

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 05/2026/KDTM-PT

Ngày: 30 -01- 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết

Bà Lưu Thị Thu Hường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc:* Bà Phan Thị Ngọc Châu
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 05/2025/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắc Lắc, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắc Lắc bị nguyên đơn đơn Ngân hàng TMCP Á kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Á (A2)

- Địa chỉ: D N, phường B, Tp ..

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng giám đốc - Ngân hàng TMCP Á.

Đại diện khởi kiện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Phó Giám đốc phòng quản lý nợ A2;

Đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm V – Chức vụ: Nhân viên quản lý nợ A2, có mặt.

Địa chỉ: 152-154-156 Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Công ty TNHH Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh T – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số A, thôn C, xã E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Trần Văn V1, sinh năm 1958 và bà Nông Thị S, sinh năm 1958

Đại diện theo ủy quyền của bà Nông Thị S1: Ông Trần Văn V1, có mặt

Trú tại: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S: Bà Nguyễn Thị Thu T1 – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ, có mặt.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Dương Minh T, sinh năm 1969 và bà Nông Thị Hồng H, sinh năm 1975

Trú tại: Thôn T, xã X, tỉnh Khánh Hòa, đều vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T2 – chức vụ: Chủ tịch UBND xã, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày:

Ngân hàng TMCP Á (A2) cấp tín dụng cho Công ty TNHH Đ căn cứ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức Số BMT.DN.05170113 ngày 17/01/2013.

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DAL.DN.051701 13/SĐBS-01 ngày 30/01/2013: về việc sửa đổi bổ sung điều khoản số tiền vay và biện pháp bảo đảm. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DAL.DN.05170113/SĐBS-02 ngày 26/02/2013: về việc sửa đổi bổ sung điều khoản số tiền vay và biện pháp bảo đảm, chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng cho vay: Ngày 17/01/2013 là 110.000.000 đồng; Ngày 30/01/2013 là 2.250.000.000 đồng; Ngày 26/02/2013 là 450.000.000 đồng.

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh trong nước phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng.

Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng.

Phương thức giải ngân được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể:

Thời hạn cho vay: Được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ và tối đa không quá 06 tháng. Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể: Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, A2 đã giải ngân cho Công ty TNHH Đ bằng hai Khế ước nhận nợ như sau:

Số BMT.DN.05170113/01. Số tham chiếu: 153284649. Ngày 18/01/2013, số tiền giải ngân là 110.000.000 đồng. Thời hạn cho vay từ ngày 18/01/2013 đến ngày 18/7/2013. Lãi suất trong hạn: 15,25 %/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng đầu tiên. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LS13 + 5.2%/năm + 0.3%/năm + Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả: 10%/năm.

Số BMT.DN.05170113/02. Số tham chiếu: 153961599. Ngày 30/01/2013, số tiền giải ngân là 2.140.000.000 đồng. Thời hạn cho vay từ ngày 30/01/2013 đến ngày 30/7/2013. Lãi suất trong hạn: 14,71 %/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LS13 + 5.66%/năm + 0.3%/năm + Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả: 10%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Đ đã trả nợ cho ngân hàng A2 theo các hạn mức tín dụng, nên ngân hàng A2 đã giải chấp trả lại cho Công ty TNHH Đ 02 tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số U 183354 do UBND thành phố B cấp ngày 15/4/2002 và giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BB 221624 do UBND huyện B cấp ngày 22/6/2010.

Dư nợ chưa trả. Tính đến ngày 03/07/2024, Công ty TNHH Đ còn nợ ngân hàng A2 theo các khế ước nhận nợ sau:

1. Khế ước nhận nợ số 153284649 là 81.409.734 đồng (trong đó nợ gốc 10.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn 873.667 đồng; lãi quá hạn 70.036.067 đồng).

2. Khế ước nhận nợ số 153961599 là 222.006.592 đồng (trong đó nợ gốc 40.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 3.085747 đồng; lãi quá hạn 175.704.006 đồng; phạt chậm trả lãi 3.216.839).

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20c, địa chỉ: Xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Minh T và bà Nông Thị Hồng H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 802284, do UBND huyện B cấp ngày 28/06/2004, cập nhật chủ sử dụng đất ngày 27/11/2012. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba DAL.BD.CN.05170113 ngày 17/01/2013 được công chứng tại Phòng C tỉnh Đắk

Lắc, số công chứng 000216; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B, tỉnh Đắk Lắk ngày 17/01/2013.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để vay vốn bổ sung số DAL.BĐ.CN.05170113/CCBS-01 ngày 30/01/2013 được công chứng tại Phòng C tỉnh Đắk Lắk, số công chứng 000390.

Cam kết thế chấp tài sản ngày 17/01/2013. Bảo lãnh của ông Dương Minh T và bà Nông Thị Hồng H theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 30/01/2013. Theo đó, bên bảo lãnh đồng ý trả thay cho bên được cấp tín dụng (Công ty TNHH Đ) các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với A2 khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Nay ngân hàng A2 đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty TNHH Đ trả ngay cho A2 tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 03/07/2024 là 303.416.326 đồng (Bằng chữ: Ba trăm lẻ ba triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, ba trăm hai mươi sáu đồng), trong đó gồm: Nợ gốc 50.500.000 đồng, lãi trong hạn 3.959.414 đồng, lãi quá hạn 245.740.073 đồng, phạt chậm trả lãi 3.216.839 đồng và phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng và Khế ước nhận nợ, tính từ ngày 04/07/2024 đến ngày trả hết nợ.

Nếu Công ty TNHH Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20c, diện tích 910m²; địa chỉ đất: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Minh T và bà Nông Thị Hồng H. Đồng thời, bên bảo lãnh là ông Dương Minh T và bà Nông Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ký ngày 30/01/2013 cho đến khi Công ty TNHH Đ trả hết nợ.

Đối với đơn kiện yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S thì ngân hàng A2 có ý kiến như sau:

- Giao dịch thế chấp Thửa đất số 237 có hiệu lực pháp luật: Theo quy định tại khoản 20 Điều 3 Luật Đất đai 2003 thì Giấy chứng nhận số X 802284 là giấy chứng nhận do Nhà nước cấp để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất (vợ chồng ông T). Vì vậy, A2 đã căn cứ vào Giấy chứng nhận nêu trên để quyết định nhận thế chấp Thửa đất số 237 từ vợ chồng ông T là hoàn toàn đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003. Hợp đồng thế chấp Thửa đất số 237 đã được công chứng, đăng ký thế chấp nên đã phát sinh hiệu lực, kể cả hiệu lực đối kháng với người thứ ba, theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai 2003 và Điều 10, Điều 11 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm A2 nhận thế chấp tài sản, Tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan Đăng ký đất đai đều xác

nhận các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch và tài sản không có thông tin ngăn chặn, tranh chấp. Vì vậy, A2 không có thẩm quyền hay nghĩa vụ phải xem xét lại giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận cũng như xác định chủ sở hữu, sử dụng không được công nhận trên Giấy chứng nhận khi nhận thế chấp tài sản. Từ nội dung nêu trên cho thấy A2 đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp Thửa đất số 237 từ vợ chồng ông T. Giao dịch thế chấp giữa A2 và vợ chồng ông T đã có hiệu lực pháp luật và chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015.

- Ngân hàng A2 là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp tài sản:

Thứ nhất, A2 đã thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp. Mặc dù tại thời điểm A2 nhận thế chấp Thửa đất số 237 (năm 2013), pháp luật không quy định ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp phải xác minh, làm rõ mối quan hệ giữa chủ sở hữu với chủ thể khác đang quản lý, sử dụng tài sản đó, nhưng trước khi nhận thế chấp tài sản từ vợ chồng ông T thì A2 đã thực hiện thẩm định Thửa đất số 237 (có biên bản thẩm định) và ghi nhận trên thửa đất này có nhà do ông T cho bên thứ ba mượn (thuê) để ở. Tại thời điểm thẩm định và trong suốt quá trình A2 nhận thế chấp, Thửa đất số 237 không phát sinh bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào từ bên thứ ba, kể cả vợ chồng ông V1. Việc vợ chồng ông V1 ở trên tài sản là thỏa thuận riêng (nếu có) giữa các đương sự này, không liên quan và không ảnh hưởng đến giao dịch thế chấp giữa vợ chồng ông T với A2. A2 cũng không biết, không thể biết và không buộc phải biết về giao dịch, thỏa thuận (nếu có) liên quan đến tài sản khi nhận thế chấp.

Thứ hai, A2 ngay tình khi nhận thế chấp: Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu; và theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính thì thế chấp là giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện. Như vậy, quyền lợi của Ngân hàng là người thứ ba ngay tình sẽ được bảo đảm (giao dịch không bị vô hiệu) khi đáp ứng hai điều kiện sau: (i) tài sản đã được đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và (ii) người nhận chuyển giao tài sản căn cứ vào việc đăng ký tài sản để thực hiện giao dịch. Trong vụ việc này, Thửa đất số 237 đã được cấp Giấy chứng nhận số X 802284 cho vợ chồng ông T, và A2 đã căn cứ Giấy chứng nhận này để quyết định nhận thế chấp tài sản là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật (giao dịch thế chấp được công chứng, đăng ký thế chấp đã chứng minh Thửa đất số 237 có đầy đủ điều kiện giao dịch theo quy định của Luật Đất đai như A2 phân tích ở trên). Đồng thời, A2 không biết, không thể biết, không có trách nhiệm phải biết về giao dịch trước đó liên quan đến Thửa đất số 237.

Từ nội dung nêu trên cho thấy A2 là bên nhận thế chấp hợp pháp và ngay tình đối với Thửa đất số 237 từ vợ chồng ông T (giao dịch thế chấp không bị vô hiệu). Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì chủ sở hữu

không có quyền đòi tài sản từ người thứ ba ngay tình nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Do đó, yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V1, bà S không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn Công ty TNHH Đ, người đại diện theo pháp luật của công ty ông Dương Minh T, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị Hồng H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có yêu cầu độc lập ông Trần Văn V1 trình bày:

Tôi quen biết ông Dương Minh T là do con trai tôi, Trần Chiến H1 lái xe ô tô cho ông T, thời gian đó ông T làm giám đốc Công ty Đ. Thời điểm đó ông T có đề nghị với tôi là cần có địa điểm bán vật liệu xây dựng nên ngỏ ý mượn giấy chứng nhận QSD đất của gia đình tôi để ký kết với Công ty cung cấp vật liệu xây dựng. Tôi nói giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại ngân hàng N còn nợ khoảng 50.000.000 đồng chưa trả, thì ông T nói cho tôi mượn 50.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận QSD đất ra cho ông T mượn trong thời gian 01 năm rồi trả lại, vì vậy tôi đã đồng ý.

Ngày 12/11/2012 giữa tôi với ông Dương Minh T có viết giấy cho mượn giấy chứng nhận QSD đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004, ông T nói mục đích mượn giấy chứng nhận QSD đất của tôi là đưa cho Công ty cung cấp vật liệu xây dựng biết địa điểm, để công ty cung cấp vật liệu.

Trong giấy cho mượn giấy chứng nhận QSD đất thì thời gian cho mượn là 01 năm, từ ngày 12/11/2012 đến ngày 12/11/2013 nhưng đến ngày 12/11/2013 không thấy ông T trả lại giấy chứng nhận QSD đất, tôi có đến nhà ông T ở thôn C, xã T thì không gặp, tôi điện thoại thì không liên lạc được, qua tìm hiểu thì biết ông T đã chuyển đi nơi khác sinh sống.

Gia đình tôi chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Dương Minh T tại UBND xã T, bà Nông Thị S là đồng bào dân tộc thiểu số nghe, nói tiếng kinh không rành, bà S từ trước đến nay không biết chữ. Vì vậy, tôi khẳng định chữ viết Nông Thị S trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/11/2012 tại UBND xã T đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20C, diện tích 910m² theo giấy chứng nhận QSD đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 không phải của bà S; còn chữ ký của tôi trong hợp đồng có thể là của tôi, vì trong thời gian đó ông T có nhờ tôi ký một số giấy tờ (hợp đồng) để mở đại lý bán Vật liệu xây dựng nên tôi có ký nhưng không đọc, vì trước đó tôi đã cho ông T mượn giấy chứng nhận QSD đất. Gia đình tôi không hề biết việc ông Dương Minh T đã thế chấp QSD đất của gia đình tôi để vay tiền tại ngân hàng TMCP Á. Ngày 22/11/2024 Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn xuống nhà tôi tiến hành xem xét,

thẩm định tại chỗ tài sản thì tôi mới biết ông T đã thế chấp QSD đất của gia đình tôi để vay tiền tại ngân hàng Á.

Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/11/2012 giữa ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S với ông Dương Minh T. Đồng thời hủy biên động trang 03 trong giấy chứng nhận QSD đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ký xác nhận ngày 17/01/2013.

Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp QSD đất của người thứ ba giữa ông Dương Minh T, bà Nông Thị Hồng H với Ngân hàng TMCP Á (A2) ngày 17/01/2013, đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20c, diện tích 910m², tại thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Trần Văn V1 đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S: Bà Nguyễn Thị Thu T1 – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk, đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Trần Văn V1.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 184, Điều 185, Điều 203 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng: khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 299, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự;

Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A2).

Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh T, bà Nông Thị Hồng H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Á (A2) số nợ gốc 50.500.000 đồng (năm mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A2) về số tiền lãi 252.961.326 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 cho hộ ông Trần Văn V1, thay đổi biên động chủ sở hữu do Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận ngày 27/12/2012 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất ngày 17/01/2013.

2. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V1.

- Tuyên bố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S và ông Dương Minh Thành L1 ngày 22/11/2012, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ 20c, diện tích 910m², tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Tuyên bố, hợp đồng thế chấp QSD đất của người thứ ba để vay vốn bổ sung số: DAL.BĐ.CN.05170113/CCBS-01 ngày 30/01/2013 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Á (A2) – Chi nhánh Đ1 và bên thế chấp ông Dương Minh T, bà Nông Thị Hồng H vô hiệu.

Ngân hàng TMCP Á (A2) – Chi nhánh Đ1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn V1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 cho hộ ông Trần Văn V1.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

- Kiến nghị Chi nhánh V2 đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk xóa biên động trang 03 trong giấy chứng nhận QSD đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 cho hộ ông Trần Văn V1, thay đổi biên động chủ sở hữu do Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận ngày 27/12/2012 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất ngày 17/01/2013 theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S có trách nhiệm liên hệ đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2025 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng thay đổi một phần nội dung đơn kháng cáo, không đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần quyết định của bản án về số nợ gốc, các nội dung còn lại thì giữ nguyên kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm các con của ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S bao gồm Trần Thị S2 sinh năm 1984, Trần Tuấn A sinh năm 1986, Trần Chiến Hữu sinh năm 1993, Trần Hữu P1 sinh năm 1997, Trần Văn A1 sinh năm 2000 đều làm đơn trình bày thống nhất như lời trình bày của ông V1, bà S, đơn từ chối tham gia tố tụng và đơn xin xét xử vắng mặt; bà Trần Kim H2 sinh năm 1989 đã chết ngày 02/7/2024, có trích lục khai tử kèm theo.

Tại đơn trình bày bà Trần Thị S2, ông Trần Tuấn A, ông Trần Chiến H1 trình bày:

Các ông bà là thành viên trong hộ gia đình sở hữu thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20c tại thôn A, xã T, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì các ông bà mới biết thửa đất đã được chuyển nhượng sang tên ông T và ông T mang thửa đất đi thế chấp vay ngân hàng. Các ông bà xác định bà Nông Thị S

không biết, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Thửa đất trên vẫn do bố mẹ các ông bà quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á - Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn thay đổi một phần nội dung đơn kháng cáo, không yêu cầu phúc thẩm xem xét lại khoản tiền gốc nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.2] Về lãi suất: Quá trình tham gia tố tụng ông Trần Văn V1 làm đơn áp dụng thời hiệu khởi kiện với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty Đ. Bản án sơ thẩm áp dụng thời hiệu không chấp nhận yêu cầu về lãi suất của ngân hàng là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông V1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Minh T. Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng xác định nghĩa vụ trả nợ giữa Công Ty Đ với Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V1 nên ông V1 không có quyền yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng tín dụng. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ngân hàng sửa bản án về lãi suất.

Tại cấp phúc thẩm Ngân hàng cung cấp chứng từ thể hiện tổng dư nợ đến ngày đến ngày 30/01/2025 của Công ty Đ là 321.587.098 đồng. Trong đó nợ gốc 50.500.000 đồng, lãi trong hạn 3.959.414 đồng, lãi quá hạn 263.351.273 đồng, phạt chậm trả 3.776.411 đồng. Do đó, cần buộc Công ty Đ và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh T, bà Nông Thị Hồng H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi là 321.587.098 đồng.

[2.3] Xét kháng cáo của Ngân hàng cho rằng Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình khi nhận tài sản thế chấp nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V1. HĐXX thấy rằng:

[2.3.1] Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ 20c do UBND huyện B cấp ngày 28/6/2004 cho hộ Trần Văn V1 nên đây là tài sản chung của hộ gia đình ông Trần Văn V1, việc xác lập giao dịch liên quan đến tài sản này phải được sự thống nhất của bà S và các con.

Biên bản làm việc ngày 06/5/2025 (BL 149) ông V1 xác định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất hộ gia đình ông gồm vợ chồng ông và các con đã thành niên Trần Thị S2 sinh năm 1984, Trần Tuấn A sinh năm 1986, Trần Kim H2 sinh năm 1989, Trần Chiến Hữu sinh năm 1993. Tại giấy xác nhận nơi cư trú ngày 03/4/2023 do ông V1 cung cấp thể hiện hộ gia đình ông V1 tại thời điểm xác nhận gồm các con H2, H1, P. Như vậy, có căn cứ để xác định ngày 22/11/2012 khi lập hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hộ gia đình của ông V1 có các thành viên khác đã trên 18 tuổi nhưng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là chưa đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong gia đình. Cấp sơ thẩm không đưa các con ông V1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã khắc phục nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Bà Nông Thị S là dân tộc thiểu số, ông V1 và các thành viên trong gia đình đều xác định bà nghe nói chưa thành thạo tiếng phổ thông và không biết chữ, chữ viết chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của bà S.

Ông V1 cho rằng vào ngày 12/11/2012 giữa ông với ông T có thỏa thuận ông T cho ông V1 mượn 50.000.000 đồng trả vào ngân hàng để lấy GCNQSDĐ thế chấp ở ngân hàng và ông V1 cho ông T mượn giấy chứng nhận QSD đất thời hạn là 01 năm từ ngày 12/11/2012 đến ngày 12/11/2013 để ông T mượn địa điểm ký kết với Công ty cung cấp vật liệu xây dựng, hết thời hạn ông T trả lại giấy chứng nhận QSD đất còn ông V1 trả lại cho ông T 50.000.000 đồng chứ giữa các bên không thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất. Đến khi ngân hàng khởi kiện thì ông mới biết ông T đã hoàn tất thủ tục sang tên ông T và ông T mang thửa đất gia đình ông đang quản lý đi thế chấp vay tiền của ngân hàng.

HĐXX thấy rằng quá trình tham gia tố tụng ông V1 cung cấp tài liệu chứng cứ là giấy cho mượn quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 giữa ông T và ông V1. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định nhưng bị đơn Công ty Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh T đồng thời là đại diện theo pháp luật của Công Ty Đ và bà Nông Thị Hồng H vắng mặt. Tòa án đã căn cứ vào các tài liệu do các đương sự khác xuất trình để làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp. Hơn nữa, thực tế thửa đất do gia đình ông V1 quản lý, sử dụng canh tác trên đất từ trước đến nay chưa chuyển giao cho ai. Do đó, lời trình bày của ông V1 là có cơ sở.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V1 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S và ông

Dương Minh Thành L1 ngày 22/11/2012, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ 20c, diện tích 910m² vô hiệu là có căn cứ quy định tại các điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, phần nhận định của bản án xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo là chưa phù hợp và phần quyết định của bản án không nêu căn cứ điều luật áp dụng nên cấp phúc thẩm cần bổ sung.

[2.3.2] Ngân hàng cho rằng đã thực hiện thẩm định thửa đất, có biên bản thẩm định và ghi nhận trên thửa đất có nhà do ông T mượn để ở. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để xác định quá trình Ngân hàng xem xét thẩm định đang có người quản lý, sử dụng tài sản trên đất và người này biết việc ông T, bà H thế chấp tài sản này. Bản án sơ thẩm xác định Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015; mục 1 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC; mục 1, phần III Giải đáp số 02/2021/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao và tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk về lãi suất.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại:

[3.1] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về lãi suất nên cần sửa án phí sơ thẩm.

Buộc Công ty TNHH Đ phải chịu 16.079.354 đồng án phí sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Á không phải chịu án phí sơ thẩm. Được nhận lại 7.585.000 đồng (bảy triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0004950 ngày 22/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên Ngân hàng TMCP Á không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á - Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk về lãi suất.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 184, Điều 185, Điều 203 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

Áp dụng: khoản 3 Điều 40, các điều 117, 122, 123, điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 299, Điều 319, Điều 323, Điều 429, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A2).

Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh T, bà Nông Thị Hồng H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Á (A2) tổng cộng 321.587.098 đồng (*ba trăm hai mươi một triệu, năm trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm chín mươi tám đồng*). Trong đó, nợ gốc 50.500.000 đồng, lãi suất 271.087.098 đồng.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A2) về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 cho hộ ông Trần Văn V1, thay đổi biến động chủ sở hữu do Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận ngày 27/12/2012 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất ngày 17/01/2013.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V1.

- Tuyên bố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S và ông Dương Minh Thành L1 ngày 22/11/2012, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ 20c, diện tích 910m², tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Tuyên bố, hợp đồng thế chấp QSD đất của người thứ ba để vay vốn bổ sung số: DAL.BĐ.CN.05170113/CCBS-01 ngày 30/01/2013 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Á (A2) – Chi nhánh Đ1 và bên thế chấp ông Dương Minh T, bà Nông Thị Hồng H vô hiệu.

Ngân hàng TMCP Á (A2) – Chi nhánh Đ1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn V1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 cho hộ ông Trần Văn V1.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

- Kiến nghị Chi nhánh V2 đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk xóa biên động trang 03 trong giấy chứng nhận QSD đất số X 802284 cấp ngày 28/6/2004 cho hộ ông Trần Văn V1, thay đổi biên động chủ sở hữu do Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận ngày 27/12/2012 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất ngày 17/01/2013 theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn V1, bà Nông Thị S có trách nhiệm liên hệ đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), tạm ứng chi phí tố tụng.

4. Về án phí Kinh doanh thương mại:

4.1 Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH Đ phải chịu 16.079.354 đồng án phí sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Á được nhận lại 7.585.000 đồng (bảy triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0004950 ngày 22/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

4. 2 Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Á được nhận lại 3.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006288, ngày 12/6/2025 (Bon Không K Hiệu nộp) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Đắk Lắk.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 2;
- Phòng Thi hành án khu vực 2;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

