đều vô hiệu ngay từ khi các bên giao kết vì bà C không có tài sản để giao dịch (bà C không thể thực hiện nghĩa vụ vì có đối tượng không thể thực hiện được).

Việc ngân hàng cho bà C vay tiền, ông không có ý kiến. Nhưng việc ngày 12/7/2021 giữa ngân hàng và bà C lập Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo, trong đó bà C với tư cách là Bên bảo đảm, là hoàn toàn không hợp pháp vì tại thời điểm này bà C không có đầy đủ tư cách để giao dịch, vì đến ngày 13/7/2021 thì bà C mới được nhận ủy quyền của bà T (việc ủy quyền vô hiệu vì bà T không có tài sản để giao dịch do chúng tôi chưa bàn giao, dẫn đến bà T cũng không có tài sản để bàn giao cho bà C theo như thỏa thuận tại văn bản ủy quyền).

Thêm nữa, việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản mà không kiểm tra thực tế tài sản xem có giao dịch được không là sai lầm nghiêm trọng, vì đã không phát hiện rằng “bà C không có tài sản thế chấp”; rằng tài sản đang do vợ chồng bà L1, ông H chiếm hữu, quản lý và sử dụng.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trường hợp bà Châu Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Châu Thị C theo hợp đồng thế chấp số 19/LP/HĐTC ký ngày 13/07/2021, giữa Ngân hàng và Châu Thị C để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Vì thực tế bà L1 và ông H2 chưa chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P cho bà T nên việc nguyên đơn nhận thế chấp thửa đất số 15 để cho bà C vay tiền là không đúng.

Vì lẽ trên, bà L1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án:

– Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 10473, quyển số 11/2021–TP/CC–SCC/HĐGD ngày 03/7/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và bà Trần Thị Kim T tại Văn phòng C3, do hợp đồng chưa được hai bên thực hiện nghĩa vụ với nhau, mục đích của hai bên đều không đạt được.

– Tuyên bố hợp đồng ủy quyền, số công chứng 10881, quyển số 11/2021 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 13/7/2021, được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T và bà Châu Thị C tại Văn phòng C3 là vô hiệu, do có đối tượng không thể thực hiện được, vi phạm điều cấm của luật – bà T không phải là chủ sở hữu tài sản.

– Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 10886, quyển số 11/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/7/2021, được ký kết giữa Ngân

hàng N1 – Chi nhánh N2 tại Văn phòng C3 là vô hiệu, do có đối tượng không thể thực hiện được, vi phạm điều cấm của luật – bà C không phải là chủ sở hữu tài sản. Ngày 12/7/2021, giữa Ngân hàng N1 và bà C lập biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo, trong đó bà C với tư cách là bên bảo đảm là không hợp pháp, vì tại thời điểm này bà C không có đầy đủ tư cách để giao dịch, vì đến ngày 13/7/2021 bà C mới được nhận ủy quyền của bà T, việc ủy quyền vô hiệu vì bà T không có tài sản để giao dịch do bà L1, ông H chưa bàn giao, dẫn đến bà T không có tài sản để bàn giao cho bà C theo thỏa thuận tại văn bản ủy quyền. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản, không kiểm tra thực tế tài sản xem có giao dịch được không là sai lầm nghiêm trọng, vì đã không phát hiện bà C không có tài sản thế chấp mà tài sản do bà L1, ông H quản lý, sử dụng nên hợp đồng thế chấp trên vô hiệu.

Vì ngày ký kết hợp đồng tín dụng là ngày 12/7/2021, lập sau ngày ký kết hợp đồng thế chấp ngày 13/7/2021 là không đúng. Hợp đồng thế chấp phải được ký kết trước khi ký kết hợp đồng tín dụng; Tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng thì bà C không phải là chủ sở hữu theo luật định, vi phạm điều cấm của luật; Ông xác định, trước khi cho bà C vay tiền, Ngân hàng A không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, vì trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P có 01 căn nhà, nhưng trong hợp đồng thế chấp không thể hiện có 01 căn nhà trên thửa đất số 15 trên.

Trong vụ án này, bà L1 không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 3.000.000.000 đồng trên (gồm 2.800.000.000 đồng tiền nợ gốc và 200.000.000 đồng tiền lãi cộng dồn), số tiền 1.350.000.000 đồng mà bà T nợ của bà L1, để bà L1 và bà T tự giải quyết với nhau.

Sau khi bà L1, ông H và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, huyện L và đến ngày 12/7/2021, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 15 trên. Ông H và bà L1 không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại về việc bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 15 trên. Nhưng đến ngày 13/12/2023, khi Tòa án đến xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 15 trên, bà L1 mới biết thửa đất số 15 trên sẽ bị Ngân hàng phát mãi thi hành án đối với số nợ của bà C nên bà L1 đã nộp đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết.

Bà L1 biết việc bà T ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà C thế chấp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, huyện L để vay tiền Ngân hàng A. Nhưng ông không biết ông H có biết hay không nên không cung cấp được cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày (tại hồ sơ):

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10473, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 03/07/2021: Căn cứ theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, ông Nguyễn Thanh H và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là chủ sử dụng thửa đất số 15; tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 do Ủy ban Nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/10/2012, số vào sổ cấp GCN: CH 00912. Ngày 03/07/2021, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và bà Trần Thị

Kim T yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Các bên tham gia giao kết đã cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan để công chứng hợp đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Đối với hợp đồng ủy quyền số công chứng 10881, quyền số 11/2021 TP/CC- SCC/HĐGD chứng nhận ngày 13/07/2021: Ngày 13/07/2021, bà Trần Thị Kim T và bà Châu Thị C đến Văn phòng và yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền theo phạm vi ủy quyền nêu tại điều 2 của hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 15; tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 đã cập nhật tên chủ sử dụng đất là bà Trần Thị Kim T vào ngày 12/07/2021. Sau đó cùng ngày, bà Châu Thị C đến Văn phòng và yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N1 – chi nhánh N2 do ông Dương Văn C1 là người đại diện, bên thế chấp là bà Trần Thị Kim T do bà Châu Thị C đại diện theo ủy quyền. Các bên tham gia hợp đồng có cung cấp tất cả giấy tờ liên quan đến việc giao kết các hợp đồng nêu trên. Các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện và bà Trần Thị Kim T đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền, bà Châu Thị C đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Công chứng viên đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia các hợp đồng nêu trên. Người yêu cầu công chứng, công chứng viên và Văn phòng G đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định pháp luật về công chứng và pháp luật khác có liên quan đến việc giao kết hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 về việc hủy các hợp đồng công chứng nêu trên, Văn phòng không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 vì Văn phòng đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh Quốc V1 trình bày (tại hồ sơ):

Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ số tiền hùn để nhận chuyển nhượng, ông áng chừng khoảng vài trăm triệu. Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P, ông không nhớ chính xác thỏa thuận giữa bà L1 và bà T. Ông thống nhất theo lời trình bày là 1.809.000.000 đồng. Ông không trực tiếp đứng ra giao dịch mà bà T là người trực tiếp đứng ra giao dịch với bà L1, ông đưa số tiền hùn cho bà T tự giao với bà L1, ông V1 không can thiệp suốt quá trình nhận chuyển nhượng đất.

Sau khi bàn bạc với bà T, ông V1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà L1, sẽ để cho bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 trên, do ông không thuận tiện đi lại.

Sau khi hùn tiền cùng bà T, trong vòng khoảng 02 tháng bà T đề nghị hoàn lại phần tiền mà ông đã hùn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 15 trên.

Bà T đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông. Ông không giao dịch gì với bà L1. Hiện trong phần đất thuộc thửa 15 trên không còn phần tiền nào của ông. Ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L1, toàn bộ vấn đề về việc hùn tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 15 trên là ông làm việc, giao dịch với bà T, không thông qua bà L1.

Trong vụ án này, ông không yêu cầu độc lập. Ông đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết V2 trình bày (tại hồ sơ):

Hiện bà đang sinh sống tại căn nhà và đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P. Căn nhà do con bà là chị Nguyễn Thị Huỳnh N đứng tên thuê của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 từ ngày 18/02/2024, với số tiền thuê hàng tháng do chị N thanh toán với bà L1. Khi đi thuê nhà, mẹ con bà và ông Nguyễn Ngọc T1 (là người chung sống như vợ chồng với bà, không đăng ký kết hôn), cùng sửa chữa lại căn nhà gồm: S nước toàn bộ căn nhà, thay toàn bộ dụng cụ nhà vệ sinh, đóng vách ngăn buồng bằng sắt và ván ép, thay gắn toàn bộ đèn sinh hoạt gia đình, tổng chi phí sửa sang lại căn nhà thuê khoảng 10.000.000 đồng, do chị N chi trả.

Trong vụ án này, bà không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu nào khác đối với số tiền 10.000.000 đồng bỏ ra để sửa sang lại nhà ở. Trường hợp sau này, Tòa án giải quyết giao nhà, đất cho ai, thì bà sẽ trả lại nhà, đất và thanh lý hợp đồng thuê với chị L1 và anh H, bà không tranh chấp gì trong vụ án này. Sau này, nếu cần thiết bà sẽ khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê bằng một vụ kiện khác.

Bà đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 trình bày (tại hồ sơ):

Hiện nay ông đang sinh sống cùng bà Ngô Thị Tuyết V2 như vợ chồng (không đăng ký kết hôn) tại căn nhà trên thửa đất số 5, tờ bản đồ số 64, xã P. Căn nhà do Nguyễn Thị Huỳnh N (con ruột của bà V2) thuê của bà L1 và ông H vào ngày 18/02/2024. Khi thuê có lập hợp đồng thuê do chị N đứng tên thuê. Khi ông, bà V2 và chị N chuyển về đây sinh sống, thì căn nhà thuê đã cũ nên chúng tôi xin phép sửa lại căn nhà, gồm: S nước toàn bộ căn nhà, thay toàn bộ dụng cụ nhà vệ sinh, đóng vách ngăn buồng bằng sắt và ván ép, thay gắn toàn bộ đèn sinh hoạt gia đình, tổng chi phí sửa sang lại căn nhà thuê khoảng 10.000.000 đồng, do chị N chi trả.

Nay ông biết được nhà và đất ông, bà V2, chị N thuê đang tranh chấp tại Tòa án, thì ông có ý kiến như sau:

Ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu nào khác đối với số tiền 10.000.000 đồng sửa lại căn nhà thuê. Trường hợp sau này, Tòa án giao nhà, đất cho ai, thì ông sẽ giao trả lại nhà đất và gia đình ông sẽ thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà L1 và ông H. Sau này, nếu cần thiết ông sẽ khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê bằng một vụ án khác.

Ông đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày (tại hồ sơ):

Chị là con ruột của bà Ngô Thị Tuyết V2. Hiện nay, chị đang sống cùng bà V2 trên căn nhà và đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P. Căn nhà do chị và bà V2 thuê của bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Chị đứng tên trong hợp đồng thuê ngày 18/02/2024. Hàng tháng, chị đóng tiền thuê. Số tiền 10.000.000 đồng sửa sang lại nhà thuê, là tiền của chị bỏ ra đưa cho bà V2 sửa. Chị được biết hiện nay căn nhà và đất gia đình chị thuê đang có tranh chấp tại Tòa án. Chị không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu nào khác đối với số tiền 10.000.000 đồng bỏ ra để sửa sang lại nhà ở.

Theo hợp đồng thuê, thì thời hạn 01 năm tính từ ngày 18/02/2024. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án giao nhà và đất cho ai, thì chị sẽ giao trả nhà và đất cho người đó và thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà L1 và ông H.

Trong vụ án này, chị không có tranh chấp gì. Trường hợp sau này cần thiết, chị sẽ khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê với bà L1 bằng một vụ án khác.

Chị đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H3 trình bày:

Vừa qua bà có nhận được Giấy triệu tập ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến Tòa án để làm việc về vụ án kinh doanh thương mại, thụ lý số 31/2023/TLST-KDTM ngày 11/10/2023, tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng N1 khởi kiện bà Châu Thị C. Trong vụ án này bà Nguyễn Thị Mỹ L1 tham gia tố tụng với vai trò là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Tuy nhiên trước đây bà có ký hợp đồng thuê nhà với bà L1 nên bà chỉ là người làm chứng cho bà L1 sự việc là:

Ngày 15/3/2020, bà có ký hợp đồng thuê nhà của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 với thời hạn là 05 (năm) năm, kể từ ngày ký là 15/3/2020. Đến khoảng tháng 07/2022 do dịch C2, bà không kinh doanh được nên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn với bà L1. Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, hai bên chỉ thỏa thuận trực tiếp với nhau chứ không lập biên bản ghi nhận. Giữa bà và bà L1 tới nay không còn liên quan gì về quyền và nghĩa vụ với nhau trong Hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Do bà bận việc cá nhân và cũng không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án nên bằng đơn này kính đề nghị tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng, đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt bà trong toàn bộ quá trình tố tụng theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1 Luật sư Vũ Mạnh H1 trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Thanh H, không bổ sung gì thêm.

Quyết định của Bản án sơ thẩm:

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai đã căn cứ:

Căn cứ các Điều 299, 303, 321, 322, 323; Điều 463, 466; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”; Điều 49, Điều 52 Nghị Định số 21/2021/NĐ-CP ngày 15/5/2021 về “Hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng N1.

Buộc bà Châu Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là 2.699.576.162 đồng (hai tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi hai đồng). Trong đó:

- Nợ gốc: 1.835.000.000 đồng (một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu đồng);
- Nợ lãi: 671.283.342 đồng (sáu trăm bảy mươi một triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng);
- Phạt lãi chậm trả: 193.292.820 đồng (một trăm chín mươi ba triệu hai trăm chín mươi hai nghìn tám trăm hai mươi đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu Tòa án:

– Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 10473, quyển số 11/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và bà Trần Thị Kim T tại Văn phòng C3 là vô hiệu;

– Tuyên bố hợp đồng ủy quyền, số công chứng 10881, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2021, được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T và bà Châu Thị C tại Văn phòng C3 là vô hiệu;

– Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 10886, quyển số 11/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/7/2021, được ký kết giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 tại Văn phòng C3 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là ông Nguyễn Thanh B kháng cáo đề nghị sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ L1:

Các bên xác lập tất cả các giao dịch đều vào ngày 12/7/2021 chứ không phải ngày 13/7/2021, bởi vì không có chuyện chưa có hợp đồng thế chấp đã cho vay và hợp đồng thế chấp là vào ngày 12, phụ lục nhận tiền vay cũng là vào ngày 12. Tại phiên tòa, bên ngân hàng thừa nhận sai sót, đã tự sửa nhưng lại chỉ sửa trong hợp đồng thế chấp chứ không sửa các hợp đồng còn lại là không

thuyết phục, tính nguyên vẹn của chứng cứ không còn. Tài liệu Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp là vào ngày 12. Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm cũng là ngày 12, thời điểm này bà C không có tài sản gì, tài sản này vẫn do bà L1 quản lý sử dụng, nhưng đến ngày 13 bà T mới ủy quyền tài sản cho bà C.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà T, bà T mới chỉ thanh toán được 1,1 tỷ đồng. Tuy nhiên các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà T có xác nhận đã nhận lại tiền, ông Hồ Thanh Q1 V1 người hùn tiền mua đất chung với bà T cũng thừa nhận đã nhận lại tiền. Hai bên cũng chưa giao nhận đất. Như vậy hợp đồng chưa được thực hiện, không còn giao dịch mua bán. Ngoài ra, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 100 triệu đồng là tròn thuế, trái quy định pháp luật.

Từ những chứng cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1.

5. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, nhận thấy:

1. Về tính hợp pháp của các hợp đồng

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa (03/7/2021):

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Kim T được công chứng hợp pháp, các bên tự nguyện giao kết. Sau khi ký, bà T đã được cơ quan đăng ký sang tên ngày 12/7/2021 – phát sinh hiệu lực pháp luật về quyền sử dụng đất (Điều 188 Luật Đất đai 2013).

Đối với Hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 ngày 12/7/2021

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 ngày 12/7/2021 (thực tế ký ngày 13/7/2021) được giao kết giữa các bên có đủ điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, đã được thực hiện, giải ngân hợp pháp. Mặc dù có sai sót về ngày tháng ký hợp đồng, phía Ngân hàng cũng thừa nhận là do lỗi đánh máy nhưng thực tế hợp đồng công chứng vào ngày 13/01/2021 nên không làm thay đổi bản chất giao dịch. Do đó, không có căn cứ tuyên hợp đồng tín dụng vô hiệu.

Mặt khác, Hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 thực tế ký ngày 12/7/2021, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp ký ngày 13/7/2021, đăng ký thế chấp vào sổ ngày 14/7/2021, ngân hàng giải ngân ngày 15/7/2021 thì Hợp đồng tín dụng cũng không vô hiệu và tài sản bảo đảm vẫn được bảo đảm cho khoản vay tại thời điểm giải ngân vì theo quy định của Bộ luật dân sự thì tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai (Điều 295); Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc ... (Điều 297); ... biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký (Điều 298); Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký (Điều 319).

Vì vậy, ngày 12/7/2021 ký hợp đồng tín dụng: có hiệu lực về cam kết cho vay nhưng chưa có tài sản bảo đảm; Ngày 13/7/2021 ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp: Phát sinh quyền đại diện hợp pháp, hợp đồng thế chấp có hiệu lực nội bộ; Ngày 14/7/2021 đăng ký giao dịch bảo đảm: Tài sản bắt đầu có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba; Ngày 15/7/2021 ngân hàng giải ngân: Tại thời điểm này, biện pháp bảo đảm đã hợp lệ, nên hợp đồng tín dụng không vô hiệu.

Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2021 (bà T ủy quyền cho bà C thế chấp): Lập tại Văn phòng công chứng, nội dung không trái luật, tại thời điểm này bà T đã được cấp Giấy chứng nhận, đủ tư cách pháp lý của bên ủy quyền. Không có chứng cứ cho thấy việc ủy quyền bị hủy bỏ, giả tạo hay bị vô hiệu theo Điều 117 BLDS 2015. Vì vậy Hợp đồng ủy quyền hợp pháp.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà C và Ngân hàng A ký ngày 13/7/2021, có công chứng và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L5 ngày 14/7/2021, ngày 15/7/2021, ngân hàng giải ngân, như vậy Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, Ngân hàng là bên nhận thế chấp hợp pháp.

2. Về yêu cầu độc lập của bà L1

Bà L1 và bà T có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hợp đồng được công chứng, chứng thực phù hợp Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 502 BLDS 2015. Nên việc bà L1 cho rằng đã trả 1.100.000.000 đồng cho bà T để mua lại thửa đất và đưa ra giấy thỏa thuận không làm thay đổi quyền sử dụng thửa đất của người có tên trên giấy chứng nhận, bà T vẫn là chủ sử dụng hợp pháp cho đến khi có quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền. Bà L1 không chứng minh được giao dịch giữa bà và bà T bị hủy bỏ bằng văn bản hoặc có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, đã đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp. Việc bà L1 tiếp tục quản lý tài sản không làm thay đổi quyền sở hữu đã đăng ký của bà T. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L1.

Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 299, 303, 321, 322, 323; Điều 463, 466; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 27 Luật Đất Đai năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”; Điều 49, Điều 52 Nghị Định số 21/2021/NĐ-CP ngày 15/5/2021 về “Hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng N1.

Buộc bà Châu Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là 2.699.576.162 đồng (hai tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi hai đồng). Trong đó:

- Nợ gốc: 1.835.000.000 đồng (một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu đồng);
- Nợ lãi: 671.283.342 đồng (sáu trăm bảy mươi một triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng);
- Phạt lãi chậm trả: 193.292.820 đồng (một trăm chín mươi ba triệu hai trăm chín mươi hai nghìn tám trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/8/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Châu Thị C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202101649 ngày 12/7/2021 cho đến khi bà C thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà C thanh toán hết các khoản nợ trên cho Ngân hàng N1, Ngân hàng N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bên thế chấp là bà Châu Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 539324 vào ngày 12/7/2021 đứng tên bà Trần Thị Kim T.

Trường hợp bà C không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng nói trên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 15, tờ bản đồ số 64, xã P và tài sản có trên đất, gồm: 01 căn nhà, công trình phụ trên đất được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 10886, quyền số 11/2021 TP/CC – SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 13/7/2021 ngày 13/7/2021, được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu Tòa án:

– Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 10473, quyền số 11/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2021, được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và bà Trần Thị Kim T tại Văn phòng C3 là vô hiệu;

– Tuyên bố hợp đồng ủy quyền, số công chứng 10881, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2021, được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T và bà Châu Thị C tại Văn phòng C3 là vô hiệu;

– Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 10886, quyền số 11/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/7/2021, được ký kết giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh N2 tại Văn phòng C3 là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng:

– Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Châu Thị C chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng, Ngân hàng N1 đã tạm nộp, buộc bà C hoàn trả lại Ngân hàng N1 số tiền 800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

– Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 chịu 480.500 đồng chi phí thu thập tài liệu chứng cứ (bà L1 đã nộp xong).

– Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 35.175.380 đồng (bà L1 đã nộp xong).

4. Về án phí:

– Bà Châu Thị C thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

– Hoàn trả Ngân hàng N1 36.307.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001278 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2);

– Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015478 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2). Bà L1 đã nộp đủ án phí.

– Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001688 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà L1 đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV2 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV2 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thị Thu Hương