

Bản án số: 202/2026/DS-PT

Ngày: 09 - 4 - 2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng
thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hải Âu

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2026/TLPT-DS ngày 28-01-2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 28-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2026/QĐ-PT ngày 23-02-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; địa chỉ: tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Hàn Ngọc V** - chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Trần Thị Thu H** - chức danh: Giám đốc **Trung tâm Q1**. Văn bản ủy quyền ngày 04-01-2021.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: ông **Vương Quốc H1**, sinh năm 1997; địa chỉ: **số A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh**. Văn bản ủy quyền ngày 02-02-2026.

2. *Bị đơn*: ông **Lê Văn V1**, sinh năm 1991 và bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1993; địa chỉ: **tổ dân phố G, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

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

+ Ông **K**, sinh năm 1950 và bà **K1**, sinh năm 1956; địa chỉ: **thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

+ Ông **K2** và bà **K3**; địa chỉ: **thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

+ **Văn phòng C**; địa chỉ: **thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Ngô Văn T** - chức vụ: Trưởng Văn phòng.

+ **Văn phòng C** (nay là **Văn phòng C**); địa chỉ: **thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Mậu A** - chức vụ: Trưởng Văn phòng.

+ **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L**;

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Văn P** - chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Trung K4**, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh **Văn phòng C**; địa chỉ: **thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

+ Ông **Lê Duy H3** và bà **Trần Thị Thanh T1**; địa chỉ: **thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

+ Ông **Phạm Quốc T2** và bà **Đào Thị Thu N**; địa chỉ: **thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

+ Bà **K5**; địa chỉ: **thôn C (P), xã P, tỉnh Lâm Đồng**.

+ Ông **Vũ Đình H4** và bà **Vũ Thị M**; địa chỉ: **thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

+ Bà **Lê Thị O**; địa chỉ: **thôn G, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Q**.

Ông **H1**, bà **O** có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Đỗ Tiến Đ** trình bày: ngày 24/6/2020, **Ngân hàng TMCP Q** (gọi tắt là Ngân hàng) và vợ chồng ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** ký hợp đồng tín dụng số 5928060.20 với nội dung Ngân hàng cho ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** vay 700.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn mua máy móc thiết bị đầu tư chăm sóc vườn cà phê kinh doanh khai thác hạt; thời hạn vay 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 27/6/2025; lãi suất tại thời điểm giải ngân 11.7%/năm, lãi suất này Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.5%/năm; trả nợ gốc ngày 09/6/2021 trả 140.000.000 đồng; ngày 09/6/2022 trả 140.000.000 đồng; ngày 09/6/2023 trả 140.000.000 đồng; ngày 09/6/2024 trả 140.000.000 đồng; ngày 27/6/2025 trả 140.000.000 đồng, trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 09. Ngày 27/6/2020, Ngân hàng giải ngân cho ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5928060(1).20 với số tiền 700.000.000 đồng, theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông **V1**, bà **H2** thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1680, tờ bản đồ 4, **thôn T, xã T, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 cấp ngày 13/02/2015 cập nhật tặng cho toàn bộ diện tích 867m² cho ông **Lê Văn V1**. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày 24/6/2020; số công chứng 4037, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 25/6/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6361425.20SP ngày 24/6/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ phát sinh. Vì vậy, Ngân hàng chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 09/4/2021. Ngân hàng đơn đốc tạo điều kiện nhiều lần ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** thanh toán khoản vay nhưng ông **V1**, bà **H2** không thanh toán cho Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện buộc ông **V1**, bà **H2** phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn 39.428.904 đồng, lãi quá hạn 561.887.123 đồng và tiền lãi chậm trả lãi 14.799.693 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi 1.316.115.720 đồng và tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29/11/2025 cho đến khi ông **V1**, bà **H2** thanh toán xong toàn bộ khoản

nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, trường hợp ông **V1**, bà **H2** không trả nợ hoặc không trả hết nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1680, tờ bản đồ 4, địa chỉ **thôn T, xã T, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015, cập nhật ngày 25/5/2020 cho ông **Lê Văn V1**. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ trên thì bên vay vốn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** trình bày: ngày 24/6/2020 vợ chồng ông, bà và **Ngân hàng TMCP Q** ký hợp đồng tín dụng số 5928060.20 với nội dung Ngân hàng cho vợ chồng ông, bà vay 700.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn mua máy móc thiết bị đầu tư chăm sóc vườn cà phê kinh doanh khai thác hạt; thời hạn vay 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 27/6/2025; lãi suất tại thời điểm giải ngân 11.7%/năm, lãi suất này Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.5%/năm; trả nợ gốc ngày 09/6/2021 trả 140.000.000 đồng; ngày 09/6/2022 trả 140.000.000 đồng; ngày 09/6/2023 trả 140.000.000 đồng; 09/6/2024 trả 140.000.000 đồng; ngày 27/6/2025 trả 140.000.000 đồng, trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 09. Ngày 27/6/2020 Ngân hàng giải ngân cho ông, bà theo đơn đề nghị của **Ngân hàng K7** nhận nợ số 5928060(1).20 với số tiền 700.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này ông và vợ đứng tên vay giúp chị gái của ông là bà **Lê Thị O**. Đến hạn trả nợ do bà **O** không có tiền trả cho vợ chồng ông, bà nên vợ chồng ông, bà không thể trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả lãi thì vợ chồng ông, bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà **Lê Thị O**: bà là chị gái của ông **Lê Văn V1**, số tiền 700.000.000 đồng vợ chồng ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** vay của **Ngân hàng TMCP Q** là do ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** đứng tên vay giúp bà. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông **V1**, bà **H2** dùng để thế chấp vay vốn Ngân hàng là của bà. Nguyên nhân do trước đây, bà cho bà **T1** vay 700.000.000 đồng sau vài tháng bà **T1** không có tiền trả nhưng bà **T1** có 04 thửa đất đứng tên bà **T1** có cầm

vay nóng ở bà **Đào Thị Thu N** 1.780.000.000 đồng nên bà **T1** nói bà lấy sổ ra và trừ vào 700.000.000 đồng, bà đồng ý đưa số tiền bà **T1** vay bà **N** để lấy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sang tên cho em trai là **Lê Văn V1** để nhờ vay giúp cho bà 700.000.000 đồng tại Ngân hàng. Khi bà **N** giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà biết đất tại **thôn T, xã T** còn cụ thể vị trí thửa đất thì bà không nắm rõ. Ngân hàng khởi kiện ông **V1**, bà **H2** phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn 39.428.904 đồng, lãi quá hạn 561.887.123 đồng và tiền lãi chậm trả lãi 14.799.693 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi 1.316.115.720 đồng, thì bà có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thay cho em bà là ông **V1**, bà **H2**. Tuy nhiên, vợ chồng ông bà **K2, K3** và bà **K5** phải trả cho bà số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi suất trong vòng 05 năm thì bà đồng ý sang tên lại toàn bộ 04 thửa đất cho vợ chồng ông **K**, bà **K1**.

Ông **K**, bà **K1**: ông bà có vay của bà **K5**; địa chỉ: **thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng** số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm, hai bên có thỏa thuận lãi suất 10.000 đồng/01 triệu/01 tháng khi vay ông bà có đưa cho bà **K3** và bà **K5** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp cho ông **K** ngày 13/02/2015. Khi vay bà **K3** dẫn ông bà đến **Văn phòng C** làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Vũ Đình H4** mục đích để ông **H4** đứng ra vay vốn cho vợ chồng ông, bà, còn khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Vũ Đình H4** thì ông, bà không đọc nội dung hợp đồng như thế nào vì ông bà nghe bà **K5** nói ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **Vũ Đình H4** để ông **H4** đứng ra vay ngân hàng thì vợ chồng ông bà vay được vốn nhiều hơn do tin tưởng bà **K5** nên ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng. Từ thời điểm vay tiền của bà **K5** đến nay thì vợ chồng ông, bà vẫn đóng tiền lãi cho bà **K5** đến tháng 3/2021. Tiền lãi do bà **K5** đến lấy trực tiếp hoặc bà **K5** nói vợ chồng ông, bà chuyển khoản cho ông **Nguyễn Duy B** sau đó vợ chồng ông nhờ con gái **K6** chuyển khoản cho ông **Nguyễn Duy B** để ông **Nguyễn Duy B** chuyển lại cho bà **K5** tiền lãi.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1680, tờ bản đồ 4, diện tích 867m², tọa lạc tại **thôn T, xã T, huyện L** cho ông **Lê Duy H3**; bà **Đào Thị Thu N**; bà **Lê Thị O**; ông **Lê Văn V1** thì ông bà không biết những người này là ai và ông bà cũng không chuyển nhượng đất cho những người này mà đều do bà **K5** và ông **Vũ Đình H4** tự ý chuyển nhượng cho những người này; hiện nay toàn bộ diện tích đất này vẫn do vợ chồng ông, bà quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Do bản tính thật thà, thiếu hiểu biết nên ông, bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế ông, bà không chuyển nhượng đất cho ông H4. Mục đích của ông, bà chỉ để vay tiền và không bàn giao đất cho bà K5 cũng như ông Vũ Đình H4 và những người khác trên thực địa. Sau 05 năm theo thỏa thuận trong hợp đồng vay ông K, bà K1 thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi cho bà K5. Nay vợ chồng ông, bà được biết ông V1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1680, tờ bản đồ 4, diện tích 867m², tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L để vay vốn Ngân hàng nên vợ chồng ông K, bà K1 yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng vợ chồng ông K, bà K1 và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Đình H4 được công chứng tại Văn phòng C ngày 18/5/2019; hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 từ ông K sang cho ông Vũ Đình H4 ngày 07/6/2019.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Vũ Đình H4; bà Vũ Thị M và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Duy H3 được công chứng tại Văn phòng C ngày 23/5/2019; hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 từ ông Vũ Đình H4 sang cho ông Lê Duy H3.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng là ông Lê Duy H3; bà Trần Thị Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị Thu N được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/9/2019; hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 từ ông Lê Duy H3 sang cho bà Đào Thị Thu N ngày 29/10/2019.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Phạm Quốc T2, bà Đào Thị Thu N và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị O được công chứng tại Văn phòng C ngày 02/12/2019; hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV của giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 từ bà Đào Thị Thu N sang cho bà Lê Thị O ngày 09/12/2019.

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên tặng cho là bà Lê Thị O và bên nhận tặng cho là ông Lê Văn V1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 12/5/2020; hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 từ bà Lê Thị O tặng cho ông Lê Văn V1 ngày 25/5/2020.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày 24/6/2020 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q và bên thế chấp là ông Lê Văn V1 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất 1680, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 867m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 ngày 13/02/2015 được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/6/2020. Buộc Ngân hàng TMCP Q trả lại cho vợ chồng ông, bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 ngày 13/02/2015 được cấp cho ông K.

Bà K3, bà ông K2: ông, bà có vay khoản vay 50.000.000 đồng trong khoản vay 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông bà K, K'Ngều vay của bà K5 khi vay hai vợ chồng ông, bà cùng ông K, K1 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng Công chứng Ngô Văn T đưa cho bà K5 để bà K5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ai thì ông, bà không biết. Do ông K, bà K1 vay 150.000.000 đồng ở ngân hàng không có tiền trả nên vợ chồng ông bà giới thiệu vay của bà K5 và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng Công chứng thì ông K, bà K1 có ký với người nhận chuyển nhượng một cam kết trong vòng 06 năm bên chuyển nhượng phải trả lại đất cho ông K, bà K1 và ông K, K1 có nghĩa vụ trả lại 200.000.000 đồng, trong đó vợ chồng ông bà vay cùng 50.000.000 đồng. Ông bà đồng ý trả cho ông K, bà K1 50.000.000 đồng và tiền lãi. Đối với, giấy cam kết trả lại đất giữa ông K, bà K1 và bên nhận chuyển nhượng chỉ là viết tay với nhau, không được công chứng ông, bà hiểu là sau 06 năm ông K, bà K1 trả 200.000.000 đồng và tiền lãi thì bên nhận chuyển nhượng phải chuyển nhượng lại đất cho ông K, bà K1.

Ông Lê Duy H3, bà Trần Thị Thanh T1: vào ngày 23/5/2019, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 867m² thửa 1680, tờ bản đồ 4, xã T, huyện L của ông Vũ Đình H4, bà Vũ Thị M, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, sau đó điều chỉnh sang tên cho ông, bà trên giấy chuyển nhượng đất, giá trị chuyển

nhượng thực tế 1.200.000.000 đồng nhưng ông, bà chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 70.000.000 đồng. Ông, bà đã thanh toán tiền cho ông H4, bà M.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông, bà được chỉ vị trí đất. Sau đó ông, bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bà Đào Thị Thu N, ông Phạm Quốc T2 với giá 1.000.000.000 đồng. Tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông Lê Văn V1 và Ngân hàng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, bà K1 với những người liên quan trong đó có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4, bà M với ông, bà; giữa ông, bà với bà Đào Thị Thu N, ông Phạm Quốc T2 thì ông, bà không đồng ý. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4, bà M với ông, bà thì ông, bà yêu cầu ông H4, bà M trả cho ông bà 1.200.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng; nếu hủy hợp đồng giữa ông, bà với bà Đào Thị Thu N, ông Phạm Quốc T2 thì ông, bà sẽ trả tiền cho bà N, ông T2.

Văn phòng C: trình tự, thủ tục công chứng đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho cùng với yêu cầu của ông K, bà K1 cụ thể như sau: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng vợ chồng ông K, bà K1 và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Đình H4 được công chứng tại Văn phòng C ngày 18/5/2019, số công chứng 1794, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Vũ Đình H4; bà Vũ Thị M và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Duy H3 được công chứng tại Văn phòng C ngày 23/5/2019, số công chứng 1885, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Lê Duy H3; bà Trần Thị Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng bà Đào Thị Thu N được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/9/2019, số công chứng 3370, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Phạm Quốc T2, bà Đào Thị Thu N và bên

nhận chuyển nhượng bà **Lê Thị O** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 02/12/2019, số công chứng 4364, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp ngày 13/02/2015 bên tặng cho bà **Lê Thị O** và bên nhận tặng cho ông **Lê Văn V1** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 12/5/2020, số công chứng 1393, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

Vào ngày 18/5/2019, **Văn phòng C** có thực hiện yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **K**, bà **K1** và bên nhận chuyển nhượng ông **Vũ Đình H4**. Hai bên xuất trình những giấy tờ cần thiết có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 23/5/2019, ông **Vũ Đình H4** cùng vợ mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông **Vũ Đình H4** và yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Huy D**.

Ngày 26/9/2019, ông **Lê Huy D** cùng vợ bà **Trần Thị Thanh T1** đến Văn phòng với yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng bà **Đào Thị Thu N** cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mang tên ông **Lê Huy D**.

Ngày 02/12/2019, ông **Phạm Quốc T2** cùng vợ **Đào Thị Thu N** đến Văn phòng với yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà **Lê Thị O** cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mang tên bà **Đào Thị Thu N**.

Ngày 12/5/2020, bà **Lê Thị O** đến Văn phòng với yêu cầu lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bên nhận tặng cho ông **Lê Văn V1**.

Sau khi các bên mang giấy tờ, Công chứng viên đã kiểm tra thông tin các giấy tờ có liên quan đầy đủ hợp lệ và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Công chứng viên còn kiểm tra các điều kiện khác như: các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công chứng viên đã giao cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng. Sau khi lập hợp đồng xong, Công chứng viên cho các bên đọc hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng không có ý kiến gì thêm và đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng

nói trên. Công chứng viên đã đối chiếu chứng minh nhân dân bản chính, dấu vân tay của các bên đầy đủ, chữ ký và dấu điểm chỉ đúng chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên trong văn bản nên Văn phòng đã công chứng hợp đồng và phát hành theo đúng quy định của pháp luật. Việc lập hợp đồng nói trên Văn phòng Công chứng thực hiện hoàn toàn đúng ý chí của các bên và đúng theo quy định của pháp luật.

Liên quan đến việc các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Văn phòng Công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C: về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp số 6361425.20 ngày 24/6/2020.

Ngày 25/6/2020, ông **Lê Văn V1** đến Văn phòng Công chứng yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 giữa bên thế chấp ông **Lê Văn V1** và bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L**. Giấy tờ của bên thế chấp bao gồm: 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên **Lê Văn V1**; 01 sổ hộ khẩu số 393201808, chủ hộ ông **Lê Văn T3** mà ông **Lê Văn V1** là thành viên trong hộ khẩu; 01 văn bản thỏa thuận về tài sản của ông **Lê Văn V1** và bà **Nguyễn Thị H2** (vợ); biên bản định giá tài sản đảm bảo; 05 bản chính hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 được **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp ngày 13/02/2015 đứng tên ông **K** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích từ ông **K** sang tên ông **Vũ Đình H4** ngày 22/5/2019; được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích từ ông **Vũ Đình H4** sang tên ông **Lê Huy D** ngày 07/6/2019; được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích từ ông **Lê Huy D** sang tên bà **Đào Thị Thu N** ngày 29/10/2019; được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích từ bà **Đào Thị Thu N** sang tên bà **Lê Thị O** ngày 09/12/2019; được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** cập nhật tặng cho toàn bộ diện tích từ bà **Lê Thị O** sang cho ông **Lê Văn V1** ngày 25/5/2020. Sau khi kiểm tra toàn bộ thông tin trên giấy chứng nhận không sửa chữa, nội dung rõ ràng, phù hợp với các thông tin trong giấy chứng nhận với chứng minh nhân dân chủ sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, biên bản định giá. Kiểm tra thông tin trên hệ thống của sở tư pháp không có biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời của các cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, ông **Lê Văn V1** được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật, chủ thể ông **Lê Văn V1** có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Giấy tờ của bên nhận thế chấp đã được đăng ký ở **Văn phòng C** trước đó. Như vậy, việc yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn V1** và bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L** hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Văn phòng C tiến hành soạn thảo lời công chứng, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả pháp lý của hợp đồng thế chấp, bên thế chấp hiểu và đồng ý. Bên thế chấp đã ký vào từng trang, điểm chỉ trang cuối của hợp đồng thế chấp. Bên nhận thế chấp đã ký trước vào từng trang hợp đồng này và mẫu chữ ký, mẫu con dấu đúng với mẫu đã ký tại **Văn phòng C**, Công chứng viên kiểm tra lần cuối cùng ký tên, đóng dấu và phát hành.

Như vậy, về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp số 6361425.20 ngày 24/6/2020 được **Văn phòng C** chứng nhận ngày 25/6/2020 số công chứng 4037, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD thì Văn phòng đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng năm 2014.

Đối với việc ông **K**, bà **K1** yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 6361425.20 ngày 24/6/2020 được **Văn phòng C** chứng nhận ngày 25/6/2020, số công chứng 4037, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp ông **Lê Văn V1** và bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L** được Văn phòng Công chứng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị giữ nguyên hợp đồng thế chấp giữa ông **Lê Văn V1** và **Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L** số 6361425.20 ngày 24/6/2020 được **Văn phòng C** chứng nhận ngày 25/6/2020, số công chứng 4037, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Chi nhánh **Văn phòng C** (nay là khu vực) Lâm Hà giải quyết hồ sơ như sau: hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 giữa ông **K**, bà **K1** sang ông **Vũ Đình H4** đối với thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 04, xã **T**, theo hợp đồng chuyển nhượng số 1794, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 18/5/2019; hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 giữa ông **Vũ Đình H4**, bà **Vũ Thị M** sang ông **Lê Huy D** đối với thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 04, xã **T**, theo hợp đồng chuyển nhượng số 1885, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 23/5/2019; hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 giữa ông **Lê Huy D**, bà **Trần Thị Thanh T1** sang bà **Đào Thị Thu N** đối với thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 04, xã **T**, theo hợp đồng chuyển

nhượng số 3370, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 26/9/2019; hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 giữa ông Phạm Quốc T2, bà Đào Thị Thu N sang bà Lê Thị O đối với thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 04, xã T, theo hợp đồng chuyển nhượng số 4364, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 02/12/2019; hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất năm 2020 giữa bà Lê Thị O sang ông Lê Văn V1 đối với thửa đất 1680, tờ bản đồ 04, xã T theo hợp đồng chuyển nhượng số 1393, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 12/5/2020.

Hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất năm 2020 đối với thửa số 1680, tờ bản đồ số 04, xã T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 của Ngân hàng TMCP Q và Văn phòng C, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020;

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ:

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất; chi nhánh thực hiện giải quyết hồ sơ đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất; Chi nhánh thực hiện giải quyết hồ sơ theo đúng quy định tại Điều 61, Điều 81 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ không phát sinh tình tiết bị hạn chế quyền theo Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Khi Tòa án xem xét có đủ cơ sở tuyên hủy việc cập nhật biến động, Chi nhánh sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực thi hành.

Toà án đã mở phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 28-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/11/2025) lãi trong hạn 39.428.904 đồng, nợ lãi quá hạn 561.887.123 đồng và tiền lãi chậm trả lãi 14.799.693 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi 1.316.115.720 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày

24/6/2020 giữa ngân hàng TMCP Q và vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/6/2020 số công chứng 4037, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà K1 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng vợ chồng ông K, bà K1 và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Đình H4 được công chứng tại Văn phòng C ngày 18/5/2019, số công chứng 1794, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Vũ Đình H4, bà Vũ Thị M và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Huy D được công chứng tại Văn phòng C ngày 23/5/2019, số công chứng 1885, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Lê Duy H3, bà Trần Thị Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng bà Đào Thị Thu N được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/9/2019, số công chứng 3370, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông Phạm Quốc T2, bà Đào Thị Thu N và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị O được công chứng tại Văn phòng C ngày 02/12/2019, số công chứng 4364, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 13/02/2015 bên tặng cho bà Lê Thị O và bên nhận tặng cho ông Lê Văn V1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 12/5/2020, số công chứng 1393, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày 24/6/2020 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP Q** và bên thế chấp ông **Lê Văn V1** đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất 1680, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại **xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng** với diện tích 867m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 ngày 13/02/2015 được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 25/6/2020, số công chứng 4370, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc **Ngân hàng TMCP Q** phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp cho ông **K** ngày 13/02/2015.

Hộ ông **K** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản trên đất, yêu cầu hủy bỏ việc cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **L** và các cơ quan liên quan căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết hủy các nội dung điều chỉnh các đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đã đăng ký tại trang 3, trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BY081669 do **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp cho ông **K** ngày 13/02/2015 đối với diện tích 867m², thửa 1680, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại **xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng**.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04-12-2025, nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Q** kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

Đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6361425.20SP ngày 24-6-2020 được công chứng ngày 25-6-2020 tại **Văn phòng C**, tỉnh Lâm Đồng giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị O** đề nghị xem xét khoản nợ của ông **K**, bà **K1** trong vụ án. Trong trường hợp, ông **K**, bà **K1** thanh toán cùng với ông **Lê Văn V1** số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất cho nguyên đơn; số tiền còn lại bà đồng ý thanh toán cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Q**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2**; ông **K**, bà **K1**; ông **K2**, bà **K3**; ông **Lê Duy H3**, bà **Trần Thị Thanh T1**; ông **Phạm Quốc T2**, bà **Đào Thị Thu N**; bà **K5**; ông **Vũ Đình H4**, bà **Vũ Thị M** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đủ điều kiện để Hội đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi xét xử sơ thẩm đối với các hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đương sự không có kháng cáo. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày 24/6/2020 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP Q** và bên thế chấp ông **Lê Văn V1** đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 1680, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại **xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng** với diện tích 867m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 ngày 13/02/2015 được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 25/6/2020, số công chứng 4370, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, về quan hệ tín dụng của hợp đồng tín dụng số 5928060.20 ngày 20/6/2020 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất của ông **K**, bà **K1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày cấp ngày 13/02/2015, cập nhật thay đổi cho ông **Lê Văn V1**. Sau đó, ông **V1** sử dụng toàn bộ tài sản này để thế chấp cho **Ngân hàng TMCP Q**. Nguyên đơn cho rằng quá trình cho vay, khi thẩm định tài sản thế chấp để cho vay bị đơn ông **V1**, bà **H2** có nhờ ông **Vũ Đình H4** chồng bà **Lê Thị O** (chị

ruột của ông **V1**) đến chỉ tài sản thế chấp nên nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục liên quan đến tài sản thế chấp và tiến hành đăng ký thế chấp theo giao dịch bảo đảm, nên đề nghị duy trì hợp đồng thế chấp nói trên để đảm bảo cho khoản nợ vay. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến. Qua xem xét các chứng cứ, hồ sơ thẩm định tài sản cho vay và lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì tại thời điểm thẩm định tài sản cho vay ông **K**, bà **K1** đang quản lý, sử dụng đất và trên tài sản thế chấp có 02 căn nhà ông **K**, bà **K1** ở cùng các con từ đó cho đến nay, Như vậy, tại thời điểm nhận tài sản thế chấp thì ngân hàng đã không xem xét và xác minh đầy đủ ai là người đang sinh sống trên các tài sản này nên việc thế chấp trên vô hiệu theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và hành chính cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông **V1**, bà **H2** là có căn cứ.

Tại phiên tòa, bà **Lê Thị O** là chị ruột của ông **Lê Văn V1** cho rằng bà nhận toàn bộ tài sản trên của ông **Phạm Quốc T2**, bà **Đào Thị Thu N** và trước đó giữa ông **T2**, bà **N** có vay mượn của nhiều người, bà **O** cũng trong mối quan hệ vay mượn. Tuy nhiên, sau khi bà **O** làm thủ tục sang nhượng nhờ ông **V1** đứng tên, nhưng hồ sơ vụ án không thể hiện việc bà **O** nhờ ông **V1**, bà **H2** đứng tên để vay vốn ngân hàng nên không có căn cứ xem xét.

[2.3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **K**, bà **K1** có yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **K**, bà **K1** với ông **Vũ Đình H4**; giữa ông **Vũ Đình H4**, bà **Vũ Thị M** với ông **Lê Huy D**; giữa ông **Lê Huy D**, bà **Trần Thị Thanh T1** với bà **Đào Thị Thu N**; giữa bà **Đào Thị Thu N**, ông **Phạm Quốc T2** với bà **Lê Thị O**; hủy hợp đồng tặng cho giữa bà **Lê Thị O** với ông **Lê Văn V1**; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn V1** với **Ngân hàng TMCP Q** như phân tích tại mục [2.2] của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng; hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông **V1**, bà **H2** là có căn cứ. Tuy nhiên, trong đơn yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **K**, bà **K1** đều thừa nhận để thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng trên xuất phát từ việc trước đó ông **K**, bà **K1** có vay của ông **K2**, bà **K3** số tiền 200.000.000 đồng và các tài liệu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Trong vụ án này, giữa ông **D**, bà **N**, bà **O**,

ông **V1** không có tranh chấp và không khởi kiện yêu cầu ông **K2**, bà **K3** nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng vụ án khác là không triệt để vụ án đối với quan hệ vay giữa Ngân hàng và bị đơn vì trên thực tế nguyên đơn là người bị thiệt hại đối với số tiền vay xuất phát từ các giao dịch trên, do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên trong quan hệ vay, quan hệ chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hủy hợp đồng thế chấp cần buộc ông **K**, bà **K1** có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng 200.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc là phù hợp.

Cụ thể, số tiền các bên có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng đối với khoản vay 700.000.000 đồng, trong đó ông **K**, bà **K1** sử dụng 200.000.000 đồng từ quan hệ vay trước đó để làm thủ tục chuyển nhượng nên có nghĩa vụ trả 200.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi trên số tiền 200.000.000 đồng cho đến khi thành xong khoản nợ trên cho Ngân hàng. Sau khi ông **K**, bà **K1** thanh toán xong 200.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Tòa án cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Phần 500.000.000 đồng còn lại cùng lãi suất phát sinh thì ông **V1**, bà **H2** có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

[2.4] Đối với những người vay ông **D**, bà **N**, bà **O**, ông **V1**, ông **K2**, bà **K3** có tranh chấp về khoản vay được giải quyết bằng vụ án khác, trong đó có tính số tiền ông **K**, bà **K1** đã thanh toán cho Ngân hàng.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ thế chấp như đã nhận định.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 28-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/11/2025) lãi trong hạn 28.163.502 đồng, nợ lãi quá hạn 401.347.945 đồng và tiền lãi chậm trả lãi 10.571.209 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi 940.082.656 đồng.

Buộc vợ chồng ông K, bà K1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/11/2025) lãi trong hạn 11.265.402 đồng, nợ lãi quá hạn 160.539.178 đồng và tiền lãi chậm trả lãi 4.228.484 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi 376.033.064 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2 đối với nghĩa vụ chịu lãi trên số tiền 500.000.000 đồng; vợ chồng ông K, bà K1 đối với nghĩa vụ chịu lãi trên số tiền 200.000.000 đồng, còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5928060.20 ngày 24/6/2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2 trên số tiền nợ gốc chưa trả, cho đến khi trả xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày 24/6/2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và vợ chồng ông Lê Văn V1, bà Nguyễn Thị H2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/6/2020 số công chứng 4037, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà K1 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Tuyên:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp

ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng vợ chồng ông **K**, bà **K1** và bên nhận chuyển nhượng ông **Vũ Đình H4** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 18/5/2019, số công chứng 1794, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông **Vũ Đình H4**; bà **Vũ Thị M** và bên nhận chuyển nhượng ông **Lê Duy H3** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 23/5/2019, số công chứng 1885, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng là ông **Lê Duy H3**; bà **Trần Thị Thanh T1** và bên nhận chuyển nhượng bà **Đào Thị Thu N** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 26/9/2019, số công chứng 3370, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ngày 13/02/2015 bên chuyển nhượng ông **Phạm Quốc T2**, bà **Đào Thị Thu N** và bên nhận chuyển nhượng bà **Lê Thị O** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 02/12/2019, số công chứng 4364, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ngày 13/02/2015 bên tặng cho bà **Lê Thị O** và bên nhận tặng cho ông **Lê Văn V1** được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 12/5/2020, số công chứng 1393, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6361425.20 ngày 24/6/2020 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** và bên thế chấp ông **Lê Văn V1** đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng** với diện tích 867m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 ngày 13/02/2015 được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 25/6/2020, số công chứng 4370, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ông **K**, bà **K1** thanh toán xong tiền gốc và tiền lãi như nghĩa vụ tại mục 1. Buộc **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ông **K** ngày 13/02/2015 bản chính cho ông **K**, bà **K1**.

Ông **K**, bà **K1** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản trên đất, yêu cầu hủy bỏ

việc cập nhật biên động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **L** và các cơ quan liên quan căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết hủy các nội dung điều chỉnh các đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đã đăng ký tại trang 3, trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BY081669 do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ông **K** ngày 13/02/2015 đối với diện tích 867m² thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã **T**, huyện **L**, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** phải chịu 3.056.000 đồng (đã được quyết toán xong). Buộc vợ chồng ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** số tiền 3.056.000 đồng.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông **Lê Văn V1**, bà **Nguyễn Thị H2** phải chịu 51.483.000 đồng (đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** và 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tổng cộng 53.283.000 đồng.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 16.855.000 đồng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** 16.555.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004279 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0011533 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GDKT; TTr&THA;
- TAND khu vực 3 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm